

Lidzbark Warmiński, dnia 23.05.2017r.

Nasz znak:

GOŚ.6730.07.2017.SU

L. dw. ...402.../2017

**DECYZJA Nr 07/2017
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2 i 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku

z dnia 15.02.2017 r. Pana Zbigniewa Charun reprezentującego Gminę Lidzbark Warmiński w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na modernizacji i remoncie budynku komunalnego Runowo 24 położonego na działce numer ewidencyjny 32/1 położonej w miejscowości Runowo, obręb geodezyjny Runowo, gmina Lidzbark Warmiński

po uzgodnieniu z:

- 1) **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** – w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – organ nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni zatem inwestycję uważa się za uzgodnioną.
- 2) **Zarządcą Dróg Powiatowych** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej – postanowienie ZDP.5045.19.2017.JM z dnia 06.04.2017r.

ustalam

**na wniosek Pana Zbigniewa Charun
reprezentującego Gminę Lidzbark Warmiński
warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na modernizacji i remoncie budynku komunalnego Runowo 24 położonego na działce numer ewidencyjny 32/1 położonej w miejscowości Runowo, obręb geodezyjny Runowo, gmina Lidzbark Warmiński, w granicach określonych na załączniku graficznych do niniejszej decyzji w skali 1:500

1. **Ustalenia dotyczące funkcji obiektu: budynek mieszkalno-użytkowy.**
2. **Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
 - 1) **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) powierzchnia zabudowy – do 230,0 m²,

- b) gabaryty budynku: szerokość elewacji frontowej – do 19,0 m; wysokość od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 13,0 m; geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, kierunek kalenicy dachu – równoległy do drogi powiatowej nr 1336N (działka ewidencyjna nr 27),
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, na którym będzie realizowana inwestycja – 20%,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się (inwestycja dotyczy modernizacji i remontu),
- e) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422),
- f) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- b) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- c) teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.),
- d) budynek podlegający modernizacji i remoncie ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków,
- e) przy realizacji planowanej inwestycji polegającej na modernizacji i remoncie należy używać materiałów historycznie uzasadnionych, z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i minimalną w nią ingerencją tj. obowiązuje zasada dostosowania wprowadzonych zmian (np. przebiegu nowych instalacji) do walorów obiektu, kontynuacji tradycyjnych materiałów i technologii charakterystycznych dla okresu powstania budynku – rozpoznanie to, dla poprawnego przygotowania do prac remontowych, winno wynikać np. z badań archiwalnych (źródeł ikonograficznych, fotograficznych i pisanych itp.) lub ingerencyjnych badań konserwatorskich substancji zabytkowej obiektu (tyczy to głównie prac na elewacji, klatkach schodowych, piwnicach, werandach/balkonach, schodach, balustradach, bramach przejazdowych oraz wobec wszelkiej stolarki otworowej – okna i drzwi, a także wyposażenia i opracowania historycznego wnętrza) – niedopuszczalne jest stosowanie ahistorycznych materiałów budowlanych typu styropian/wełna do ocieplenia zewnętrznego, a nowe elementy wyposażenia i aranżacji wnętrza, muszą harmonizować z historycznymi (jeżeli takie się zachowały) i stanowić dla nich uzupełnienie,

f) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Lidzbark Warmiński,

g) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

2) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) zapotrzebowanie na energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci,

b) zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci,

c) odprowadzanie ścieków bytowych – do bezodpływowego zbiornika,

d) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne (własna kotłownia),

e) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z lokalnymi przepisami prawa,

f) obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1336N (działka ewidencyjna nr 27 istniejącym zjazdem);

3) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania w sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,

b) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.).

4. Stan faktyczny i prawny terenu:

Obszar niniejszej inwestycji zlokalizowany jest na działce ewidencyjnej nr 32/1 położonej w miejscowości Runowo, obręb geodezyjny Runowo, gmina Lidzbark Warmiński. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 23.02.2017r. przedmiotową działkę stanowią tereny mieszkaniowe (B) o powierzchni 0,1193 ha. Teren stanowi własność Pana Grzegorza Kowala i Gminy Lidzbark Warmiński.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 15.02.2017r. Pan Zbigniew Charun reprezentujący Gminę Lidzbark Warmiński wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Lidzbark Warmiński o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na modernizacji i remoncie budynku komunalnego Runowo 24 położonego na działce numer ewidencyjny 32/1 położonej w miejscowości Runowo, obręb geodezyjny Runowo, gmina Lidzbark Warmiński.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 778 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano 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.

W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z tym, że przedmiotowy budynek podlegający modernizacji i remoncie ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja przylega do pasa drogowego drogi powiatowej decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Zarządca Dróg Powiatowych.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. Paweł Góra posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

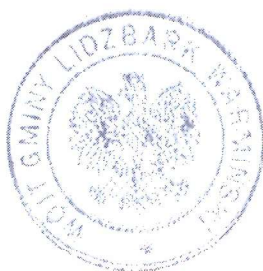
W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci

ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, ul. Kajki 10/12, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Lidzbark Warmiński w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



Z upoważnienia Wójta
ZASTĘPCA WÓJTA
mgr inż. Tomasz Kosiński

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny do decyzji,
- 2) załącznik tekstowy do decyzji – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 3) załącznik graficzny do analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA MODERNIZACJI I REMONCIE BUDYNKU KOMUNALNEGO RUNOWO 24 POŁOŻONEGO NA DZIAŁCE NUMER EWIDENCYJNY 32/1 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI RUNOWO, OBRĘB GEODEZYJNY RUNOWO, GMINA LIDZBARK WARMIŃSKI

OZNACZENIA:

— | — DZIAŁKA, NA KTÓREJ Będzie REALIZOWANA INWESTYCJA

□ BUDYNEK PODLEGAJĄCY MODERNIZACJI I REMONTOWI

PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁ:
MGR INŻ. PAWEŁ GÓRA – POSIADAJĄCY DYPLOM UKOŃCZENIA STUDIÓW WYŻSZYCH W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

URZĄD GMINY
LIDZBARK WARMIŃSKI
upoważniona Wojna
ZASTĘPCY BURMISTRZA
mgr inż. Tomasz Kolodziej

PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁ:
MGR INŻ. PAWEŁ GÓRA – POSIADAJĄCY DYPLOM UKOŃCZENIA
STUDIÓW WYŻSZYCH W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

województwo warmińsko-mazurskie
powiat lidzbarski
gmina Lidzbark Warmiński
obwód Runowo

Date: 2014-03-11

MAPA ZASADNICZA

ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 5 USTAWY
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie § 3 ust. 1, 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 778 z późn. zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1) Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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 projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – w analizowanym obszarze znajdują się budynki mieszkalne, gospodarcze, geometria dachów obiektów budowlanych: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, budynki wykonane w technologii murowanej.
- 2) teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1336N (działka ewidencyjna nr 27 istniejącym zjazdem);
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego;
- 4) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.);
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

2) Wnioski do projektu decyzji:

- 1) dopuszcza się modernizację i remont budynku komunalnego Runowo 24 położonego na działce numer ewidencyjny 32/1 położonej w miejscowości Runowo, obręb geodezyjny Runowo, gmina Lidzbark Warmiński;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 230,0 m²;
- 3) gabaryty budynku: szerokość elewacji frontowej – do 19,0 m, wysokość od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 13,0 m; geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia

połaci dachowych do 45°, kierunek kalenicy dachu – równoległy do drogi powiatowej nr 1336N (działka ewidencyjna nr 27);

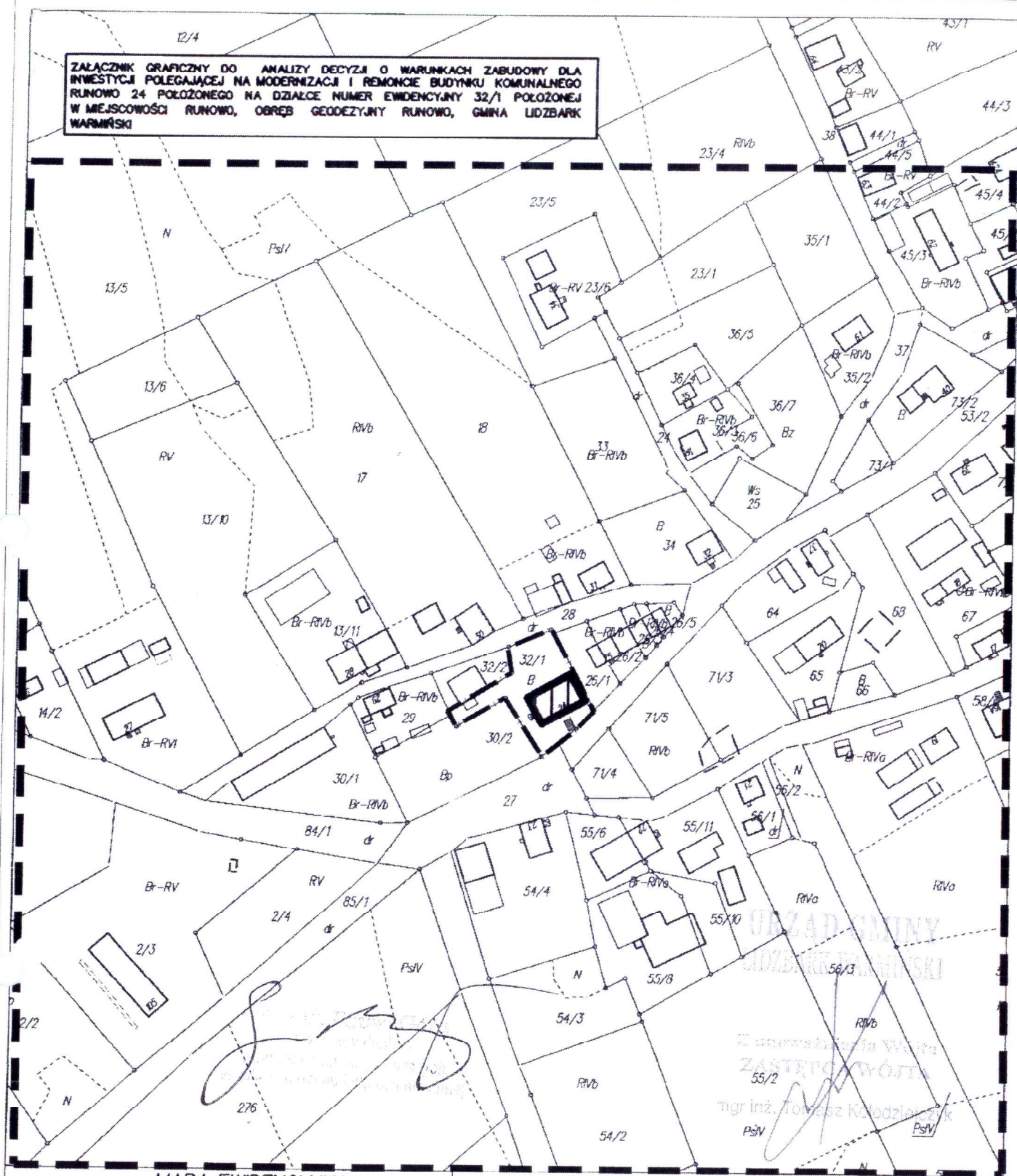
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, na którym będzie realizowana inwestycja – 20%;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się (inwestycja dotyczy modernizacji i remontu),
- 6) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- 7) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;
- 8) budynek podlegający modernizacji i remoncie ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) przy realizacji planowanej inwestycji polegającej na modernizacji i remoncie należy używać materiałów historycznie uzasadnionych, z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i minimalną w nią ingerencją tj. obowiązuje zasada dostosowania wprowadzonych zmian (np. przebiegu nowych instalacji) do walorów obiektu, kontynuacji tradycyjnych materiałów i technologii charakterystycznych dla okresu powstania budynku – rozpoznanie to, dla poprawnego przygotowania do prac remontowych, winno wynikać np. z badań archiwalnych (źródeł ikonograficznych, fotograficznych i pisanych itp.) lub ingerencyjnych badań konserwatorskich substancji zabytkowej obiektu (tyczy to głównie prac na elewacji, klatkach schodowych, piwnicach, werandach/balkonach, schodach, balustradach, bramach przejazdowych oraz wobec wszelkiej stolarki otworowej – okna i drzwi, a także wyposażenia i opracowania historycznego wnętrza) – niedopuszczalne jest stosowanie ahistorycznych materiałów budowlanych typu styropian/wełna do ocieplenia zewnętrznego, a nowe elementy wyposażenia i aranżacji wnętrza, muszą harmonizować z historycznymi (jeżeli takie się zachowały) i stanowić dla nich uzupełnienie.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) analizę sporządził mgr inż. Paweł Góra posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Zamawiający (1/4)
ZAKŁAD GOSPODARSTWA
mgr inż. Tomasz Kołodziejczyk



ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA MODERNIZACJI I REMONCIE BUDYNKU KOMUNALNEGO RUNOWO 24 POŁOŻONEGO NA DZIAŁCE NUMER EWIDENCYJNY 32/1 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI RUNOWO, OBRĘB GEODEZYJNY RUNOWO, GMINA LIDZBARK WARMIŃSKI



MAPA EWIDENCYJNA

Skala 1:2000

godło mapy 7.2.16.16.12
układ XY - 2000'7

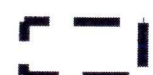
województwo warmińsko-mazurskie
powiat lidzbarski
gmina Lidzbark Warmiński
obwód Runowo

OZNACZENIA:

— DZIAŁKA, NA KTÓREJ BĘDZIE REALIZOWANA INWESTYCJA



BUDYNEK PODLEGAJĄCY MODERNIZACJI I REMONTOWI



OBZAR OBJĘTY ANALIZĄ

ANALIZĘ PRZYGOTOWAŁ:
MGR INŻ. PAWEŁ GÓRA - POSIADAJĄCY DYPLOM
UKOŃCZENIA STUDIÓW WYŻSZYCH W ZAKRESIE
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Starosta Lidzbarski

Nazwa materiału zasobu

Mapa ewidencyjna

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

P.2809.2002.371

Data wykonania kopii

10.05.2010

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

[Signature]