

Lipno, dnia 1 czerwca 2020 r.

WGK/RG.6730.23.2020

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie przepisów art.1, art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, 4; art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz.293 ze zmianami) oraz art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zmianami);

- **po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 marca 2020 r., złożonego przez Panią Manuellę Chrzanowską - Bednarczyk (adres w aktach sprawy)** i uzgodnieniu wg art. 53, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) z właściwymi organami administracji publicznej jak :

- 1) odnośnie pkt 9 - z Burmistrzem Miasta Lipna (w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego) nie wymaga odrębnego uzgodnienia, ponieważ jest organem wydającym niniejszą decyzję.

ustalam

warunki zabudowy w granicach określonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

zmianie sposobu użytkowania budynku usługowo-produkcyjnego na budynek mieszkalny, na działce o numerze ewidencyjnym nr 420/1, położonej przy ul. Miedzianej, w obrębie ewidencyjnym nr 11, miasta Lipna.

1.Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa.

1.2. Funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: zmiana sposobu użytkowania budynku usługowo-produkcyjnego na budynek mieszkalny;

2. Warunki zabudowy wynikające z przepisów szczególnych:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

2.1.1 dla terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 (przypuszczonego niżej prawa), zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów budowlanych - art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane – (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zmianami);

2.1.2. 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 2020 r. poz.293 ze zmianami);

2.1.3.kształtowanie zabudowy – w oparciu o § 1 rozporządzenia 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, poz. 1588) ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy - projektować zmianę sposobu użytkowania budynku usługowo-produkcyjnego na budynek mieszkalny, przy uwzględnieniu przepisów rozporządzenia Ministra

Infrastruktury z dnia 12kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019, poz. 1065 t.j.) i spełnieniu wymogów wynikających z przepisów, w tym techniczno-budowlanych a w szczególności warunków technicznych odnoszących się do dróg publicznych, a także obowiązujących przepisów branżowych dotyczących zamierzenia w tym w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy,

2) linia zabudowy – pozostaje bez zmian;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy (czyli - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu) – pozostaje bez zmian,

4) szerokość elewacji frontowej – pozostaje bez zmian,

5) wysokość elewacji frontowej - pozostaje bez zmian,

6) geometria dachu (kształt dachu, wysokość, kąt nachyleni dachu) – pozostaje bez zmian,

2.1.4.dostęp do drogi publicznej – dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Miedzianej, poprzez działki nr 418/5 i nr 417/8;

2.1.5.zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez gestorów tych sieci, wg pkt. 2.5.1. niniejszej decyzji ;

2.1.6.planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować w granicach określonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji na mapie stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

2.2. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i zdrowia ludności :

2.2.1. inwestycja polegająca na zmianie sposobu użytkowania budynku usługowo-produkcyjnego na budynek mieszkalny, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 t.j.),

2.2.2. Nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach-zgodnie art. 71 ust. 2, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2020 r. poz. 283 t.j.).

2.2.3. Inwestycję projektować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniającej spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, oraz ochrony środowiska, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności,

2.3.Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Podczas prowadzenia prac ziemnych na działce nr 420/1, położonej przy ul. Miedzianej, w obrębie ewidencyjnym nr 11, miasta Lipno - należy zwrócić szczególną uwagę na zawartość mas ziemnych - zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zmianami).

2.4.Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:

2.4.1. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 420/1 posiada powierzchnię 0,2053 ha, która sklasyfikowana jest jako tereny mieszkaniowe B.

2.4.2. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 t.j.) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2.4.3. Inwestycja swoim zakresem nie będzie obejmowała gruntów leśnych.

2.5.Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

2.5.1.w zakresie infrastruktury:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze energetyczne na dotychczasowych warunkach,

2) zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze wodociągowe

3) utylizacja odpadów płynnych- istniejące przyłącze do kanalizacji sanitarnej;

4) odprowadzenie wód deszczowych - na dotychczasowych warunkach,

5) utylizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 2010 ze zmianami);

2.5.2. w zakresie komunikacji :

1) posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Miedzianej, poprzez działki nr 418/5 i nr 417/8;

2.6.Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

2.6.1.inwestycje należy projektować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, występujących w obszarze oddziaływania projektowanego obiektu, w szczególności z zapewnić ochronę :

- 1) przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu a jeżeli wymaga tego sytuacja uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
 - 2) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości wywoływanych przez wymienione wyżej czynniki,
 - 3) przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- 2.6.2. roboty budowlane prowadzić i eksploatować obiekt nie dopuszczając do zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;
- 2.6.3. robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby groziło to nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia (art. 147 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny; Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zmianami).
- 2.6.4. właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zmianami).

2.7. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

– nie dotyczy.

2.8. Okres ważności decyzji:

- niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony

2.9. Inne warunki i zalecenia:

2.9.1. projekt budowlany opracować na aktualnej do celów projektowych mapie geodezyjnej zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zmianami), przepisami wykonawczymi do tego prawa i warunkami opiniującymi z jednostek administracji państwowej pozwoleń lub opinii innych zainteresowanych organów, w szczególności uzgodnień z gestorami infrastruktury technicznej na terenie lokalizacji wnioskowanego zamierzenia;

2.9.2. inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych oraz projektować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniające spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, oraz ochrony środowiska, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności -zgodnie z art. 4 i 5 Prawa budowlanego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zmianami),

2.9.3. do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane (zgodnie z art. 33, ust. 2 ustawy Prawa budowlanego; Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zmianami).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:500, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie :

Decyzję opracowano na wniosek Inwestora **Pani Manueli Chrzanowskiej – Bednarczyk (adres w aktach sprawy)** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **zmianie sposobu użytkowania budynku usługowo-produkcyjnego na budynek mieszkalny, na działce o numerze ewidencyjnym nr 420/1, położonej przy ul. Miedzianej, w obrębie ewidencyjnym nr 11, miasto Lipno.**

W trakcie postępowania administracyjnego - zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 8 kwietnia 2020 r. nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń do w/w inwestycji.

Należy stwierdzić, że zamiar inwestora jaki wniósł w treści wniosku o wydanie warunków zabudowy nie mieści się w pojęciu „nowej zabudowy”, o której mowa w art. 61, ust. 1 pkt 1 i ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami). Nie wymaga analizy zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1688).

Na gruncie ustawy jw. art. 61 ust. 1 pkt 1-5 wskazuje się pięć warunków, których łączne spełnienie warunkuje możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do danego terenu. Spełnienie wymienionych warunków obliuguje organ do wydania decyzji pozytywnej dla strony.

W miejscowym planie miasta Lipna, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy, o którym mowa a art. 88, ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz.293 ze zmianami) działka objęta założeniem inwestycyjnym przeznaczona była pod funkcję „A52 – teren zabudowy mieszkaniowej”.

Na podstawie art. 53 ust.3 w zawiązku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych i stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Wynik analizy stanu faktycznego zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 2 i art. 61 ust. 1 pkt 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami).

1. Działka nr 420/1 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem usługowo-produkcyjnym przeznaczonym do zmiany sposobu użytkowania, posiada przyłącza mediów infrastruktury technicznej;
2. Działka nr 420/1 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Miedzianej, poprzez działki nr 418/5 i nr 417/8.
3. Działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi własność **inwestora Pani Manueli Chrzanowskiej - Bednarczyk**;
4. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 420/1 posiada powierzchnię 0,2053 ha, która sklasyfikowana jest jako tereny mieszkaniowe B.
5. Działka zamierzenia inwestycyjnego nr 420/1 zlokalizowana przy ul. Miedzianej, w obrębie ewidencyjnym nr 3, miasta Lipna, położona jest w obszarze, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miejskiej Lipna na przystąpienie do jego sporządzenia.
6. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działka objęta założeniem inwestycyjnym przeznaczona była pod funkcję „A52 – teren zabudowy mieszkaniowej”, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39, ust 3, pkt 3 i art. 48 ustawy jw.
7. W oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, działka będąca przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie były objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wynik analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i art. 61 ust. 1 pkt 4 i 5 , ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami);

1. Zgodnie z art. 71 ust. 2, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2020 r. poz. 283 t.j.), nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca na zmianie sposobu użytkowania budynku usługowo-produkcyjnego na budynek mieszkalny, na terenie wskazanym do przekształceń pow. 0,2053 ha, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 t.j.).
3. Zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 t.j.) teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi.
4. Zgodnie z art. 6, 7 i 145 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zmianami), działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie.

W terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, stronie przysługuje prawo do wniesienia odwołania. W tym celu należy zgłosić się do organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji

Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a koniecznym do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarta w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zaświadczenia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki :

- Zał. Nr 1-mapa geodezyjna w skali 1:500

Sporządziła (zgodnie z art. 60, ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz.293 ze zmianami): mgr inż. Elżbieta Matusiak



BURMISTRZ
[Signature]
Paweł Banasik

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
[Signature]
mgr inż. Elżbieta Matusiak

Otrzymują:

1. Pani Manuela Chrzanowska - Bednarczyk
2. Zgodnie z art. 49a KPA (Dz. U. z 2020 r., 256 ze zmianami) – wywieszone na tablicy ogłoszeń
3. WGK/RG U. M. w Lipnie – a/ a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe, Wydział Architektury i Budownictwa, ul. Sierakowskiego 10B, 87-600 Lipno

Skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
do decyzji WGIKIRG.6730.23.2020
Sporządziła:
mgr inż. Elżbieta Matusiak

LEGENDA
LINIA ROZGRANICZAJĄCA
TEREN INWESTYCJI

KDG Droga publiczna gminna

obwód nr 11
obwód nr 12

POSWIADCZENIE
Poswiadczenie o zgodności projektu z treścią materiału
Pobrano z bazy danych
Nazwa materiału zasobu
Identyfikator ewidencyjny materiału
Data wykonania kopii
Inicjały, nazwisko, podpis osoby
Za potwierdzenie organu

Burmistrz
mgr inż. Elżbieta Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak

Pawet Baniński
mgr inż. Elżbieta Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak

2020

mgr inż. Elżbieta Matusiak