

DECYZJA nr 21/2009 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust.1, art. 61 i art. 64 ust.1 **Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** z dnia 27 marca 2003 r.(Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz art.104 **Kodeksu postępowania administracyjnego** (Dz. U. Nr 98 poz.1071 z 2000 r. z późniejszymi zmianami) po rozpatrzeniu wniosku **Miejskiej Biblioteki w Pieniężnie, 14-520 Pieniężno, ul. Sienkiewicza 4**, z dnia 20.05.2009 r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY terenu położonego przy ul. Sienkiewicza 4 w Pieniężnie na działce nr 115/5 obręb 2, m. Pieniężno

1. **Rodzaj inwestycji:** rozbudowa budynku biblioteki miejskiej polegająca na zabudowaniu schodów zewnętrznych i wybudowaniu dźwigu osobowego, rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.
2. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) linie zabudowy: jak w załączniku graficznym nr 1;
 - 2) szerokość elewacji frontowej: istniejąca 49m; dopuszcza się powiększenie o 10%;
 - 3) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (attyki): pozostaje bez zmian; w przypadku rozbudowy – nie wyżej niż w istniejącym budynku;
 - 4) geometria dachu: pozostaje bez zmian – dach płaski; w przypadku rozbudowy – dach płaski;
 - 5) wysokość budynku: pozostaje bez zmian; w przypadku rozbudowy – nie wyżej niż istniejący budynek;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy działki: do 30%;
 - 7) szczególne wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabrania się stosowania „sidingu” na elewacjach,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,
 - c) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy daszków, schodów, tarasów itp.
3. **Wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 - 1) kwalifikacja inwestycji pod kątem oddziaływania na środowisko: wnioskowana inwestycja nie zalicza się do „przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”;
 - 2) postępowanie w sprawie oddziaływania na środowisko nie jest wymagane;
 - 3) warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska: nie dotyczą wnioskowanej inwestycji;
 - 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów o ochronie środowiska: nie dotyczą wnioskowanej inwestycji.
4. **Wymagania w zakresie ochrony przyrody:** nie dotyczą wnioskowanej inwestycji;
5. **Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych:** nie dotyczą wnioskowanej inwestycji;
6. **Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczą wnioskowanej inwestycji.
7. **Wymagania wynikające z pozostałych przepisów odrębnych:**
 - 1) usytuowanie i parametry obiektów i urządzeń związanych z wnioskowaną inwestycją wymagają zgodności z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) warunkiem realizacji inwestycji jest opracowanie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę w trybie ustawy Prawo budowlane;

8. Warunki obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren inwestycji graniczy z pasem drogowym drogi stanowiącej własność Skarbu Państwa (ul. Sienkiewicza) i jest dostępny z tej drogi poprzez zjazd istniejący;

9. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego przyłącza z sieci miejskiej;
 - 2) sposób odprowadzenia ścieków:
 - a) ścieki komunalne: do sieci miejskiej poprzez istniejące przyłącze;
 - b) wody opadowe: odprowadzenie powierzchniowe na teren własnej posesji;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej;
 - 4) zaopatrzenie w energię ciepłą: z istniejącego przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - 5) sposób unieszkodliwienia odpadów: wywóz na wysypisko na zasadach obowiązujących na terenie Gminy Pieniężno.
- #### **10. Wymagania dotyczące interesu osób trzecich:**
- 1) ochrona przed pozbawieniem działek sąsiednich dostępu do drogi publicznej i infrastruktury: nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;
 - 2) ochrona przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi: zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 3) ochrona przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie: nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;
 - 4) ochrona przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby: według punktu 7 oraz punktu 9 ppkt. 2 i 5 niniejszej decyzji.

11. Linie rozgraniczające teren inwestycji: według załącznika graficznego nr 1.

UZASADNIENIE

Decyzja niniejsza uwzględnia żądania strony. Wnioskowana rozbudowa budynku biblioteki miejskiej o dźwig osobowy umożliwi dostęp do budynku osobom niepełnosprawnym, a zabudowanie schodów zewnętrznych poprawi komfort i bezpieczeństwo ich użytkowania.

Według art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Ustalenia niniejszej decyzji oparte są na następujących przepisach:

- pkt 2 ppkt 1-6: rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);
- pkt 2 ppkt 7: art. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- pkt 3 ppkt 1: rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573 z późniejszymi zmianami);
- pkt 5: art.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami);
- pkt 7: rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami); ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz.1118);
- pkt 8: ustawa z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 19, poz. 115 z 2007 r.)

Projekt decyzji uzgodniono z właściwymi organami zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- postanowienie z dnia 20 lipca 2009r., znak: Gk-7011-a/7/2009, wydane przez Starostę Braniewskiego.

POUCZENIE

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich. (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art.63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Zgodnie z art. 127 § 2 oraz art. 129 § 1 i § 2 KPA od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do

Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za pośrednictwem Burmistrza Pieniężna w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.



Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1,
2. Załącznik nr 2: Analiza uwarunkowań.

Z up. Burmistrza

Zdzisława Miłaszewskiej

Zdzisława Miłaszewska
Kierownik Wydziału
Inwestycji i Ochrony Środowiska

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Biblioteka Miejska w Pieniężnie
ul. Sienkiewicza 4, 14-520 Pieniężno,
2. Miejski Dom Kultury w Pieniężnie
ul. Sienkiewicza 4, 14-520 Pieniężno,
3. Miasto i Gmina Pieniężno,
4. Starostwo Powiatowe w Braniewie,
5. a/a.

Projekt decyzji przygotował:

mgr inż. arch. Damian Czaplinski
/ Pomorska Okręgowa Izba Architektów /
nr ewidencyjny PO – 0954



Zwalnia się od opłaty skarbowej 200%
od 3 pkt 3 ustowy. 100% 200%
o opłacie skarbowej 10z.U.Nr 225, poz 1635/
Potwierdzam treść odwołacji:

Z up. Burmistrza

Zdzisława Miłaszewskiej

Zdzisława Miłaszewska
Kierownik Wydziału
Inwestycji i Ochrony Środowiska

WYSLANO
Dnia 06.07.2009 r.

IV-7331-13/2009

Załącznik graficzny nr 1 do decyzji nr2.1.../2009 o warunkach zabudowy skala 1:500

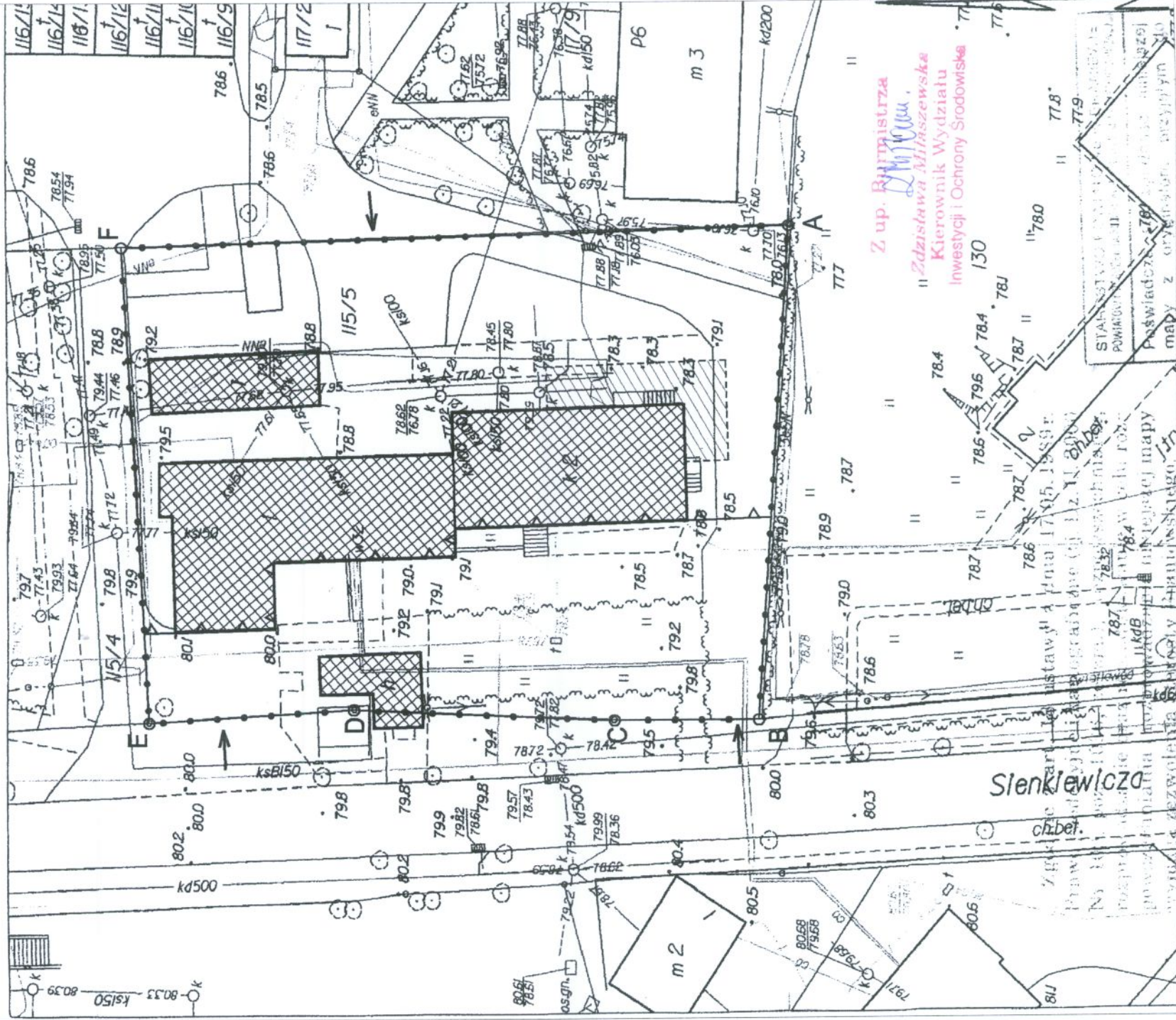
Opracowanie:

mgr inż. arch. Damian Czapiński
Pomorska Okręgowa Izba Architektów
PO - 0954

DCD

Legenda:

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- budynki i budowle istniejące
- lokalizacja wnioskowanej zabudowy
- lokalizacja wjazdu na teren inwestycji



Załącznik nr 2 do decyzji nr 21/2009 o warunkach zabudowy z dnia 06 sierpnia 2009r.

ANALIZA UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY terenu położonego przy ul. Sienkiewicza 4 w Pieniężnie na działce geodezyjnej nr 115/5 obręb 2, m. Pieniężno

Analizę sporządzono na podstawie:

- 1) art. 62 ust. 2, art. 61 i art. 53 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, ze zmianami;
- 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;
- 3) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, D. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589.

Rodzaj inwestycji: rozbudowa budynku biblioteki miejskiej polegająca na zabudowaniu schodów zewnętrznych i wybudowaniu dźwigu osobowego, rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.

1. **Obowiązek sporządzenia MPZP** (art. 62 ust. 2): nie dotyczy wnioskowanej inwestycji (*art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o p. i z. p., art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, art. 53 prawa geologicznego i górniczego oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieniężno”*).
2. **Dostęp do drogi publicznej** (art. 61 ust 1 pkt. 2): wnioskowany teren przylega do drogi stanowiącej własność Skarbu Państwa (ul. Sienkiewicza); z ww. drogi istnieje zjazd utwardzony na wnioskowany teren;
3. **Uzbrojenie terenu** (art. 61 ust 1 pkt. 3): w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu znajduje się istniejące uzbrojenie w zakresie: sieć elektroenergetyczna nn-0,4kV, sieć ciepłownicza, sieć telekomunikacyjna, sieć wodociągowa i kanalizacyjna;
4. **Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych** (art. 61 ust. 1 pkt. 4): wnioskowany teren oznaczony jest w ewidencji gruntów i budynków symbolem B i zajmuje powierzchnię 0,2587 ha; realizacja wniosku nie wymaga zmiany użytkowania gruntu.
5. **Warunki wynikające z przepisów odrębnych** (art. 53 ust. 3 pkt. 1):
 - 1) warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska: wnioskowana inwestycja nie zalicza się do grupy „przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”; nie ma podstawy do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
 - 2) warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody: nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;
 - 3) warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury: nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;
 - 4) warunki wynikające z przepisów prawa wodnego: nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;
 - 5) **warunki wynikające z pozostałych przepisów odrębnych:** nie dotyczą wnioskowanej inwestycji;
6. **Stan prawny terenu** (art. 53 ust. 3 pkt. 2): wnioskowana działka geodezyjna nr 115/5 obręb 2 stanowi własność Miasta i Gminy Pieniężno. W ewidencji gruntów działka oznaczona jest jako teren zabudowy mieszkaniowej (B) z budynkiem niemieszkalnym (i) o pow. zabudowy 304m², budynkiem oświaty, nauki i kultury (k) o pow. zabudowy 276 m², budynkiem niemieszkalnym (i) o pow. zabudowy 81m² i budynkiem handlowo – usługowym (h) o pow. zabudowy 48m².
7. **Stan faktyczny terenu** (art. 53 ust. 3 pkt. 2): wnioskowany teren jest zabudowany dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym, budynkiem biblioteki miejskiej i domu kultury wraz z jednokondygnacyjną częścią, która przylega bezpośrednio do budynku remizy, na wnioskowanym terenie znajduje się parterowy budynek gospodarczy i parterowy budynek handlowy.
8. **Sąsiedztwo / „Obszar analizowany”:** analizę sąsiedztwa przedstawiono poniżej oraz na załączonym rysunku, stanowiącym Załącznik graficzny nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy.
Kolejność działań wykonanych w ramach analizy:
 - 1) określenie granic obszaru analizowanego (§ 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy ...):

szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 56 m, 3-krotna szerokość frontu wynosi 56m x 3 = 168 m, przyjęto od 250 do 264 m; warunek nie mniej niż 50 m został spełniony;

2) określenie funkcji wnioskowanej zabudowy i zagospodarowania terenu:

– sposób użytkowania budynku zgłoszony we wniosku (wg § 2 pkt. 2 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w ... decyzji o warunkach zabudowy*): budynek biblioteki miejskiej,

– rodzaj wnioskowanej zabudowy (wg § 2 pkt. 1 *rozporządzenia jw.*): zabudowa usługowa;

3) analiza funkcji zabudowy w granicach obszaru analizowanego (§ 3 ust. 1 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy ...*) wykazała, że na analizowanym obszarze znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalne jednorodzinne z usługami, budynki usługowe oraz gospodarze

– w dalszej fazie analizy mogą być brane pod uwagę budynki usługowe jako zgodne z wnioskiem;

4) **wnioski z analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu** budynków usługowych wymienionych w pkt. 3 – dla potrzeb określenia parametrów wnioskowanego budynku usługowego:

– wskaźnik powierzchnia zabudowy/powierzchnia terenu (§ 5 ust. 2 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy ...*): 15% – 27%,

– szerokość elewacji frontowej: 22 – 49m,

– wysokość elewacji frontowej: 4-9m,

– kąt nachylenia połaci dachu: 4 - 40 stopni przy głównej kalenicy (w tym dachy pulpitowe);
budynki z dachem płaskim (§ 8 *rozporządzenia jw.*),

– wysokość głównej kalenicy dachu: 6 – 9 m (§ 8 *rozporządzenia jw.*),

– układ połaci dachowych: dachy płaskie, pulpitowe i dwuspadowe (§ 8 *rozporządzenia jw.*);

5) **wyznaczenie linii zabudowy dla budynków wnioskowanych**:

– dla wnioskowanej inwestycji polegającej na zabudowie istniejących schodów zewnętrznych i budowie dźwigu osobowego wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy na podstawie istniejącego budynku biblioteki miejskiej (§ 4 ust. 4 *rozporządzenia jw.*);

6) **wniosek końcowy dotyczący analizy sąsiedztwa na „obszarze analizowanym”**:

– w granicach obszaru analizowanego istnieje zabudowa o funkcji analogicznej do wnioskowanej: budynki mieszkalne jednorodzinne;

– wykazane cechy analizowanej zabudowy stanowią podstawę do ustalenia wymagań dla nowej zabudowy;

– istnieje możliwość wyznaczenia dla wnioskowanej inwestycji linii zabudowy na podstawie istniejącego budynku biblioteki miejskiej;

– wynik analizy potwierdza zgodność wniosku z zasadą sąsiedztwa: w zakresie funkcji i parametrów budynków wnioskowanych oraz zagospodarowania terenu.

WNIOSEK KOŃCOWY – PODSUMOWANIE ANALIZY UWARUNKOWAŃ:

W wyniku sporządzonej analizy wykazano:

1) wnioskowana inwestycja spełnia łącznie wymogi art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) pozytywny wynik analizy funkcji zabudowy oraz cech zabudowy, umożliwiający określenie parametrów wnioskowanego budynku.

Wobec powyższego w wyniku korzystnych uwarunkowań wynikających z analizy sąsiedztwa są podstawy do wydania decyzji pozytywnej, gdyż wykazano zgodność z wszystkimi przytoczonymi wcześniej wymaganiami prawnymi.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do analizy: „Obszar analizowany” – rysunek w skali 1:1000.

Analizę uwarunkowań przygotował (dla potrzeb Burmistrza Pieniężna):

mgr inż. arch. Damian Czaplinski

/ Pomorska Okręgowa Izba Architektów /nr ewidencyjny **PO – 0954**

Z up. Burmistrza

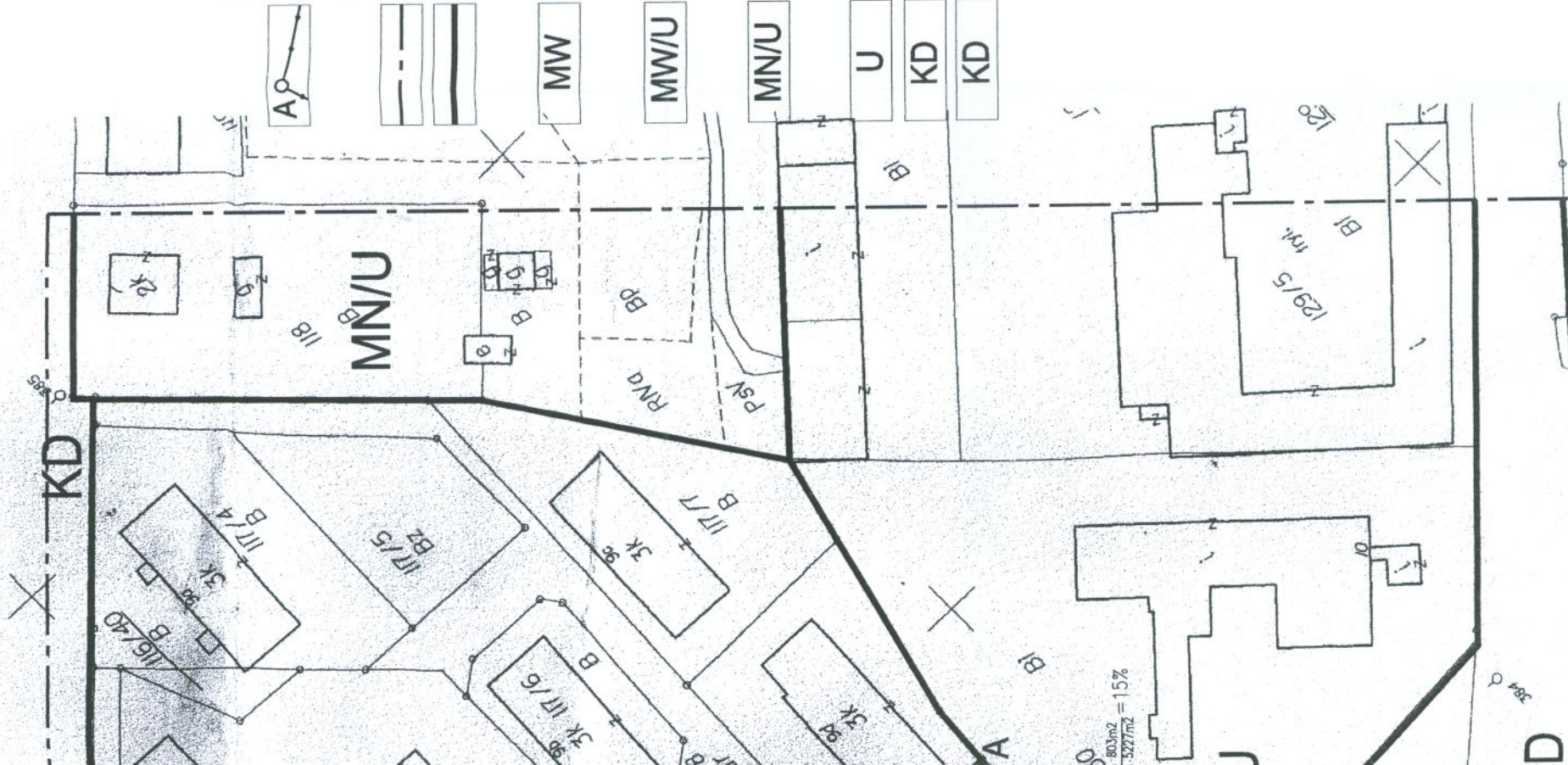
D. M. Qu.

Zdzisława Mitaszewska

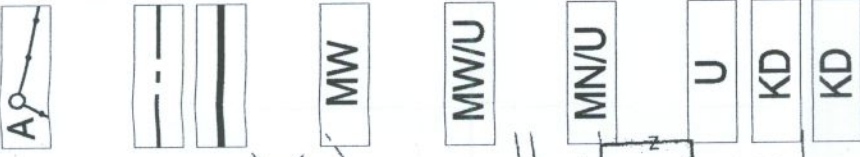
Kierownik Wydziału

Inwestycji i Ochrony Środowiska

Załącznik graficzny do analizy - obszar analizowany
do decyzji nr/2009
o warunkach zabudowy
skala 1:1000



Legenda:



- linie rozgraniczające teren inwestycji (granice działki)
- granice obszaru analizowanego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

MW

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

MW/U

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej

MN/U

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

U

- teren zabudowy usługowej

KD

- teren dróg publicznych

KD

- teren kolejowy

Z up. Burmistrza
Zdzisława Miłaszewskiego
Kierownik Wydziału
Inwestycji i Ochrony Środowiska

803m² = 15%
3227m²

Obwód 3
Arkusz 1

Opracowanie:
mgr inż. arch. Damian Czaplinski
Pomorska Okręgowa Izba Architektów
PO - 0954