

PREZYDENT GRUDZIĄDZA
ul. Ratuszowa 1
86-300 Grudziądz
PP-II.6730.11.2023

Grudziądz, 21.04.2023 r.

DECYZJA NR 10/2023
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53, art. 54, art. 55, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku:

**Pani Joanny Elszkowskiej - Prezesa Zarządu
Grudziądzkich Inwestycji Medycznych Sp. z o. o.
ul. Rydygiera 15/17, 86-300 Grudziądz**

z dnia:

28.02.2023 r.

dotyczącego:

„Budowy budynku usługowego z funkcją rekreacyjną – salą zabaw dla dzieci”

u s t a l a m
w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na:

„Budowie budynku usługowego z funkcją rekreacyjną – sala zabaw dla dzieci” na działkach nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 w obrębie 73, położonych przy ul. Droga Topolowa w Grudziądzu

1. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa usługowa

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- o obszar na którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do warunków zabudowy;

- linia zabudowy -

- o istniejąca, nieprzekraczalna linia zabudowy określona jest na 8m od granicy nieruchomości z ul. Droga Topolowa (jak oznaczono na mapie). Budynek usługowy z funkcją rekreacyjną winien być zaprojektowany w sposób zachowujący przepisy odrębne, w tym przepisy dotyczące lokalizacji budynków, budowli oraz robót zgodnie

z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. 2021 poz. 1984 z późn. zm.);

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu –

- o wskaźnik powierzchni zabudowy różni się od średniej jednak nie przewyższa wskaźnika określonego w planie miejscowym działek w obszarze analizowanym, który wynosi max. 30%. W związku z powyższym w analizowanej sprawie wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości – 21,5% (max.) - zgodnie z wnioskiem;

- szerokość elewacji frontowej –

- o szerokość elewacji frontowej planowanego budynku usługowego zgodnie z wnioskiem – max. 40m (z zachowaniem normatywnych odległości od granic działek sąsiednich i przepisów odrębnych);

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki –

- o wysokość elewacji frontowej planowanego budynku może wynosić max. 2 kondygnacje;

- geometria dachu (kąć nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych) –

- o na projektowanym budynku – dach wysoki dwuspadowy o symetrycznych połączeniach. Kąć nachylenia od 15° do 30°;

- funkcja zabudowy

- o Planowana inwestycja (ze względu na położenie i funkcje określone w mpzp na działkach sąsiednich) – budowa budynku usługowego o planowanej funkcji rekreacyjnej nie stoi w sprzeczności z funkcjami występującymi w obszarze analizowanym.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- a) 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),
- b) zamierzenie przeprowadzić i wykonać w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym ochronę walorów krajobrazowych (art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska - Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.),
- c) dla działek budowlanych lub terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 (ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm., zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno – użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych (art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy wymienionej w pkt 3 lit. b),
- w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą (art. 75 ustawy wymienionej w pkt 3 lit. b).

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

- w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840) niezwłocznie zawiadomić Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) działka posiada dostęp do drogi publicznej,

- opinia Zarządu Dróg Miejskich w Grudziądzu znak sprawy: **ZDM-I-E.4400.15.2023:**

„ - lokalizację nowych zjazdów i urządzeń infrastruktury technicznej umiejscawianej w pasie drogowym należy uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich w Grudziądzu,

- miejsca postojowe na działkach nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 – obręb 73.”

b) zaopatrzenie w wodę – podłączenie do sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

c) zaopatrzenie w energię elektryczną – podłączenie do sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

d) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła;

e) odprowadzenie ścieków – podłączenie do sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

f) gospodarowanie odpadami – wywóz odpadów przez właściwą jednostkę organizacyjną.

Opinia PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych w Bydgoszczy z dnia 03.04.2023 r. znak pisma: IZ13DO.2133.1.303.2022.AT.1.2:

„Teren objęty opracowaniem, zlokalizowany jest na wysokości od km 60,434 do km 60,535 linii kolejowej nr 207 relacji Toruń Wschodni – Malbork, w sąsiedztwie obszaru kolejowego, jak stanowi działka nr 59 obręb 164 Grudziądz.

Podczas zagospodarowania terenu działek w sąsiedztwie obszaru kolejowego należy uwzględnić uwarunkowania prawne zawarte w:

- art. 53, ust. 1 i 2 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1984 ze zm.);

- § 4 ust. 1 i 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1247);

Ponadto inwestycje planowane do realizacji na terenie działek ewidencyjnych, zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru kolejowego podlegają uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury kolejowej (PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych właściwy terenowo dla danego obszaru).

W km 60,414 (w ciągu ul. Droga Topolowa) oraz w km 60,946 (w ciągu ul. Droga Graniczna) linii kolejowej nr 207 relacji Toruń Wschodni – Malbork zlokalizowane są przejazdy kolejowo – drogowe (przejazdy w odległości odpowiednio ok. 40,0 m i ok. 400,0 m od granicy obszaru opracowania).

Podczas zagospodarowania terenu działek w sąsiedztwie przejazdów kolejowo – drogowych należy uwzględnić stosowanie na tych przejazdach sygnalizatorów drogowych wyposażonych w urządzenia emitujące sygnał dźwiękowy oraz podawanie przez obsługi pociągów zbliżających się do przejazdów sygnału Rp 1 „Bacznosc”. Stosowanie sygnałów dźwiękowych, generowanych przez urządzenia na sygnalizatorach drogowych oraz podawanie sygnału Rp 1 „Bacznosc”, może stanowić uciążliwość dla otoczenia. (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz.U. z 30.10.2015 r. poz. 1744 z późn. zm.)”.

Projekt decyzji uzgodniono z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego
Postanowienie – znak: DOP-WUDI.484.418.2023.2.EW z dnia 19 kwietnia 2023 r.

Ponadto w w/w postanowieniu zaznaczono, że w ”przypadku realizacji inwestycji na obszarze objętym niniejszą decyzją, w odniesieniu do gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, nie może ona powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości lub zmniejszenie wartości użytkowej linii kolejowej oraz nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu tej linii kolejowej”.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- chronić uzasadnione interesy dysponentów i właścicieli działek sąsiednich i uzbrojenia podziemnego.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 28.02.2023 r. **Grudziądzkie Inwestycje Medyczne z siedzibą w Grudziądzu przy ul. Rydygiera 15/17** wystąpiły z wnioskiem do Prezydenta Grudziądza o ustalenie warunków zabudowy na: „Budowę budynku usługowego z funkcją rekreacyjną – salą zabaw dla dzieci” na działce 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 w obrębie 73, przy ul. Droga Topolowa w Grudziądzu.

Dla terenu na którym położone są w/w działki Gmina Miasto Grudziądz nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zmiana sposobu zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) ustalono granice obszaru analizowanego. Przyjęto do ścisłej analizy obszar (oznaczony na mapie) o takim promieniu wokół terenu przedmiotowej inwestycji, który umożliwi stworzenie wzorca dla rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych dla planowanej inwestycji. Taki obszar przyjęto uznając zasadę „dobrego sąsiedztwa” (art. 61 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Obszar analizowany wyznaczono na zał. graf. Nr 1 do niniejszej analizy.

W analizowanej sprawie organ stwierdza, że:

- sąsiednie działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:
 - ze względu na istniejącą zabudowę działek w obszarze analizowanym można określić wymagania dla planowanej inwestycji.
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
 - działka posiada dostęp do drogi publicznej od ul Droga Topolowa
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - teren jest uzbrojony;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88;
- teren objęty jest zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądz, który utracił moc obowiązującą 31.12.2003 r.
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art.5 ust.1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784, 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust.2 pkt.1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – nie dotyczy,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – nie dotyczy.

Organ po przeprowadzonej analizie uznaje wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy warunki art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za spełnione w związku z powyższym orzekł jak w sentencji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 powołanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego urbanistów lub architektów.



Z up. PREZYDENTA GRUDZIĄDZA

Stefan Boga
DYREKTOR WYDZIAŁU
Budownictwa i Planowania Przestrzennego (2)

POUCZENIE

W celu uzyskania pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia należy złożyć wniosek do Urzędu Miejskiego w Grudziądzu, Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego, dołączając projekt techniczny wraz opiniami, uzgodnieniami, oświadczeniami oraz pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi, zgodnie z ustawą Prawo budowlane (Dz. U. 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15, które należy wnieść za pośrednictwem Prezydenta Grudziądza w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W przypadku nie wydania przez organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku, inwestor ma prawo żądać wymierzenia kary pieniężnej. Żądanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Grudziądza do organu wyższego stopnia, którym jest Wojewoda.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna co oznacza, że podlega wykonaniu.

Załączniki:

1. Analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu część tekstowa i graficzna (kopia).
2. Mapa (kopia)

Otrzymują:

1. Grudziądzkie Inwestycje Medyczne Sp. z o.o., ul. Rydygiera 15/17 86-300 Grudziądz,
2. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami – w/m,
3. Zarząd Dróg Miejskich, ul. Waryńskiego 34A; 86- 300 Grudziądz,
4. osoby wg rozdzielnika – a/a,
5. PP-II. - a/a.

Do wiadomości:

1. PKP Polskie Linie Kolejowe SA, Zakład Linii Kolejowych w Bydgoszczy,
ul. Zygmunta Augusta 1, 85-082 Bydgoszcz

PREZYDENT GRUDZIĄDZA

ul. Ratuszowa 1

86-300 GRUDZIĄDZ (9)

PP-II.6730.11.2023

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
nr 10220
z dnia 2023-04-21
(Analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu -
część graficzna/tekstowa)

22.03.2023 r.

INWESTOR : Grudziądzkie Inwestycje Medyczne

OBIEKT: Budowa budynku usługowego z funkcją rekreacyjną – sala zabaw dla dzieci

DZIAŁKA: 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 – obręb 73

ULICA: Droga Topolowa

ANALIZA CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CZĘŚĆ TEKSTOWA:

Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obszar na którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022. 503, z późn. zm.) oznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do warunków zabudowy;
- A. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU. NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI
- 1. Opis działki, położenie terenu -
- Teren objęty wnioskiem to działki oznaczone ewidencyjnie nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 położone przy ul. Droga Topolowa w Grudziądzu.
- Działki nr 31/49, 31/56, 31/57 - o powierzchni łącznej 787m² to teren oznaczony w ewidencji gruntów jako działki drogowe; działka 31/50 o pow.262m² to teren oznaczony w ewidencji gruntów jako działka rolna R V kl.; działki 31/52, 31/53 o powierzchni łącznej 2045m² to teren oznaczony w ewidencji gruntów jako Bp (zurbanizowany teren niezabudowany)
- Nieruchomość posiada dostęp do drogi gminnej - ul. Droga Topolowa
- Stan zabudowy; zagospodarowania w otoczeniu przedstawia mapa w skali 1:1000.
- 2. Wyznaczenie obszaru analizowanego
- Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Za front uznaje się tę część działki, która przylega do ul. Droga Topolowa o szerokości ok.90,0m
- W związku z powyższym przyjęto wielkość obszaru analizowanego 270m wokół przedmiotowej działki. W takim obszarze znajdują się nieruchomości zabudowane, mogące być odniesieniem dla projektowanej inwestycji. W obszarze analizowanym znajdują się tereny objęte planem miejscowym. Dla terenów na północ od ul. Waryńskiego zapis planu – 14 MN-UP, dla terenów na południe od ul. Droga Topolowa 1MN/U, 4MN/U. Obszar analizowany wyznaczono na zal. graf. nr 1 do niniejszej analizy –
- **Linia zabudowy –**
- § 4 ust. 1 obowiązująca linia nowej zabudowy- ustala się jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy na dz. sąsiedniej; zgodnie z ust. 4 - dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii jeśli wynika to z analizy
- 2. *W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.*
- 3. *Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.*

4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Istniejąca, nieprzekraczalna linia zabudowy określona jest na 8m od granicy nieruchomości z ul. Droga Topolowa (jak oznaczono na mapie)

▪ Budynek usługowy z funkcją rekreacyjną winen być zaprojektowany w sposób zachowujący przepisy odrębne, w tym przepisy dotyczące lokalizacji budynków, budowli oraz robót zgodnie z art. 53 ustawy z dn. 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2017.2117, 2361)

- B. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE ART. 61 UST.1. pkt. 1-5 Uo P i ZP.
- 1. Art.61 ust.1 pkt 1: *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*

Obręb:	Nr działki:	Powierzchnia działki: (nieruchomości)	Powierzchnia zabudowy: m ²	% zabudowy:	Ilość kondygn.	Geometria dachu	Funkcja zabudowy:
73	31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57	3094	-	-	-	-	Klasoużytki poszczególnych działek określono powyżej
	31/24, 31/25, 31/36, 31/32, 31/54	1421,74	337	23	1	płaski	Budynek usługowo - handlowy
	31/33, 31/37	1228	356	29	1	płaski	Budynek usługowo - handlowy
	31/39, 31/46	751	346	46	1	płaski	Budynek usługowo - handlowy
	31/45	950	190	20	1	płaski	Budynek usługowo - handlowy
	31/47, 31/28, 31/59, 31/58, 31/13	12089	2077	17	1	płaski	Budynek oświatowy
	31/43	4866	-	-	-	-	Działka niezabudowana
	175/1	862	107	12	2	płaski	Klasoużytek Bi
	175/3	1296	137	10,5	1	płaski	mieszkalna
							Budynek usługowo - handlowy

	30/1	699	151	21,5	1	wysoki	mieszkalna
	30/3	596	141	23,5	1	płaski	mieszkalna
	30/4	905	307	34	1	płaski	Budynek usługowo - handlowy
	25/4	4364	128	3	1	płaski	mieszkalna
	25/7	5506	160	3	1	wysoki	mieszkalna
	25/6	1470	117	8	1	wysoki	mieszkalna
	17/6, 17/7, 17/1, 18	20437	1300	6,5	1	Wysoki. płaski	Biura, handel, usługi
	17/5	5956	1300	22	1	płaski	Biura, handel, usługi

Wskaźnik pow. zabudowy

§ 5 wskaźnik pow. zabudowy do wielkości działki terenu- ustala się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości w obszarze analizowanym

2. *Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

- średni wskaźnik dla zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym to ok. 18,6%

W analizowanej sprawie na nieruchomości przedmiotowej wnioskodawca wnioskuję, żeby powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości wynosiła ok. 21,5 %

(wskaźnik pow. zabudowy różni się od średniej jednak nie przewyższa wskaźnika określonego w planie miejscowym dla działek w obszarze analizowanym, który wynosi max. 30%) . W związku z powyższym w analizowanej sprawie wskaźnik pow. zab. do pow. nieruchomości może wynosić wnioskowane 21,5% (max.)

- Szerokość elewacji frontowej –

- § 6 szerokość elewacji frontowej - ustala się jako średnią + - 20% tolerancji

▪ W analizowanej sprawie szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym różna zależna od funkcji od 7 do 65m

▪ W analizowanej sprawie szerokość elewacji frontowej planowanego budynku usługowego zgodnie z wnioskiem może wynosić max. 40m (z zachowaniem normatywnych odległości od granic działek sąsiednich i przepisów odrębnych). Różnica szerokości odbiegająca od średniej nie ma negatywnego wpływu na ład przestrzenny, ponieważ architektura w obszarze analizowana nie jest jednorodna.

- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki –

- § 7 wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - jako przedłużenie krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; zgodnie z ust. 4 dopuszcza

się inne wyznaczenie wysokości, jeżeli wynika to z analizy

- Ust.3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym
- - o Wysokość elewacji frontowej budynków (ilość kondygnacji –przyjmuje się wysokość jednej kondygnacji na ok. 3m) w obszarze analizowanym określono w tabeli
 - W analizowanej sprawie wysokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym od 1 do 2 kondygnacji (od 3 do ok.6m).
 - W analizowanej sprawie wysokość elewacji frontowej planowanego budynku może wynosić max. 2 – kondygnacje
- Geometria dachu (kąąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych) –
- § 8 geometria dachu (kąąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy, układ połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki) - ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym.
 - o Geometria dachów budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym- różna z przewagą dachów płaskich
 - W analizowanej sprawie na projektowanym budynku można zastosować dach wysoki dwuspadowy o symetrycznych połaciach . Kąąt nachylenia od 15 do 30 stopni
- funkcja zabudowy
 - o Funkcje budynków określone w tabeli
 - Planowana inwestycja (ze względu na położenie i funkcje określone w mpzp na działkach sąsiednich) – budowa budynku usługowego o planowanej funkcji rekreacyjnej nie stoi w sprzeczności z funkcjami występującymi w obszarze analizowanym.

W analizowanej sprawie organ stwierdza, że:

- sąsiednie działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:
 - o Ze względu na istniejącą zabudowę działek w obszarze analizowanym można określić wymagania dla planowanej inwestycji
- Teren ma dostęp do drogi publicznej;
 - o nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej od str. ul. Droga Topolowa
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - o teren jest uzbrojony. Podłączenie do sieci komunalnych na warunkach określonych przez dysponentów sieci;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
 - o teren objęty jest zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza, który utracił moc obowiązującą 31. 12. 2003 r.
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Proponowana lokalizacja budynku **jest zgodna z przepisami odrębnymi.**

Po przeprowadzonej analizie uznaję, że wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy warunki art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za spełnione

Opracował:



mgr inż. Andrzej Gajda
Opracowania budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi bez
ograniczeń w sferach i kierunkach
Nr ewid. JAK: 0040233 10/06-03

Z up. PREZYDENTA GŁÓDZIĄDZA

Stefan Baca
DYREKTOR WYDZIAŁU
Budownictwa i Planowania Przestrzennego (2)

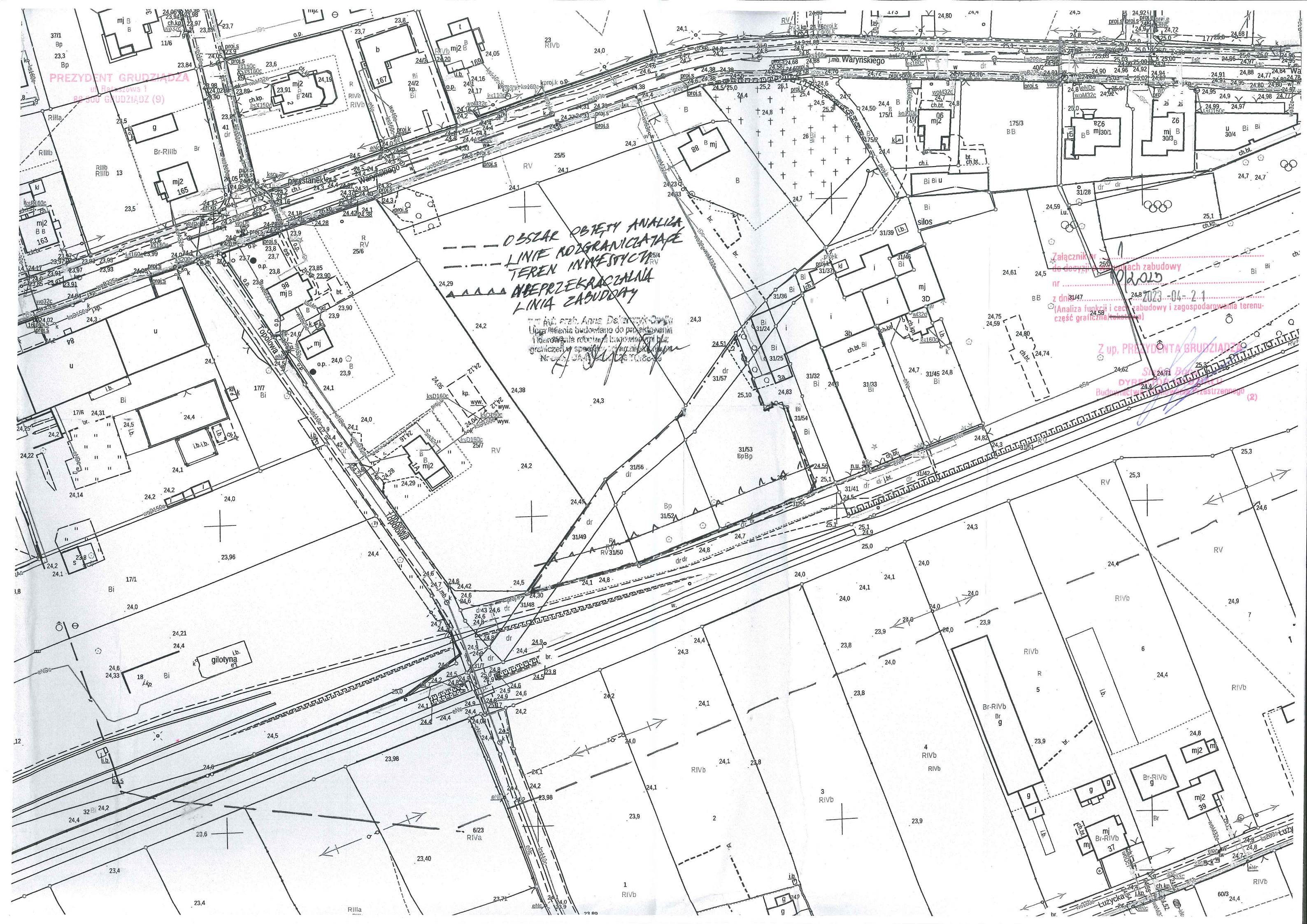
PREZYDENT GRUZIADZA
ul. Batorszowa 1
88-500 GRUZIADZ (9)

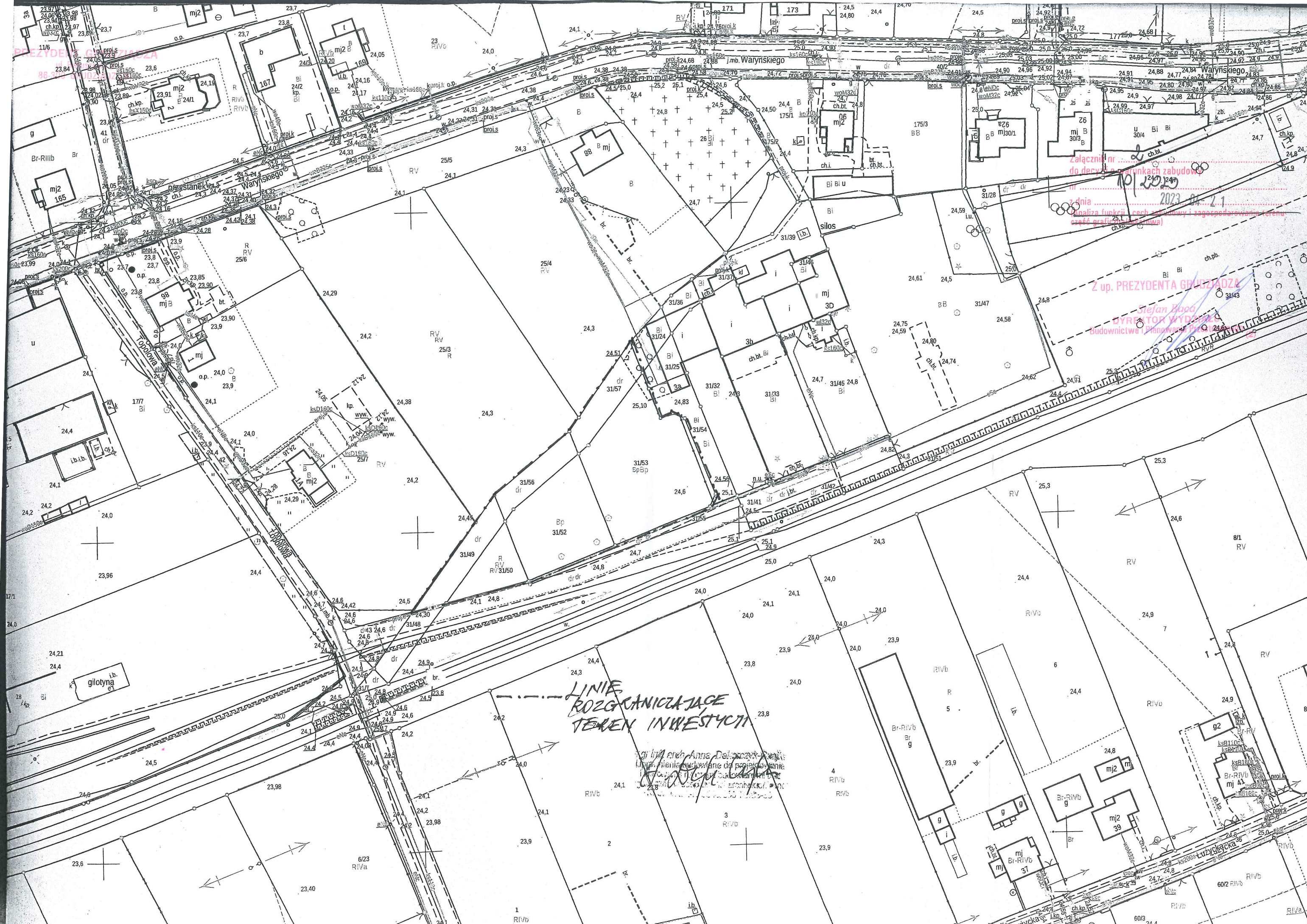
OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ
LINIE KONTURIZACYJNE
TEREN INWESTYCYJNY
NAPRZECIWKOWA
LINIA ZABUDOWY

Wzrost arch. Anna Dębowska
Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi
graniczeń w specjalności architektura krajobrazu
Nr upraw. 3444/2016/10/2016

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
nr 24.02
z dn. 31/47
2023-04-21
(Analiza funkcji i cechy zabudowy i zagospodarowanie terenu-
część graniczna)

Z up. PREZYDENTA GRUZIADZA
Dyrektor
Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej (2)





Załącznik nr ...
do decyzji o warunkach zabudowy
nr ...
z dnia ... 2023 r. 2.1
Analiza funkcji, cech użytkowych i zagospodarowania terenu
część graficzna (plan)

Z up. PREZYDENTA GŁÓWZĄDZA
Stefan Buda
DYREKTOR WYDZIAŁU
Budownictwa i Planowania Przestrzennego

Linie Rozgraniczające
teren inwestycji

Projektant: Anna Del...
Inicjator: ...
Adres: ...

PREZYDENT GŁÓWZĄDZA

gilotyna

