

ADM-GK.6733.7.3.2018.PG

**Decyzja Nr 7/2018
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 51, 52, 53 i 54 ust. 1 i 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257),

po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła: Gmina Lipka
ul. Kościuszki 28
77-420 Lipka
Grzegorz Józefko
Inspektor ds. inwestycji

z dnia: 23.02.2017 r.

dotyczącego: budowy placu utwardzonego ze ścieżkami, placu zabaw, oświetlenia parkowego, ekranów akustycznych, śmietnika i ogrodzenia, przebudowy i rozbudowy budynku byłej poczty na potrzeby warsztatów terapii zajęciowej i żłobka oraz remontu i przebudowy budynku dworca PKP w Lipce

Ustalam

ustalić warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie budynku byłej poczty, remoncie i przebudowie budynku dworca PKP oraz zagospodarowaniu terenu parku publicznego, przewidzianej do realizacji w Lipce przy ul. Kolejowej, gm. Lipka, dz. nr 540/6, 540/11 i 540/12.

I. Zakres inwestycji:

- a) przebudowa i rozbudowa budynku byłej poczty na potrzeby warsztatów terapii zajęciowej i żłobka,
- b) remont i przebudowa budynku dworca PKP na budynek usługowo-administracyjny,
- c) budowa placu utwardzonego ze ścieżkami,
- d) budowa placu zabaw,
- e) budowa oświetlenia parkowego,
- f) budowa ekranów akustycznych,
- g) budowa śmietników,
- h) budowa ogrodzeń,
- i) usytuowanie elementów małej architektury.

II. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budowa i przebudowa budynków – w nieprzekraczalnych liniach zabudowy wg załącznika graficznego nr 1,
- b) pozostałe elementy zagospodarowania terenu – usytuowane w granicach terenu objętego decyzją,
- c) parametry budynków – zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
- d) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- e) teren biologicznie czynny min. 70% łącznej powierzchni działek objętych decyzją.

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe na teren własny.

3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren inwestycji leży częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
 - b) w celu zachowania istniejącej architektury zakazuje się docieplenia na zewnątrz budynków, zachowanie istniejącego wystroju-ceglanej elewacji, zachowanie istniejącej wysokości i kształtu dachu bez możliwości nadbudowy budynków,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i dobudowę budynku byłej poczty bez jej nadbudowy,
 - d) budynki do przebudowy znajdują się w gminnej ewidencji zabytków – obowiązuje uzgodnienie dokumentacji projektowej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - e) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd z drogi powiatowej dz. nr 540/5 (ul. Kolejowa) – istniejący,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę oraz odprowadzenie ścieków – istniejące przyłącza,
 - c) zapatrzenie w energię ciepłą – indywidualne,
 - d) usuwanie odpadów komunalnych – gromadzenie i wywóz zgodnie z ustawą o odpadach.
5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

III. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez: pozbawienie dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

IV. Uzasadnienie:

Inwestor – Gmina Lipka – złożył w dniu 23 lutego 2018 r. wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na przebudowę i rozbudowę budynku byłej poczty oraz przebudowę budynku dworca PKP na cele usługowo-administracyjne, a także zagospodarowanie terenu parku na potrzeby mieszkańców Lipki. Inwestycja planowana jest przy ul. Kolejowej w Lipce, gm. Lipka.

Przeprowadzona analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu wykazała, że jest możliwa realizacja przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 oraz art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje Wójt po uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami szczególnymi.

Projekt decyzji uzgodniono z Powiatowym Zarządem Dróg, ul. Za Dworcem 3a, 77-400 Złotów postanowieniem znak PZD.673.03.L.2018 z dnia 22 marca 2018 roku oraz z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile (uzgodnienie poprzez milczące załatwienie sprawy na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o przysługujących im uprawnieniach.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt decyzji został przygotowany przez osobę uprawnioną.

V.Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeśli zostanie uchwalony plan zagospodarowania terenu lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Wójty Gminy Lipka w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego 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.
5. Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę/zgłoszenie kierować do Starosty Powiatu Złotowskiego al. Piasta 32, 77-400 Złotów.

Zał. graficzny nr 1: mapa zasadnicza w skali 1:1000

Załącznik nr 2: analiza wymagań dla nowej zabudowy

WÓJTA
Gminy Lipka
mgr Przemysław Kurdziko

Otrzymują:

1. Gmina Lipka, ul. Kościuszki 28, 77-420 Lipka
 2. PKP S.A., ul. Szczęśliwiecka 62, 01-353 Warszawa
 3. Powiatowy Zarząd Dróg, ul. Za Dworcem 3a, 77-400 Złotów
 4. Starosta Złotowski, Aleja Piasta 32, 77-400 Złotów
 5. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu-Delegatura w Pile, ul. Śniadeckich 46, 64-920 Piła
- 6/ a/a

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy,
wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na
którym przewiduje się realizację inwestycji

Podstawa prawna analizy:

- Art. 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Rozporządzenie 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 z 2003 r. poz. 1588).

I. Wniosek dotyczy budowy placu utwardzonego ze ścieżkami, placu zabaw, oświetlenia parkowego, ekranów akustycznych, śmietnika i ogrodzenia, przebudowy i rozbudowy budynku byłej poczty na potrzeby warsztatów terapii zajęciowej i żłobka oraz remontu i przebudowy budynku dworca PKP na działkach nr 540/6, 540/11 i 540/12, położonych w Lipce przy ul. Kolejowej, gm. Lipka.

II. Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku 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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

III. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. W obszarze tym dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.

Obszar analizowany obejmuje:

→ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,

→ tereny zabudowy usługowej,

→ tereny kolejowe,

→ tereny rolnicze,

→ tereny dróg publicznych – droga powiatowa, drogi gminne.

Ad.1) Wniosek dotyczy lokalizacji funkcji usługowo-administracyjnej oraz zagospodarowania terenu rekreacyjnego na potrzeby mieszkańców Lipki. **Planowana inwestycja w zakresie kontynuacji funkcji może być realizowana.**

W związku z objęciem budynków do przebudowy ochroną konserwatorską – decyzja odnośnie parametrów budynku należy do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Pile.

Ad.2) Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi powiatowej – **spełniony warunek art. 61 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.;**

Ad.3) Teren inwestycji posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji ściekowej – **spełniony jest warunek art. 61 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.;**

Ad.4) Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – **spełniony warunek art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.;**

Ad.5) Przepisy odrębne, z których mogą wynikać warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

- ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2017 r. poz. 1161) – inwestycja planowana jest na gruntach klasy B, Bi i Bp,
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2018 r. poz. 142 ze zmianami) – nie dotyczy,
- ustawa 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. z 2017 r. poz. 1405) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2017 r. poz. 788 ze zmianami) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zmianami) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zmianami) – teren inwestycji leży w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, budynki do przebudowy znajdują się pod ochroną konserwatorską,
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz. U. z 1992 r. Nr 67, poz. 337) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 maja 2005 r. w sprawie sporządzania projektu planu ochrony dla parku narodowego, rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego, dokonywania zmian w tym planie oraz ochrony zasobów, tworów i składników przyrody (Dz. U. z 2005 r. Nr 94, poz. 794) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1496 ze zmianami) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zmianami) – przedmiotowe działki graniczą z drogą powiatową.

W toku dokonanej analizy nie stwierdzono niezgodności niniejszej decyzji z przepisami odrębnymi – **spełniony warunek art. 61 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.**

IV. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Działki nr 540/11 i 540/12, i oznaczone w ewidencji B i Bi, są zabudowane budynkami byłej poczty oraz budynkami kolejowymi. Działka nr 540/6, oznaczona w ewidencji Bp, jest porośnięta zielenią urządzoną. Na dz. nr 159/3 usytuowana jest wiata rekreacyjna.

Strony w postępowaniu administracyjnym:

- Wnioskodawca/władająca dz. nr 540/6, 540/12 – Gmina Lipka,
- władający dz. nr 540/11, 540/15 – Skarb Państwa, PKP S.A.,
- władający dz. nr 540/5, 540/4 – Powiat Złotowski, Powiatowy Zarząd Dróg.

V. Zgodnie z przepisami art. 53 ust. 4 mającymi zastosowanie na mocy delegacji przepisów art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – decyzja wymaga uzgodnienia z:

→ Powiatowym Zarządem Dróg w Złotowie,

→ Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile.

Przeprowadzona analiza funkcji i cech zabudowy wykazała, że możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

opracowała:

mgr inż. arch. Joanna Sapieha-Kopicka

