

DECYZJA NR 1/2020
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

URZĄD GMINY GOLUB-DOBRYŃ
Plac Tysiąclecia 25
87-400 Golub-Dobrzyń
tel. 056 683 54 00-03, fax 056 683 52 79
REGON: 005726411

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 53 ust. 1, 3 i 4, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 z późniejszymi zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Golub-Dobrzyń, Plac 1000-lecia 25,
87-400 Golub-Dobrzyń

z dnia: 15 maja 2019 r.,

dotyczącego: zmiany sposobu użytkowania części istniejącego budynku Szkoły Podstawowej wraz z ich niezbędną przebudową na inkubator przedsiębiorczości, na działkach ewidencyjnych nr 137/11 i 137/14 w miejscowości Sokołowo,

ustalam

lokalizację inwestycji celu publicznego i warunki zabudowy

dla przedsięwzięcia inwestycyjnego, polegającego na zmianie sposobu użytkowania części hallu, wejścia głównego oraz pomieszczeń piętra istniejącego budynku Szkoły Podstawowej w Sokołowie wraz z ich niezbędną przebudową na inkubator przedsiębiorczości, na działkach ewidencyjnych nr: 137/11 i 137/14 w miejscowości Sokołowo, obręb 0017 Sokołowo, gmina Golub – Dobrzyń.

Rodzaj zabudowy:

Projektowana zmiana sposobu użytkowania części komunikacji wspólnej w budynku szkoły (wejście główne i hall/hol) oraz pomieszczeń piętra istniejącej Szkoły Podstawowej, oznaczonej nr 1, na inkubator przedsiębiorczości, zgodne z wnioskiem inwestora. Cały budynek Szkoły Podstawowej położony jest na wydzielonej działce ewidencyjnej nr 137/14 o pow. 0,2382 ha, a część urządzeń infrastruktury technicznej, obsługującej między innymi budynek szkoły, zlokalizowana jest w budynku mieszkalnym – oznaczonym nr 2, dobudowanym do szkoły, usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 137/11 o pow. 0,0311 ha. Szczegółowy zakres przebudowy pomieszczeń w istniejącej bryle budynku wyniknie z analiz technicznych, oraz analizy powiązań przestrzenno – funkcjonalnych z częścią pomieszczeń szkoły. Możliwość funkcjonalna wykorzystania istniejącego wejścia do budynku, hallu itp. jako pomieszczeń wspólnych dla różnych funkcji istniejących i planowanej w Szkole Podstawowej, z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych.

- **1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych**, w szczególności z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ((tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 1186, z późniejszymi zmianami), i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia. Dz.U. z 2017 r. poz.2285),
- Należy sporządzić ocenę techniczną o stopniu szczegółowości dostosowanym do skali zamierzenia, określającą między innymi niezbędny wymagany zakres prac związanych z ustrojem konstrukcyjnym budynku.
- Jeżeli zmiana sposobu użytkowania związana będzie z koniecznością wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę, pozwolenie na

zmianę sposobu użytkowania na inkubator przedsiębiorczości może być udzielone w decyzji o pozwoleniu na budowę. Jeżeli planowane roboty są objęte obowiązkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, zmiana sposobu użytkowania części obiektu budowlanego (Szkoły Podstawowej) bez uzyskania tej decyzji, nie jest możliwa.

2. Sposób użytkowania obiektu budowlanego i zagospodarowania terenu:

Utrzymanie i utrwalenie funkcji usługowej budynku. Zmianą sposobu użytkowania na inkubator przedsiębiorczości, przewiduje się objąć części komunikacji wspólnej tj. wejścia głównego do budynku i hallu na poziomie parteru oraz pomieszczeń piętra budynku, posiadającego niezbędne instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Warunki kształtowania ład przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- **linie zabudowy:** – bez zmian, z zastrzeżeniem możliwości ocieplenia budynku w części przeznaczanego na inkubator przedsiębiorczości,
- **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:** pow. zabudowy istniejącego budynku Szkoły Podstawowej (nr 1), w tym części objętej zmianą przeznaczenia – bez zmian, z zastrzeżeniem możliwego powiększenia rzutu budynku wynikającego z termomodernizacji.
- **szerokość elewacji frontowej bud. zmieniającego w części sposób użytkowania** – bez zmian.
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** - bez zmian,
- **geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych)** – kształt i konstrukcja dachu bez zmian,
- **warunki przebudowy:** Zalecenie przeprowadzenia rozpoznania stanu fundamentów i konstrukcji nośnej budynku w niezbędnym zakresie. Możliwość niezbędnej przebudowy otworów drzwiowych i okiennych, nawiązujących charakterem do okien istniejących. Ewentualne docieplenie budynku, zgodnie z wnioskami ekspertyzy. Prace związane z naruszeniem i zmianą konstrukcji budynku i zmianą przeznaczenia części pomieszczeń, wymagają nadzoru osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane i zachowania przepisów odrębnych.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska:

- przystosowanie części istniejącej zabudowy do nowej funkcji, należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, konstrukcji i użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród,
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- cały teren objęty decyzją położony jest poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, na którym obowiązują dodatkowe ograniczenia i rygory.

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

- zamierzenie inwestycyjne objęte decyzją dotyczy budynku szkoły (nr 1), obsługiwanego między innymi przez urządzenia i instalacje umieszczone w budynku mieszkalnym (nr 2) – oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1 i 2, nie objętych ochroną konserwatorską,
- zamierzenie inwestycyjne objęte decyzją nie może w żaden sposób negatywnie wpływać na zewnętrzny wygląd budynku,
- obowiązek maksymalnej ochrony istniejącej zieleni.

6. Warunki związane z komunikacją i infrastrukturą techniczną:

- podłączenie do sieci infrastruktury technicznej: - wykorzystanie istniejących przyłączy elektroenergetycznego, wodociągowego oraz kanalizacji sanitarnej i zagospodarowania wód deszczowych,
- wszelkie ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi przyłączami rozwiązać w uzgodnieniu z właścicielami tych urządzeń,

- odpady stałe składowane będą w kontenerze i wywożone na gminne składowisko odpadów komunalnych,
 - dostęp do gminnej drogi publicznej poprzez istniejące zjazdy indywidualne – do wykorzystania.
- 7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - inwestycja nie może powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpiecz. i higieny pracy,
 - inwestycja nie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne:

linie rozgraniczające teren inwestycji ABCDEF, obejmujące dwie całe działki ewidencyjne nr 137/11 i 137/14, wyznaczono na rysunku wykonanym na mapie do celów informacyjnych w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji oraz na rysunku wykonanym na mapie ewidencji gruntów w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 2 do decyzji.

UZASADNIENIE

Działki ewidencyjne nr 137/11 i 137/14 w obrębie 0017 Sokołowo, położone są na terenie nie posiadającym od dnia 1.01.2004 r. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w decyzji określa się sposób zagospodarowania i warunki zabudowy.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się:

- działki ewidencyjne jak wyżej położone są zgodnie z nieobowiązującym miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Golub - Dobrzyń na terenach zurbanizowanych wsi Sokołowo, z istniejącą zabudową usługową - oświatową i zagospodarowaniem – do zachowania,
- budynek szkoły (nr 1) przeznaczony na poziomie piętra – i w części komunikacyjnej (wspólnej ze szkołą) do zmiany sposobu użytkowania na inkubator przedsiębiorczości oraz niezbędnej przebudowy, znajduje się w dobrym stanie technicznym,
- odstąpiono od analizy sposobu zabudowy dla określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów i cech kształtowania oraz zagospodarowania terenu, gdyż nie przewiduje się nowej zabudowy. Skala i kierunek projektowanej przebudowy związanej ze zmianą przeznaczenia na inną funkcję usługową, zachowuje bryłę i formę architektoniczną budynku Szkoły Podstawowej – możliwe przekształcenia detalu architektonicznego, powinny nawiązywać do pozostałej części budynku zachowującej funkcje dotychczasowe,
- istniejące działki – objęte decyzją posiadają dostęp do gminnej drogi publicznej i wspólny zjazd z tej drogi – do dalszego wykorzystania,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Działki Szkoły Podstawowej i zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowane są na terenie, który zgodnie z wygasłym dnia 1 stycznia 2004 r. miejscowym planem, przeznaczony był pod usługi z towarzyszącą zabudową mieszkaniową i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zespół budynków szkoły i mieszkaniówki usytuowany jest na gruntach odpowiednio: klasy „Bi” i „B”. (Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 09.04.2020 r. – dla działki nr 137/14 oraz Wypis dla jednostki rejestrowej z dnia 27.05.2020 – dla działki nr 137/11). Niniejsza decyzja zachowuje zasadę zgodności z przepisami odrębnymi.

Z powyższych ustaleń wynika że należy uznać, iż spełnione są warunki określone w art. 61 ust.1 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W sprawie wydania niniejszej decyzji wszczęto postępowanie zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 oraz ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został uzgodniony z właściwym zarządcą drogi gminnej.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 10 ustawy jak wyżej, projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia z:

- Wojewodą Kujawsko – Pomorskim, w zakresie zadań rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w odniesieniu do terenów przeznaczonych na taki cel w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 z późniejszymi zmianami),
- Marszałkiem Województwa Kujawsko – Pomorskiego i Starostą Powiatu Golubsko-Dobrzyńskiego, w zakresie zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w odniesieniu do terenów przeznaczonych na taki cel w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami).

POUCZENIE

W celu zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę (jeżeli będzie wymagane), należy złożyć wniosek w Starostwie Powiatowym w Golubiu - Dobrzyniu.

Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 4 egzemplarze projektu zagospodarowania działki i projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami i zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego projektantów
- oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Projekt budowlany wykonać zgodnie z:

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. o którym mowa w pkt. 1,
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 22 września 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. – Obw. Dz. U. z 2018 r, poz. 1935),
- projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu składania wniosku o pozwolenie na budowę.

Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego - warunkach zabudowy 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.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu ul. Targowa 13/15, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Golub - Dobrzyń w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Zwolnione z opłaty skarbowej na
podstawie art. 8 pkt 3 ustawy z dnia 09.09.2000r.
o opłacie skarbowej (Dz.U. 2004r. Nr 253,
poz. 2532).

WÓJT
Marek Ryglowicz

Załączniki:

1. Mapa 2 szt. – załączniki graficzne nr 1 i 2 z elementami analizy

Otrzymują:

1. Gmina Golub-Dobrzyń
ul. Plac 1000-lecia 25
87-400 Golub-Dobrzyń
2. Pozostałe strony wg odrębnego wykazu
3. a/a

STAROSTA
GOLUBSKO-DOBRZYŃSKI

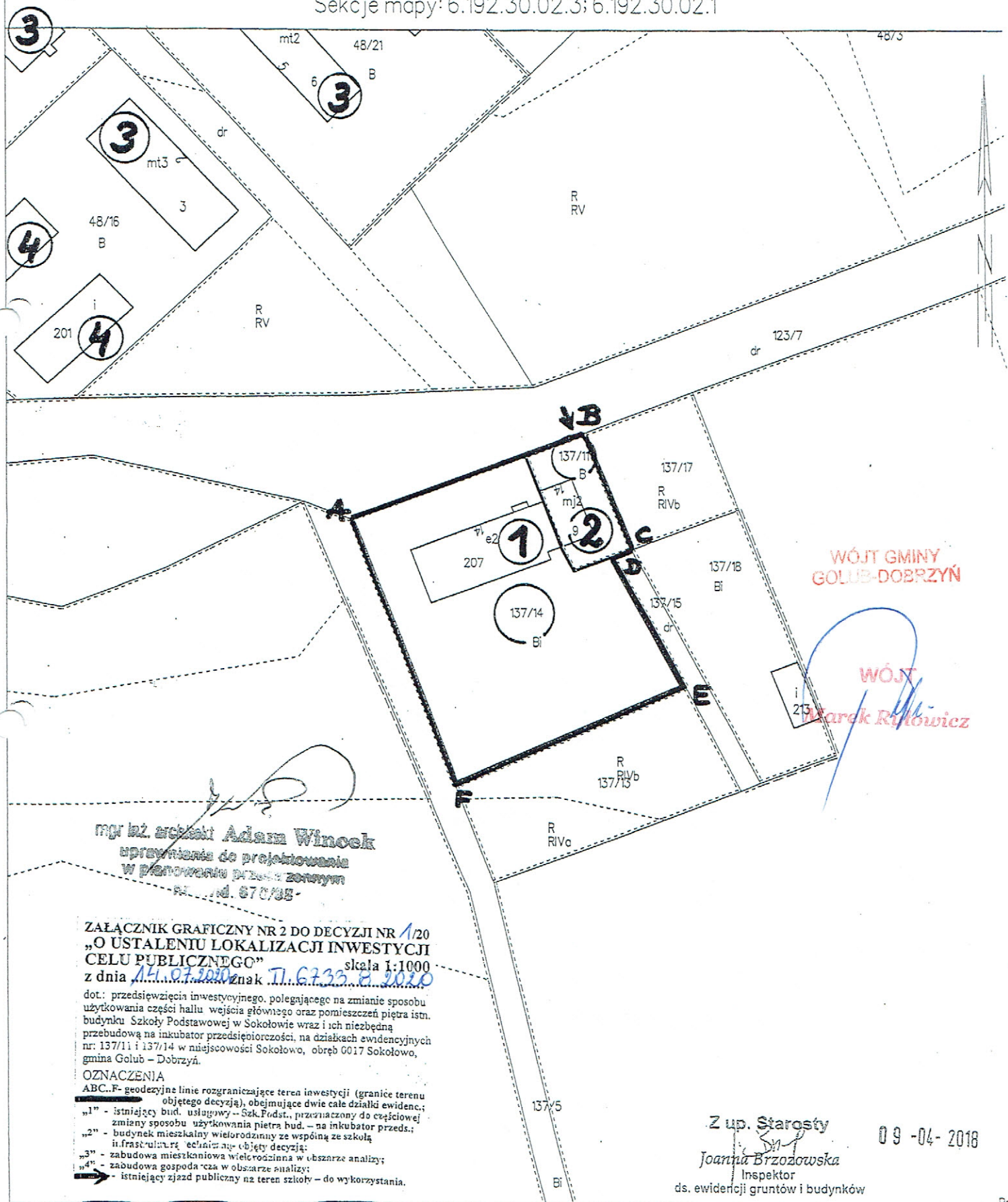
ul. Plac 1000-lecia 25
87-400 Golub-Dobrzyń

województwo kujawsko-pomorskie
Powiat: golubsko-dobrzyński
Jednostka ewidencyjna: 040503_2, Golub Dobrzyń G
Obręb: 0017
Działka: 137/14

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW

SKALA 1:1000

obr. Sokołowo 0017: dz. 137/14
Sekcje mapy: 6.192.30.02.3; 6.192.30.02.1



WYNIK ANALIZY

- I. WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO,
II. FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

terenu: działek ewidencyjnych nr: 137/11 i 137/14 w miejscowości Sokołowo, obręb 0017 Sokołowo, gmina Golub – Dobrzyń.

dla zamierzenia inwestycyjnego: polegającego na zmianie sposobu użytkowania części hallu, wejścia głównego oraz pomieszczeń piętra istniejącego budynku Szkoły Podstawowej w Sokołowie wraz i ich niezbędną przebudową na inkubator przedsiębiorczości.

ad. I. Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003r. poz. 717), ustalono:

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych - Teren nie jest objęty obowiązującym, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani nie przystąpiono do jego opracowania. Dla terenu gminy obowiązuje " Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjęte uchwałą nr XLV/200/2014 Rady Gminy Golub - Dobrzyń z dnia 22.01.2014 roku. Zapisy w Studium wskazują, iż wniosek dotyczy obszaru zurbanizowanego wsi Sokołowo – działek z zabudową usługową (oświatową) - nr 137/14 i mieszkaniową – nr 137/11, do zachowania z możliwością przebudowy i utrwalania. Teren nie jest położony w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów dotyczących kopalin, gruntów rolnych i leśnych, zasobów wodnych, terenów zamkniętych i stref ochronnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią. Całość terenu objętego decyzją położona jest poza obszarem chronionego krajobrazu „Dolina Drwęcy” i sąsiaduje z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, gospodarczą i zagrodową wsi Sokołowo.
2. Stan faktyczny – teren objęty decyzją pełni obecnie funkcję szkoły podstawowej i mieszkalną.
3. Stan prawny terenu – działki objęta decyzją: nr 137/14 stanowi mienie komunalne Gminy Golub-Dobrzyń („Uproszczony wypis z rejestru gruntów” z dnia 09.04.2020 r.), a nr 137/11 stanowi współwłasność trzech osób fizycznych oraz mienie komunalne Gminy Golub-Dobrzyń („Wypis dla jednostki rejestrowej” z dnia 27.05.2020 r.). Istniejąca zabudowa i zagospodarowanie przeznaczone są na cele oświatowe i mieszkaniowe.

ad. II. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy jak wyżej, oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.Nr 164 z 2003r. poz. 1588), dla inwestycji związanej ze zmianą sposobu użytkowania części budynku i niezbędną przebudową w celu dostosowania do wymagań nowej funkcji – inkubatora przedsiębiorczości, odstąpiono od analizy szczegółowej.