

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

OBIEKT: Adaptacja budynku kotłowni w Ruszkowie
na świetlicę wiejską

ADRES: Ruszkowo gmina Wąpielsk działka nr 21/32.

INWESTOR: Gmina Wąpielsk, województwo
kujawsko – pomorskie,
Wąpielsk 20, 87-337 Wąpielsk.

Branża: architektura , konstrukcja

Branża:	Projektant:	Uprawnienia:	Podpis:
Architektura	tech. bud. Kazimierz Szatkowski	383/69Bg, 21/85Wk	
Konstrukcja	mgr inż. Marek Kiedrowski	ABU-8386-5/137/88Wk	

Rypin grudzień 2009 r.

Opis techniczny

1. Przedmiot inwestycji:

Adaptacja budynku kotłowni na świetlicę wiejską wraz z niezbędnymi elementami.

1.1. Budynek świetlicy

Budynek istniejący parterowy, niepodpiwniczony przylegający z jednej strony do szeregu garaży. Rzut budynku to prostokąt o wymiarach 17,37 x 11,315 m (po dociepleniu)

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu:

Na działce oprócz przedmiotowego budynku znajdują się: budynek gospodarczy, skład opału, śmietniki (szt.2) oraz garaże (szt. 2). Budynek przylega ścianą szczytową do znajdujących się na przyległej od wschodu działce (nr 21/9) szopek (garaży) oznaczonych na mapie jako budynki gospodarcze i wybieg zwierząt. Przy budynku od strony południowej znajduje się osłona śmietnikowa i dwa garaże o konstrukcji metalowej. Osłona śmietnikowa i garaże są przeznaczone do rozbiórki. Budynek gospodarczy zlokalizowany na północny wschód to parterowy wolnostojący budynek z dwuspadowym stromym dachem. Skład opału usytuowany na północ od adaptowanego budynku jest obecnie nieużytkowany. Na południe od budynku na sąsiedniej działce nr 21/9 usytuowany jest trzykondygnacyjny wielorodzinny budynek mieszkalny, natomiast na działce nr 21/8 parterowy wolnostojący sklep.

Teren na działce jest uzbrojony: instalacja sanitarna, linia energetyczna, instalacja wodociągowa i telekomunikacyjna. Teren jest zagospodarowany i częściowo utwardzony. Dojazd do budynku istniejący od znajdującej się na południu drogi powiatowej nr 2204 C (dz. nr 23) Wąpielsk - Brzuze.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu:

3.1. Adaptacja budynku kotłowni na świetlicę wiejską wraz pochylnią i schodami zewnętrznymi przed wejściem głównym i kotłownią

3.2. Przyłącze sanitarne, wodociągowe. Wody deszczowe zostaną odprowadzone na tereny nieutwardzone. Przyłącze energetyczne zgodnie z warunkami energetycznymi dostawcy według odrębnego opracowania.

4. Zestawienie powierzchni:

Powierzchnia zabudowy:

■ adaptowany budynek	196,5 m ²
----------------------	----------------------

Razem: 196,5 m²

Zestawienie pozostałych powierzchni: pozostałe powierzchnie bez zmian – nastąpi jedynie niewielka zmiana (2,73 m²) obecnie utwardzonej powierzchni na schody i pochylnie zewnętrzne niewliczane do powierzchni zabudowy.

5. Uwagi końcowe:

- inwestycja nie podlega ochronie konserwatorskiej, archeologicznej czy przyrodniczej,
- projektowane zmiany nie wiążą się z żadną dodatkową uciążliwością i nie stanowią żadnych zagrożeń dla środowiska

Spis zawartości

1. Strona tytułowa
2. Opis techniczny strona 2
3. Załączniki:
 - Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
4. Projekt zagospodarowania terenu rys. nr Z-1

Wąpielsk, dnia 15 grudnia 2009 r.

Wójt Gminy
Wąpielsk

**DECYZJA NR 7331/32 / 2009
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt.2; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1 i 4; art. 61 ust. 1; art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.).

po rozpatrzeniu wniosku : Urzędu Gminy Wąpielsk

Wąpielsk, 87-337 Wąpielsk

z dnia : 26 października 2009 r.

dotyczącego : zmiany sposobu użytkowania budynku byłej kotłowni na świetlicę we wsi Ruszkowo, gm. Wąpielsk (działka geodezyjna nr 21/32)

**ustalam
warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na : zmianie sposobu użytkowania budynku byłej kotłowni na świetlicę we wsi Ruszkowo, na części działki geodezyjnej nr 21/32.

1.Rodzaj zabudowy :

- zabudowa usługowa.

2.Sposób użytkowania obiektu budowlanego i zagospodarowania terenu :

- zmiana sposobu użytkowania budynku byłej kotłowni na świetlicę, murowana, jednokondygnacyjna.

3.Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

- linia zabudowy : istniejąca,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu :

projektowana zmiana sposobu użytkowania budynku byłej kotłowni na świetlicę (o powierzchni około 187 m²) nie zwiększy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (0,452 ha) oraz nie zmieni wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

- szerokość elewacji frontowej : istniejąca,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki : maksymalnie – 6,0 m,
- geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowej) : jednospadowy o nachyleniu około 10°.

4. Warunki wynikające z przepisów szczególnych :

- obiekt i jego lokalizacja winien spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690; z późn. zm),
- przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 126, poz. 839),
- uzyskać decyzję na wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolnicze od Starosty Rypińskiego w trybie art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o Ochronie gruntów rolnych i leśnych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (Dz.U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm)

5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska :

- inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej, ani ochronie archeologicznej.

7. Warunki związane z komunikacją i infrastrukturą techniczną :

- dostęp do drogi publicznej :poprzez istniejący wjazd na drogę powiatową nr 2204 C,
- zaopatrzenie w wodę i w energię elektryczną : z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków : do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą :własna projektowana kotłownia odpowiadająca przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska lub poprzez elektryczny system ogrzewania.

- przed rozpoczęciem prac projektowych należy dokonać oceny technicznej elementów konstrukcyjnych budynku byleż kotłowni.

9. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich :

- projektowane zamierzenie inwestycyjne nie może naruszać uzasadnionych interesów właścicieli działek sąsiednich i istniejącego uzbrojenia oraz nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją.
- nie występują urządzenia melioracji podstawowych oraz publiczne wody powierzchniowe w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
- występują urządzenia melioracji szczegółowych (runociąg Q0,5m).
- istniejące urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować na koszt inwestora w porozumieniu z Gminną Spółką Wodną w Wąpielsku i K-PZMIOU w Włocławku – Biuro Terenowe w Lipnie w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne :

- teren oznaczony literami „ABCD” przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE :

Działka nr 21/32 położona na gruntach wsi Ruzskowo, gm. Wąpielsk występuje na terenie, dla którego od dnia 1.01.2004 r. nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 50 ust. 4 w/w ustawy, projekt przedmiotowej decyzji został przygotowany przez projektanta będącego członkiem Północnej Okręgowej Izby Urbanistów w Gdańsku. W toku postępowania wykonano analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, o której mowa w art. 51 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku analizy stwierdził się:

- istniejąca zabudowa w sąsiedztwie pozwoliła na określenie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- teren posiada dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej nr 2264 C,
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ponieważ wielkość działki nr 21/32 stanowi powierzchnię, która nie podlega ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Z powyższych zapisów wynika, że spełnione są warunki wymagane dla wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

POUCZENIE :

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek w Starostwie Powiatowym w Rypinie, do którego należy dołączyć :

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

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługują roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

Ode niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, ul. Kilińskiego 2, które należy wnieść za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia.




pieczęć i podpis osoby
uprawnionej do wydania decyzji

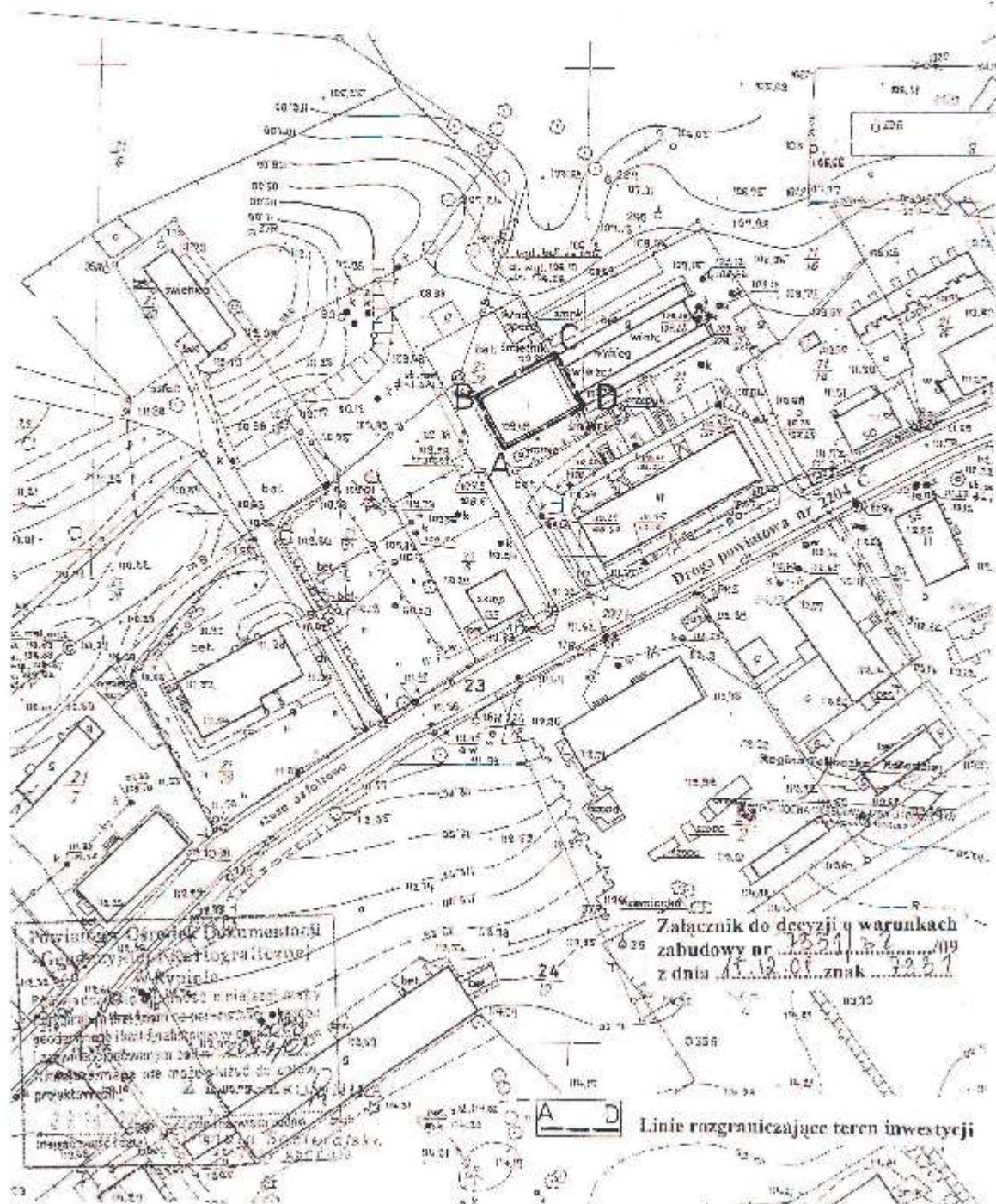
Projekt decyzji przygotowała : Regina Tołkoczko-Kołodziej POIU G-119/2002

Załączniki :

1. Mapa 1 szt. – załącznik graficzny do decyzji
2. Analiza zawierająca część tekstową i graficzną.

Otrzymują :

1. Wnioskodawca
2. a/a

$\frac{21}{37}$ 

ANALIZA

WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JEGO BUDOWY ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU POD ZMIANĘ SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU BYŁEJ KOTŁOWNI NA ŚWIETLICĘ W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ WE WSI RUSZKOWO, NA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 21/32

1. Przedmiot analizy

Działka nr 21/32 przeznaczona pod inwestycję położona jest w południowej części gminy Wapielsk, na gruntach wsi Ruszkowo. Na niewielkiej części działki projektuje się zmianę sposobu użytkowania budynku byłej kotłowni na świetlicę (o powierzchni około 187 m²), w istniejącej zabudowie usługowo-mieszkaniowej.

2. Stan faktyczny i prawny

Na działce nr 21/32 o powierzchni 0,1395 ha usytuowany jest budynek byłej kotłowni o powierzchni około 187 m². Występuje tu także budynek gospodarczy o powierzchni około 25 m². Zabudowa posiada istniejący wjazd na drogę powiatową nr 2204 C oraz połączenie do wodociągu, kanalizacji i energii elektrycznej.

Według wypisu z rejestru gruntów działka nr 21/32 stanowi własność Gminy Wapielsk.

3. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych

Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i aktualnie nie przystąpiono do jego opracowania. Dla terenu objętego wnioskiem nie obowiązuje żadna inna decyzja o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę. Ponieważ wielkość działki nr 21/32 stanowi powierzchnię, która nie podlega ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych - nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Teren nie jest położony w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, ani też w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o ochronie : zabytków, kopalin; gruntów rolnych i leśnych; zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią; a także terenów zamkniętych i stref ochronnych.

4. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Z uwagi na stan i zasięg zainwestowania terenów sąsiednich do analizy przyjęto obszar obejmujący całą działkę nr 21/32 oraz działkę nr 21/8, na której usytuowany jest

budynek handlowy i część działki nr 21/9 z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o powierzchni około 310 m².

Linie zabudowy istniejących budynków na działkach nr 21/8 i 21/9 wynoszą odpowiednio 6,0 m i 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej, a budynek byłej kotłowni podlegający zmianie sposobu użytkowania położony jest w głębi działki 21/32 (około 38 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową).

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie ulegnie zmianie, gdyż zewnętrzne gabaryty budynku byłej kotłowni nie ulegną powiększeniu. Powierzchnia zabudowy nie ulegnie więc powiększeniu i nie przekroczy 15 % powierzchni działki. Podobnie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie ulegnie zmianie.

Szerokość elewacji frontowej budynku byłej kotłowni wynosi 7,0 m i nie ulegnie zmianie.

Zmiana sposobu użytkowania budynku byłej kotłowni dotyczy przebudowania go na świetlicę dla dzieci.

Teren posiada dostęp do drogi publicznej – powiatowej nr 2204 C poprzez istniejący wjazd.

Możliwość podłączenia do sieci energii elektrycznej oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej jest wystarczająca dla zamierzenia budowlanego.

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ponieważ wielkość działki nr 21/32 stanowi powierzchnię, która nie podlega ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

1:32
pomorskie
1/32

MAPA

Skala 1:1000

21
37

