

TIiRG 7331-19/2011

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (j. t. Dz. U. z 2000 roku Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.) oraz po rozpoznaniu wniosku Pana Radostawa Augustyniaka zamieszkałego w Brześciu Kuj.

**ustala się**  
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy

**1. Rodzaj i przedmiot zamierzenia inwestycyjnego**

1) **Zabudowa rekreacji indywidualnej:** budowa budynku rekreacji indywidualnej z możliwością całorocznego zamieszkania wraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 21/6 położonej w miejscowości Grójec - zgodnie z załącznikiem graficznym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

2) Powierzchnia nieruchomości nr ewid. 21/6 wynosi 0,6391 ha; realizacja przedsięwzięcia nastąpi na powierzchni do 0,20 ha.

**2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**

**Kształtowanie ładu przestrzennego**

1) Linia zabudowy:

- a) od strony Jeziora Grójeckiego obowiązująca 50,0 m licząc od granicy tego jeziora;
- b) od strony drogi wewnętrznej oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDw obowiązująca 10 m licząc od granicy tej drogi;
- c) od strony drogi wewnętrznej oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDw2 co najmniej 6,0 m licząc od granicy tej drogi (maksymalna nieprzekraczalna).

2) Należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, kształtując przestrzeń w sposób tworzący harmonijną całość oraz uwzględniający w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne – art. 1 ust. 2 pkt 1 i art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm).

3) Powierzchnia zabudowy: do 10% powierzchni działki.

4) Szerokość elewacji frontowej budynku: dopuszcza się do 15 m (garaż w bryle budynku).

5) Wysokość:

- a) do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe – w kalenicy do 9,0 m,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do 5,0 m.

6) Geometria dachu:

- a) podstawowa bryła budynku dach dwuspadowy; dopuszcza się elementy uatrakcyjniające,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych 30-40°,
- c) kolorystyka dachu: brąz – jak na działce nr ewid. 21/13.

7) Główna kalenica: równoległa do północno-wschodniej granicy działki.

8) Ogrodzenie:

- a) wskazane ażurowe,
- b) od strony drogi sytuować przy linii wskazanej na załączniku graficznym jako linia rozgraniczająca drogę,
- c) nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt,
- d) zalecana wysokość do 1,80 m od poziomu terenu,
- e) zakaz realizowania ogrodzeń pełnych murowanych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych lub tworzyw sztucznych,

- f) wskazane wycofanie bramy wjazdowej w głąb działki na minimum 1,5 m, równoległe do linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDw2.
- 9) Obiekty projektować, budować, użytkować i utrzymywać zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, ustaleniami Polskich Norm oraz zasadami wiedzy technicznej; uwzględnić m. in. warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 ze zm.), Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 ze zm.).

#### **Ochrona środowiska i zdrowia ludzi**

- 10) Powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 60% powierzchni działki.
- 11) Sposób posadwienia obiektu winien być dostosowany do warunków hydrogeologicznych i parametrów podłoża gruntowego.
- 12) Do użytkowania obiektu nie można przystąpić przed wykonaniem wszystkich przewidywanych instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (art. 59 ust. 4 ustawy Prawo budowlane).
- 13) Nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 ze zm.).

#### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- 14) Warunek konserwatorski: zapewnić inwestorski nadzór archeologiczny nad pracami ziemnymi związanymi z realizacją w/w inwestycji oraz uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na ten nadzór - zasięg stanowiska archeologicznego nr 8 (stanowisko archeologiczne nr 28 na obszarze AZP51-46), będącego osadą kultury przeworskiej, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako obiekt zabytkowy - ochrona konserwatorska na podstawie art. 7 pkt 4 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.).

#### **Obsługa komunikacyjna**

- 15) Obsługa komunikacyjna: z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDw2 poprzez projektowany zjazd.
- 16) Miejsca postojowe: zapewnić co najmniej dwa w granicach działki własnej poza linią rozgraniczającą drogę wskazaną na załączniku graficznym.

#### **Infrastruktura techniczna**

- 17) Zaopatrzenie w wodę: przyłącze wodociągowe wg warunków gestora sieci.
- 18) Odprowadzanie ścieków sanitarnych: do szczelnego zbiornika wybieralnego (z atestem) – zapewnić dogodny dojazd do odbioru ścieków;
- 19) Wody opadowe:
- a) z dachu i nieutwardzonych dróg dojazdowych jako umownie czyste kierować bezpośrednio do gruntu;
  - b) z powierzchni utwardzonych (dróg dojazdowych, miejsc postojowych itp.) winny być odprowadzone przez wysokosprawny separator tłuszczu i błota.
- 20) Elektroenergetyka: przyłącze z istniejącej sieci wg warunków operatora.
- 21) Zaopatrzenie w ciepło: wg indywidualnych rozwiązań – źródła bezemisyjne lub niskoemisyjne.
- 22) Gromadzenie i gospodarowanie odpadami powstałymi w związku z realizacją inwestycji powinno spełniać zasady zapewniające ochronę środowiska, określone w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 185 poz. 1243 ze zm.); na działce zachować zadaszone i izolowane od powierzchni ziemi miejsce na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji – zapewnić dogodny dojazd do odbioru odpadów.

23) W zakresie melioracji: w przypadku występowania urządzeń melioracyjnych należy zachować lub przebudować w porozumieniu z Kujawsko-Pomorskim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych we Włocławku w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie.

24) Planowane zagospodarowanie terenu nie może kolidować z sieciami infrastruktury technicznej.

#### Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

25) Przedsięwzięcie projektować, w szczególności chroniąc przed:

- a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej,
- c) pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- e) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

#### Inne ustalenia:

26) W granicach nieruchomości objętej decyzją nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Teren inwestycji obejmuje nieruchomości nr ewid. 21/6 oraz 21/14 (droga wewnętrzna) położone w miejscowości Grójec, oznaczone na załączniku graficznym w skali 1:1000 do niniejszej decyzji.

### **UZASADNIENIE**

#### Stan istniejący i projektowany

Pan Radosław Augustyniak wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku rekreacji indywidualnej z możliwością całorocznego zamieszkania wraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 21/6 położonej w miejscowości Grójec.

Działka nie jest zabudowana. Położona jest w pobliżu Jeziora Grójec, otoczona zabudową jednorodziną, zagrodową, polami uprawnymi.

#### Stan prawny

Teren objęty projektem decyzji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu może nastąpić na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.).

Działka będąca przedmiotem decyzji znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 8 (stanowisko archeologiczne nr 28 na obszarze AZP51-46), będącego osadą kultury przeworskiej, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako obiekt zabytkowy, objęty ochroną konserwatorską na podstawie art. 7 pkt 4 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.). Stanowisko to wyszczególnione jest również jako obiekt zabytkowy w zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boniewo.

Wojewódzki Konserwator Zabytków Delegatura we Włocławku – pismem znak WUOZ.DW.UAB.5151.1414.2011 z dnia 10.08.2011 r. stwierdził, że ze stanowiska konserwatorskiego powyższe zamierzenie jest dopuszczalne przy spełnieniu warunku konserwatorskiego; warunek ten został wpisany do ustaleń niniejszej decyzji.

#### **Stwierdza się, że:**

- 1) planowana zabudowa spełnia warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) teren posiada dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów,
- 5) występuje zgodność z przepisami odrębnymi, w tym działka inwestora położona jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 ze zm.),
- 6) na działce inwestora położone jest stanowisko archeologiczne podlegające ochronie - ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 ze zm.).

Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji wymagał uzgodnienia z organami:

- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura we Włocławku - postanowienie Nr WUOZ.DW.UAB.5151.1589/2011 z dnia 09.09.2011 r.
- Kujawsko-Pomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku - postanowienie Nr TEK 7323/BTR/0724/2011 z dnia 08.09.2011 r. ,
- Starosta Włocławski - postanowienie GGN.6123.384.2011 z dnia 09.09.2011 r.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Włocławku - brak uzgodnienia.

Istnieje możliwość **realizacji w/w przedsięwzięcia** w sposób wskazany przez Inwestora i po spełnieniu warunków jak wyżej. Spełnienie wymogów jw. podlega badaniu w postępowaniu o wydanie decyzji pozwolenia na budowę.

Projekt decyzji został sporządzony przez Bogumiłę Germanowską wpisaną na listę członków Północnej Okręgowej Izby Urbanistów pod numerem G-097/2002.

Stwierdzając zgodność planowanego przedsięwzięcia z przepisami szczególnymi i odrębnymi, należało orzec jak w sentencji decyzji.

#### POUCZENIE

1. Udzielona decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Niniejsza decyzja wygasa z chwilą uzyskania pozwolenia na budowę przez innego wnioskodawcę, który wcześniej uzyskał prawo do terenu. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją - art. 63, 65 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.).
3. Pozwolenie na budowę uzyskać w Starostwie Powiatowym we Włocławku.
4. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, ul. Kilińskiego 2 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia; odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie - art. 53 ust. 6 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Otrzymują:

- Pan Radosław Augustyniak
- Strony wg rozdzielnika,
- a/a

#### Do wiadomości:

- Starostwo Powiatowe we Włocławku.



Opłatę skarbową uiszczone gotówką  
 w kwocie 1021... z dnia 28.06.2011  
 Nr pokwitowania 1419592 Gm