

Lidzbark Warmiński, dnia 16.08.2017r.

Nasz znak:  
GOŚ.6730.35.2017.SU  
L. dw. ...1342.../2017

### **DECYZJA Nr 35/2017 O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2, 6, 8 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 2017 poz. 1073) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1257)

#### **po rozpatrzeniu wniosku**

z dnia 19.05.2017 r. Pana Zbigniewa Charuna reprezentującego Gminę Lidzbark Warmiński w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie lokalu mieszkalnego z podziałem na dwa odrębne lokale mieszkalne w budynku komunalnym nr 11 na działce numer ewidencyjny 259 położonej w miejscowości Strykowo, obręb geodezyjny Strykowo, 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) **Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych** – organem właściwym w sprawach melioracji – postanowienie MUW.DB.0702.6.56.2017 z dnia 17.07.2017r.
- 3) **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska** – w odniesieniu do obszarów objętych formami ochrony przyrody – organ nie zajął stanowiska w terminie 21 dni, zatem inwestycję uważa się za uzgodnioną.
- 4) **Zarządcą Dróg Powiatowych** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej – postanowienie ZDP.5045.54.2017.JM z dnia 17.07.2017r.

#### **ustalam**

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

**dla inwestycji polegającej na przebudowie lokalu mieszkalnego z podziałem na dwa odrębne lokale mieszkalne w budynku komunalnym nr 11 na działce numer ewidencyjny 259 położonej w miejscowości Strykowo, obręb geodezyjny Strykowo, gmina Lidzbark Warmiński, w granicach określonych na załączniku graficznych do niniejszej decyzji w skali 1:500**

#### **1. Ustalenia dotyczące funkcji obiektu: mieszkalna.**

## **2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

### **1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) powierzchnia zabudowy – bez zmian,
- b) zakres projektowanej inwestycji:
  - podział lokalu poprzez wydzielenie ścianami działowymi na dwa odrębne lokale mieszkalne,
  - wykucie trzech otworów okiennych w ścianach zewnętrznych budynku,
  - zamurowanie otworu okiennego na ścianie szczytowej budynku,
  - pomniejszenie otworu drzwiowego w ścianie zewnętrznej z wymianą drzwi,
- c) gabaryty: szerokość elewacji frontowej – bez zmian; wysokość od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – bez zmian; geometria dachu: dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych – bez zmian, kierunek kalenicy dachu – bez zmian,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, na którym będzie realizowana inwestycja – bez zmian,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się (inwestycja dotyczy przebudowy, nie zaś budowy lub rozbudowy istniejącego budynku);
- f) 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),
- g) 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) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- d) w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- e) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- f) teren planowanej inwestycji położony jest w obszarze objętym jedną z form 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.) tj. w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny, dla którego obowiązują ustalenia określone w odpowiednich przepisach prawa,

- g) budynek, w którym będzie realizowana przebudowa ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków,
- h) przy realizacji planowanej inwestycji należy używać materiałów historycznie uzasadnionych, z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i minimalną w nią ingerencją, a nowe elementy wyposażenia i aranżacji wnętrza, muszą harmonizować z historycznymi (jeżeli takie się zachowały) i stanowić dla nich uzupełnienie,
- i) 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 2003 r. 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,
- j) 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 – istniejący zbiornik na nieczystości płynne,
- 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 (działka ewidencyjna nr 88/1);

## **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 2016 r. poz. 380 z późn. zm.).

#### **4. Stan faktyczny i prawny terenu:**

Obszar niniejszej inwestycji zlokalizowany jest na działce ewidencyjnej nr 259 położonej w miejscowości Strykowo, obręb geodezyjny Strykowo, gmina Lidzbark Warmiński. Działkę nr 259 stanowią tereny mieszkaniowe (B) o powierzchni 0,0666 ha. Teren stanowi własność Pani Magdaleny Mazurek, Państwa Jacka i Małgorzaty Mroczkowskich 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 19.05.2017 r. Pan Zbigniew Charun reprezentujący Gminę Lidzbark Warmiński wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Lidzbark Warmiński o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie lokalu mieszkalnego z podziałem na dwa odrębne lokale mieszkalne w budynku komunalnym nr 11 na działce numer ewidencyjny 259 położonej w miejscowości Strykowo, obręb geodezyjny Strykowo, 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 2017 poz. 1073).

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 2017 r. poz. 1073), w związku z tym, że przedmiotowy budynek ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Przedmiotowa inwestycja została uzgodniona również z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

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 2017 r. poz. 1073), 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 2017 r. poz. 1073) 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.

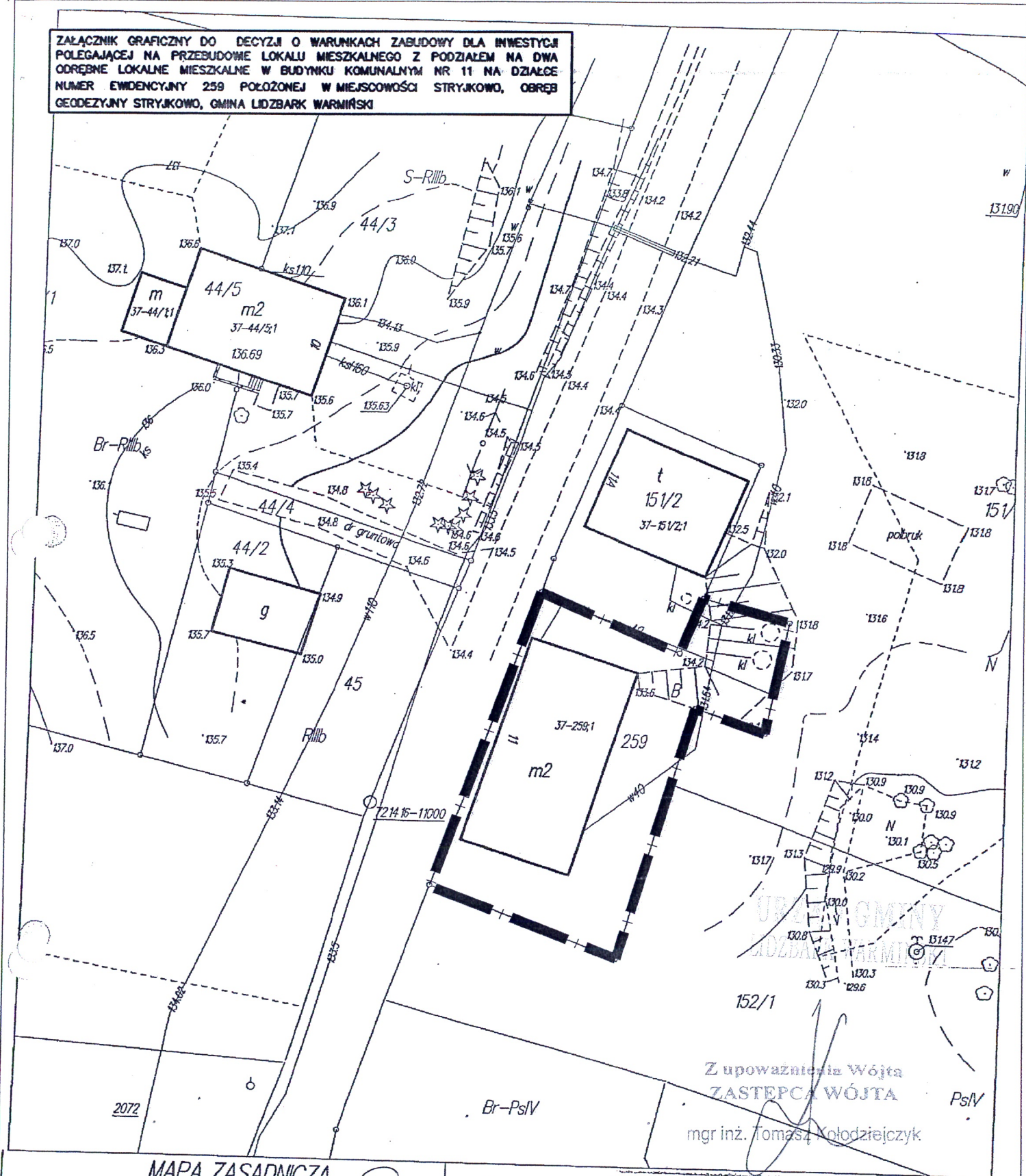


Z upoważnienia Wójta  
ZASTĘPCA WÓJTA  
mgr inż. Tomasz Kolodziejczyk

### **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;

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA INWESTYCJI  
POLEGAJĄCEJ NA PRZEBUDOWIE LOKALU MIESZKALNEGO Z PODZIAŁEM NA DWA  
ODRĘBNE LOKALNE MIESZKALNE W BUDYNKU KOMUNALNYM NR 11 NA DZIAŁCE  
NUMER EWIDENCYJNY 259 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI STRYKOWO, OBRĘB  
GEODEZYJNY STRYKOWO, GMINA LIDZBARK WARMIŃSKI



# MAPA ZASADNICZA

Skala 1:500

godło mapy 7.214.16.25.13

układ XY - 2000', ukt. H-Kronsztadt 60

województwo warmińsko-mazurskie

powiat lidzbarski

gmina Lidzbark Warm.

obręb Strykowo

## OZNACZENIA:

LIŃIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN  
INWESTYCJI

PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁ:

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

świadczą się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału  
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy  
zasób geodezyjny i kartograficzny

Starosta Lidzbarski

Nazwa materiału zasobu

MAPA ZASADNICZA

Identyfikator ewidencyjny  
materiału zasobu

P.2809 2004.22 C

Data wykonania kopii

05.05.2007

Imię, nazwisko i podpis osoby  
reprezentującej organ

mgr inż. Tomasz Kołodziejczyk

INSPEKTOR

**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 2017 poz. 1073).

**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 (działka nr 88/1);
- 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.) – inwestycja będzie zrealizowana poza gruntami leśnymi i użytkami rolnymi klasy III zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**2) Wnioski do projektu decyzji:**

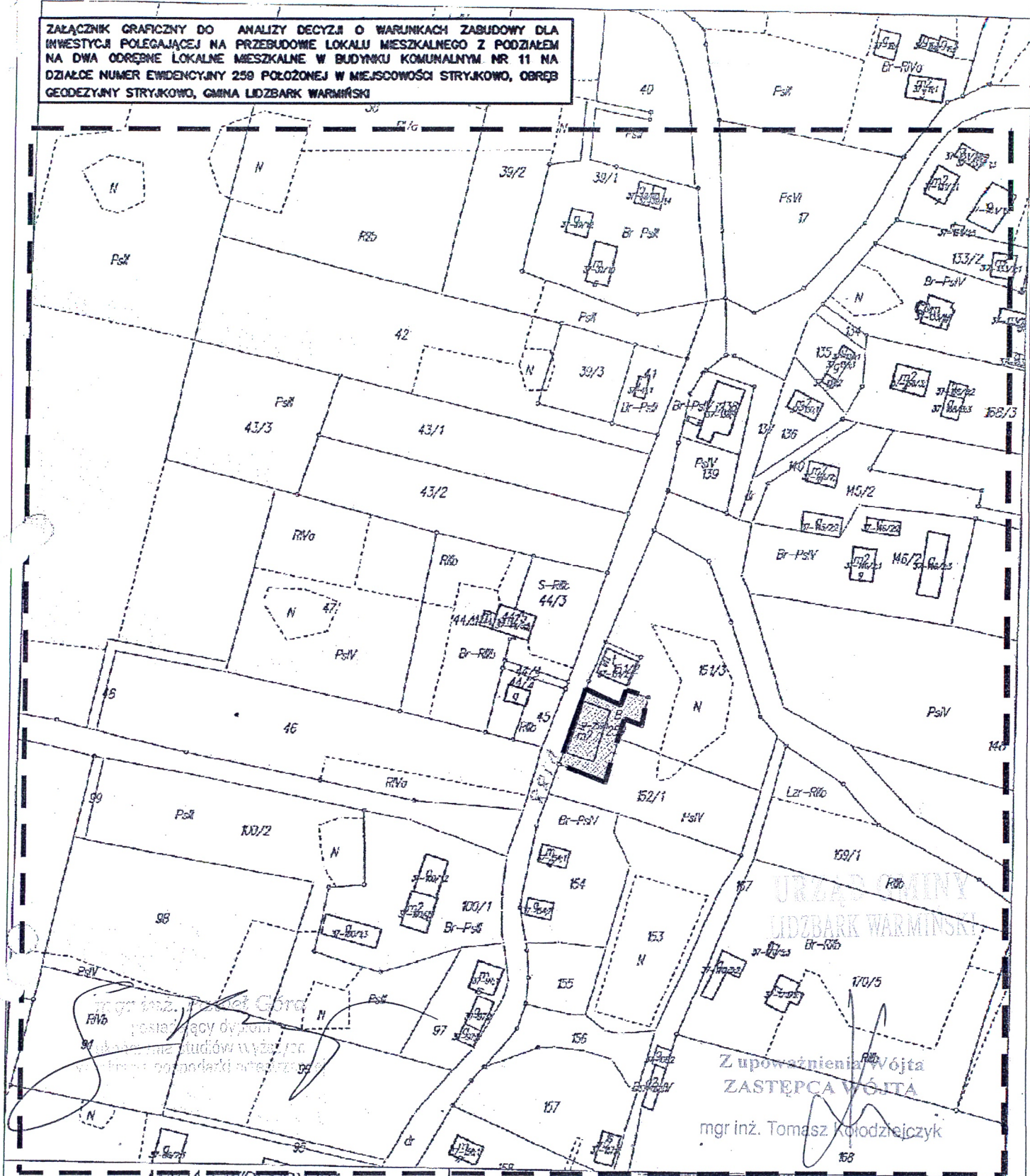
- 1) dopuszcza się przebudowę lokalu mieszkalnego z podziałem na dwa odrębne lokale mieszkalne w budynku komunalnym nr 11 na działce numer ewidencyjny 259 położonej w miejscowości Strykowo, obręb geodezyjny Strykowo, gmina Lidzbark Warmiński;
- 2) powierzchnia zabudowy – bez zmian;
- 3) gabaryty: szerokość elewacji frontowej – bez zmian; wysokość od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – bez

- zmian; geometria dachu: dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych – bez zmian, kierunek kalenicy dachu – bez zmian;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, na którym będzie realizowana inwestycja – bez zmian;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się (inwestycja dotyczy przebudowy, nie zaś budowy lub rozbudowy istniejącego budynku);
  - 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) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę urządzeń melioracji oraz przestrzegać przepisów Ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.).

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 2017 r. poz. 1073) analizę sporządził mgr inż. Paweł Góra posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Z upoważnienia Wójta  
ZASTĘPCA WÓJTA  
mgr inż. Tomasz Kotodziejczyk

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA PRZEBUDOWIE LOKALU MIESZKALNEGO Z PODZIAŁEM NA DWA ODREBNE LOKALNE MIESZKALNE W BUDYNKU KOMUNALNYM NR 11 NA DZIAŁCE NUMER EWIDENCYJNY 258 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI STRYJKOWO, OBRĘB GEODEZYJNY STRYJKOWO, GMINA LIDZBARK WARMIŃSKI



MAPA EWIDENCYJNA  
Skala 1:2000

godło mapy 7.2.14.16.25.13  
układ XY – 2000'7  
województwo warmińsko-mazurskie  
powiat lidzbarski  
gmina Lidzbark Warm.  
obwód Strykowo

**OZNACZENIA:**

— LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI

— OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

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

|                                                                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Oświadczam się 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.25809 2002-371    |
| Data wykonania kopii                                                                                            | 05.05.2017          |
| Miejsce, nazwisko i podpis osoby, która wykonała kopię                                                          | MGR. PAMEŁ GÓRA     |
| Załącznik do decyzji                                                                                            |                     |
| INSPEKTOR                                                                                                       |                     |