

Lipno, dnia 2 listopada 2020 r.

WGK/RG.6730.46.2020

D E C Y Z J A
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 30 lipca 2020 r., złożonego przez** [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] (adres wnioskodawcy 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 Zarządem Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy (w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego) postanowienie nr ZDW.RDW5.12f.509.539.2020 z dnia 18.09.2020 r..

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:

nadbudowie wraz ze zmianą konstrukcji dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działce nr 1834/8, położonej przy ul. Dobrzyńskiej, w obrębie ewidencyjnym nr 8, miasta Lipna.

1.Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkalna jednorodzinna.

1.2. Funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: nadbudowa wraz ze zmianą konstrukcji dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

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 (przytoczonego 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 2020 r., poz. 1333 t.j.);

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 nadbudowę wraz ze zmianą konstrukcji dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni zabudowy 80,0 m², która pozostaje bez zmian, przy uwzględnieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 t.j.), w szczególności zachowania odległości ścian budynku od granic działek sąsiednich i spełnienia 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.

- 2) linia zabudowy – wyznaczona w odległości 10,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej wojewódzkiej ul. Dobrzyńskiej, która 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 do gzymsu/okapu mierzona od poziomu terenu – do 6,0 m,
- 6) geometria dachu (wysokość, kąt nachylenia dachu kształt dachu) - dach dwuspadowy o wysokości w najwyższym punkcie kalenicy do 11,0 m, układzie prostopadłym lub równoległym do drogi i nachyleniu połaci dachowych do 40°.

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

2.2.1. ustalenia w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi;

- 1) zabudowa mieszkalna 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) 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 ze zmianami).

2.2.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działce nr 1834/8 - 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).

2.2.3. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych:

- 1) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1834/8 posiada powierzchnię 0,0830 ha, użytków oznaczonych jako tereny mieszkaniowe B;
- 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 ze zmianami) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ grunty działki zamierzenia inwestycyjnego nie podlegają ochronie.

2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

2.3.1. w zakresie infrastruktury :

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) utylizacja odpadów płynnych – nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie wód deszczowych jako wody opadowe czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu na teren działki zamierzenia inwestycyjnego;
- 5) utylizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1439 t.j.);

2.3.2. w zakresie komunikacji:

- 1) dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej ul. Dobrzyńskiej, poprzez działkę nr 1834/29;
- 2) zgodnie z postanowieniem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy z dnia 18.09.2020 r. znak ZDW.RDW5.12f.509539.2020, należy zachować następujące warunki:
 - obiekt budowlany winien spełnić warunku Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 r., poz. 1065),
 - zachować istniejącą linię zabudowy,
 - obsługa komunikacyjna działki nr 1834/8 poprzez działkę 1834/29 istniejącym z km 0+665 zjazdem indywidualnym z drogi wojewódzkiej;

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 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:
 - a) 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,
- b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości wywoływanych przez wymienione wyżej czynniki,
 - c) przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej ,
- 2) roboty budowlane prowadzić i eksploatować obiekt nie dopuszczając do zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;
 - 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),
 - 4) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały 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).

2.5. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy.

2.6. Okres ważności decyzji:

- niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

2.7. Inne warunki i zalecenia:

- 1) projekt opracować na aktualnej do celów projektowych mapie geodezyjnej zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 t.j.) przepisami wykonawczymi do tego prawa i warunkami opiniującymi z jednostek administracji państwowej,
- 2) należy posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem – (zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawa budowlanego; Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 t.j.).

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 [REDAKTOWANO] (adres wnioskodawcy znajduje się w aktach) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **nadbudowie wraz ze zmianą konstrukcji dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działce nr 1834/8, położonej przy ul. Dobrzyńskiej, w obrębie ewidencyjnym nr 8, miasta Lipna.**

Po rozpoznaniu wniesionego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jej przedmiot mieści się w założeniach art. 59 ust. 1 i spełnia warunek zawarty w 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), stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego - zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 31 lipca 2020 r. nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń do w/w inwestycji .

Zamierzenie inwestycyjne dotyczące nadbudowy wraz ze zmianą konstrukcji dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stanowi nową zabudowę, o której mowa w art. 61, ust. 1 pkt 1 i ust. 6 ustawy jw., dlatego stosownie do art. 53 ust 3 pkt 2, 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) wykonano analizę stanu faktycznego i prawnego terenu wskazanego przez inwestora dla ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia na terenach jak we wniosku inwestora.

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 1834/8 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym, posiada przyłącza mediów infrastruktury technicznej.
- 2. Działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi współwłasność [REDAKTOWANO];

3. Działka nr 1834/8 posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej ul. Dobrzyńskiej, poprzez działkę nr 1834/29.
4. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1834/8 posiada powierzchnię 0,0830 ha, użytków oznaczonych jako tereny mieszkaniowe B;
5. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działki objęte założeniem inwestycyjnym przeznaczone były pod funkcję „C25 – zabudowa mieszkaniowa”, 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.
6. W oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, działki będące 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 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 ze zmianami), nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca na nadbudowie wraz ze zmianą konstrukcji dachu na budynku mieszkalnym jednorodzinnym, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 53 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.).
2. Zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zmianami) teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi.
3. 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.
4. Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zmianami - art. 43 ust. 2) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) linii zabudowy nieprzekraczalna – pozostaje bez zmian.
5. Zgodnie z art. 7 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zmianami) nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ponieważ grunty działki zamierzenia inwestycyjnego nie podlegają ochronie wynikającej z przepisów ustawy jw.
- 6) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.) w zakresie art. 169 ust. 2 pkt 2 działka inwestycyjna nie jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- 7) ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zmianami) w zakresie art. 110a ust. 1, działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Decyzja uzyskała wymagane uzgodnienia z organami mogącymi mieć wpływ na lokalizację inwestycji, wynikające z odrębnych przepisów szczególnych.

Z wyników analizy formalno-prawnej wynika, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na terenie działki nr 1834/8 położonej przy ul. Dobrzyńskiej, obręb ewidencyjny nr 8, miasta Lipna.

Decyzja może zostać wydana, ponieważ zostało spełnionych łącznie pięć warunków wg art. 61 ust.1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zmianami) tj.:

- 1) uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu,
- 2) posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej ul. Dobrzyńskiej,
- 3) posiada media infrastruktury technicznej,
- 4) spełnia warunki ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 5) jest zgodna z przepisami odrębnymi,

co 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.) wykazano w analizie oceny funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewidują się realizację inwestycji - stanowiącej załącznik Nr 2 i 2a do niniejszej decyzji. Zgodnie z przepisem art. 60, ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe. Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami):

1. Udzielona decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55);
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2);
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4);
4. Wygaśnięcie decyzji nastąpi, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ust. 1).

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku (ewentualnie innego organu II instancji). Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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 iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu 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 zawarła 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
- Zał. Nr 2 i 2a analiza

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
Paweł Banasik

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
Elżbieta Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak

Otrzymują:

2. Zgodnie z art. 49a KPA (Dz. U. z 2020 r., 256 ze zmianami) – wywieszone na tablicy ogłoszeń
3. Gmina Miasta Lipno, pl. Dekerta 8, 87-600 Lipno
4. WGK/RG U. M. w Lipnie – a/ a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe, Wydział Architektury i Budownictwa, ul. Sierakowskiego 10B, 87-600 Lipno
2. Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy, ul. Dworcowa 80, 85-010 Bydgoszcz

województwo kujawsko-pomorskie
Powiat lipnowski
Lipno
Obręb: 8
Działka nr: 1834/8

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:500



Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA LIPNOWSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P0408
Data wykonania kopii	27.05.2020
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Joanna Wszelaki Podinspektor ds. Geodezji i Kartografii

ZAŁĄCZNIK NR 1
do decyzji WGG/RG.6730.46.2020
Sporządziła:

mgr inż. Elżbieta Matusiak

LEGENDA

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
- Droga publiczna wojewódzka Urbanista

BURMISTRZ
mgr inż. Elżbieta Matusiak
Paweł Banasik

Analiza funkcji , cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Stosownie do art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) i według wymogów § 3 ust. 3 i 4 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), wykonano analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanego przez inwestora celem ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **nadbudowie wraz ze zmianą konstrukcji dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działce nr 1834/8, położonej przy ul. Dobrzyńskiej, w obrębie ewidencyjnym nr 8, miasta Lipna.**

Podstawą dla przeprowadzenia analizy były następujące materiały:

- wypis z ewidencji gruntów działki inwestora;
 - wniosek inwestora wraz z mapą sytuacyjno – wysokościową w skali 1:500,
 - wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy, o której mowa a art. 88 ust.1 ustawy jw.,
- Obszar analizy oznaczono na mapie w skali 1:500, został on określony zgodnie z § 3 ust. 2 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). Szerokość frontu działki nr 2478 mierzona od drogi gminnej ul. Wiśniowej, z której odbywa się zjazd na działkę, wynosi 18,0 m (trzykrotna szerokość 54,0 m), dlatego przyjęto promień analizowanego obszaru o długości 54,0 m, licząc od granicy działki w każdą stronę. Część graficzną analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia cytowanego powyżej, sporządzona jest z uwzględnieniem nazewnictwa i oznaczeń graficznych stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy: MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

1. Działka nr 1834/8 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym, posiada przyłącza mediów infrastruktury technicznej.
2. Działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi współwłasność [REDAKTOWANE];
3. Działka nr 1834/8 posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej ul. Dobrzyńskiej, poprzez działkę nr 1834/29.
4. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1834/8 posiada powierzchnię 0,0830 ha, użytków oznaczonych jako tereny mieszkaniowe B;
5. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działki objęte założeniem inwestycyjnym przeznaczone były pod funkcję „C25 – zabudowa mieszkaniowa”, 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.
6. W oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, działki będące przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie były objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wniosek: Istnieje możliwość ustalenia stron postępowania oraz brak jest przesłanek do zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji jw.

1. Uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt 1-4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami):

1) Ustalenie ciągłości funkcji:

- a) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1834/8 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, budynkami gospodarczymi i garażowymi, posiada przyłącza mediów infrastruktury technicznej;
- b) sąsiednie działki nr 1834/7 i nr 1834/9, które posiadają dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej ul. Dobrzyńskiej, zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz gospodarczymi,
- d) zamierzenie inwestycyjne na działce nr 1834/8, polegające na nadbudowie wraz ze zmianą konstrukcji dachu na budynku mieszkalnym jednorodzinnym, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Wynik: spełniona jest funkcja obszaru analizowanego – zabudowa mieszkaniowa (w oparciu o § 2 ust. 2)

2) Ustalenie linii zabudowy:

- a) dla działki zamierzenia inwestycyjnego linię zabudowy nieprzekraczalną od strony drogi publicznej wojewódzkiej ul. Dobrzyńskiej, pozostawia się bez zmian;

Wynik: warunek w zakresie ustalenia linii zabudowy jest spełniony (w oparciu o § 4 ust. 2).

3) Ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy:

- a) dla działki zamierzenia inwestycyjnego nr 1834/8 wskaźnika zabudowy nie ustala się, ponieważ zamierzenie inwestycyjne polegające na nadbudowie wraz ze zmianą konstrukcji dachu na budynku mieszkalnym jednorodzinnym, nie wpłynie na zmianę powierzchni zabudowy przedmiotowego budynku, co oznacza, że wskaźnik powierzchni zabudowy nie ulegnie zmianie;

Wynik: przyjęty wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy, który nie ulegnie zmianie, spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 5 ust. 2).

4) Ustalenie szerokości elewacji frontowej:

- a) inwestor wskazał, że szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego przeznaczonego do nadbudowy i zmiany konstrukcji dachu nie ulegnie zmianie i będzie wynosić 13,0 m;

Wynik: planowana szerokość elewacji frontowej 13,0 m spełnia warunek w zakresie jw. (w oparciu o § 6 ust. 2).

5) Ustalenie wysokości górnej krawędzi gzymsu elewacji frontowej:

- a) sąsiednie działki nr 1834/7, nr 1834/9, nr 1834/25 posiadają wysokość do górnej krawędzi gzymsu, kolejno 6,0 m, 7,5 m i 6,5 m licząc od poziomu terenu;
- c) średnia wysokość do górnej krawędzi gzymsu wynosi 6,7 m, licząc od poziomu terenu,
- d) dla planowanej nadbudowy wraz ze zmianą konstrukcji dachu na budynku mieszkalnym jednorodzinnym ustalono wysokość do górnej krawędzi gzymsu zgodnie z wnioskiem inwestora do 6,5 m, która jest zbliżona do średniej wysokości górnej krawędzi gzymsu.

Wynik: zamierzenie wysokości planowanej nadbudowy wraz ze zmianą konstrukcji dachu na budynku mieszkalnym jednorodzinnym do 6,5 m, spełnia warunek jw. (w oparciu o § 7 ust. 2 i 4).

6) Ustalenie geometrii dachu:

- a) budynki mieszkalne przy drodze ul. Dobrzyńskiej posiadają kształty dachów: płaskie, jednospadowe, wielospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia od 0° do 45° z kalenicami na wysokości od 4,50 m do 11,0m,
- b) planowana nadbudowa wraz ze zmianą konstrukcji dachu na budynku mieszkalnym jednorodzinnym – obiekt o dwuspadowym dachu, o wysokości kalenicy do 11,0 m kącie nachylenia połaci dachowych – do 40°, układzie kalenicy równoległej lub prostopadłej do drogi, mieści się w parametrach dachów w analizowanym obszarze;

Wynik: spełniony jest warunek w zakresie geometrii dachu jw. (w oparciu o § 8).

2. Dostęp do drogi publicznej :

- a) dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej ul. Dobrzyńskiej, poprzez działkę nr 1834/29;
- b) zgodnie z postanowieniem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy z dnia 18.09.2020 r. znak ZDW.RDW5.12f.509539.2020, należy zachować następujące warunki:
 - obiekt budowlany winien spełnić warunku Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 r., poz. 1065),
 - zachować istniejącą linię zabudowy,

- obsługa komunikacyjna działki nr 1834/8 poprzez działkę 1834/29 istniejącym z km 0+665 zjazdem indywidualnym z drogi wojewódzkiej;

Wynik : zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

3. Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- c) utylizacja odpadów płynnych – nie dotyczy;
- d) odprowadzenie wód deszczowych jako wody opadowe czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu na teren działki zamierzenia inwestycyjnego;
- e) utylizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1439 t.j.);

4. Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

- a) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1834/8 posiada powierzchnię 0,0830 ha, użytków oznaczonych jako tereny mieszkaniowe B;
- b) zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zmianami) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

5. W wyniku analizy zgodności z przepisami odrębnymi zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) ustalono:

- 1) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zmianami) o wymaganiach uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – zgoda nie jest wymagana,
- 2) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zmianami - art. 43 ust.1 - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi), linii zabudowy nieprzekraczalna – pozostaje bez zmian;
- 3) ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, o udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2020 r. poz. 283 ze zmianami) zgodnie z art. 71 ust. 2, nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia ponieważ inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisem rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 t.j.),
- 4) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zmianami), ponieważ teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi zgodnie z art. 6 ust.1,
- 5) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zmianami), ponieważ działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie,
- 6) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami) w zakresie art. 169 ust. 2 pkt 2 działka inwestycyjna nie jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- 7) ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.) w zakresie art. 110a ust. 1, działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

6. Warunek wg art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi został spełniony.

Działki spełniają pięć warunków zawartych w art. 61, ust 1 pkt. 1-5 ustawy jak na wstępie niniejszej decyzji, stąd wniosek inwestora mógł być rozpatrywany w trybie art. 50 ust.1 i art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami).

Zgodnie art. 53, ust. 3, pkt 1 i 2 oraz art. 61, ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) po przeanalizowaniu wyników analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **nadbudowie wraz ze zmianą konstrukcji dachu budynku**

**mieszkalnego jednorodzinnego, na działce nr 1834/8, położonej przy ul. Dobrzyńskiej, w
obrębie ewidencyjnym nr 8, miasta Lipna.**

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

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak

BURMISTRZ
Go-
Paweł Banasik

województwo kujawsko-pomorskie
Powiat lipnowski
Lipno
Opis: 8
Działka nr: 1834/8

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:500

KD-G

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

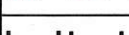
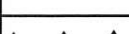
MN

ANALIZA ZAŁĄCZNIK NR 2a

do decyzji WGK/RG.6730.46.2020
Sporządziła:

mgr inż. Elżbieta Matusiak

LEGENDA

-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA
-  TEREN INWESTYCJI
-  OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ
-  LINIA ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCA
-  LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA
-  ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
-  DROGA PUBLICZNA
-  GMINNA
-  KD - G
-  KD-W
-  MN

Droga publiczna wojewódzka
Istniejąca zabudowa
mieszkalniowa jednorodzinna
projektant architektury krajobrazu

BURMISTRZ mgr inż. Elżbieta Matusiak

Paweł Banasik

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA LIPNO
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P0408
Data wykonania kopii	27.05.2020
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Joanna Wszelaki Podinspektor ds. Geodezji i Kartografii