

Znak: RG-PP.6730.54.2017.KD

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017 poz. 1257) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24 listopada 2017 r., Gminy Lipusz, ul. Wybickiego 27, 83-424 Lipusz,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla działki o nr ewid. 339/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Lipusz, w gminie Lipusz

dla inwestycji obejmującej:
rozbudowę infrastruktury kajakowej, w tym: rozbudowa budynku sanitariatów wraz z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej, budowa drogi dojazdowej oraz 16 miejsc postojowych (w tym jednego miejsca postojowego przeznaczanego dla osób niepełnosprawnych), budowa trzech wiat, budowa obiektów małej architektury oraz montaż 6 lamp solarnych

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na mapie w skali 1:1000 (stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji) liniami rozgraniczającymi teren inwestycji pokrywającymi się z granicą terenu objętego wnioskiem

dla inwestycji obejmującej

rozbudowę infrastruktury kajakowej, w tym: rozbudowa budynku sanitariatów wraz z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej, budowa drogi dojazdowej oraz 16 miejsc postojowych (w tym jednego miejsca postojowego przeznaczanego dla osób niepełnosprawnych), budowa trzech wiat, budowa obiektów małej architektury oraz montaż 6 lamp solarnych

i ustalam:

rodzaj zabudowy:
- zabudowa usługowa – obsługi turystyki i rekreacji

oraz funkcję zabudowy:
- budynek sanitariatów,
- trzy wiaty,
- obiekty małej architektury,

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków:
 - w odległości 8,0 m od granicy działki nr ewid. 339/1 z działką nr ewid. 280/1 (drogą powiatową Nr 2400G),
 - pozwalająca zrealizować planowaną inwestycję, mając na uwadze ochronę interesów osób trzecich oraz zachowanie ładu przestrzennego,
- 2) forma architektoniczna i gabaryty budynku sanitariatów wnioskowanego do rozbudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy: do 40,0 m²,
 - b) dach dwuspadowy o kącie nachylenia do 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia do 30°,

- c) wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: do 4,0 m.
- 3) forma architektoniczna i gabaryty każdej z trzech projektowanych wiat:
 - a) powierzchnia zabudowy: do 16,0 m²,
 - b) dach dwuspadowy o kącie nachylenia do 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia do 30°,
 - c) wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: do 4,0 m.

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- planowana inwestycja położona jest w otulinie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego zgodnie z Uchwałą Nr 145/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1460) i w Lipuskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z Uchwałą Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2016 r. poz. 2942),
- planowana inwestycja położona jest w istniejącym obszarze specjalnej ochrony ptaków w ramach sieci natura 2000 – Bory Tucholskie PLB 220009 (rozporządzenie Ministra Środowiska z 21 lipca 2004 r.),
- realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, na etapie jej projektowania i realizacji należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tego obszaru,
- wnioskowana działka nr ewid. 339/1 (obręb Lipusz) znajduje się w obszarze, w którym zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej [zgodnie z § 5 pkt 8 Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2016 r. poz. 2942)]. Zgodnie z § 7 ust. 6 pkt 2 lit. b w/w Uchwały: *Zakaz, o którym mowa w § 5 pkt 8 nie dotyczy: lokalizowanych nad wodami publicznymi, ogólnodostępnych obiektów służących turystyce wodnej, w postaci urządzeń o charakterze technicznym oraz obiektów służących obsłudze przystani kajakowych o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 80m² (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny). Ze względu na fakt, iż inwestycja dotyczy rozbudowy istniejącej infrastruktury kajakowej, dopuszcza się realizację wnioskowanej inwestycji,*
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami ochrony przyrody – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651, poz. 1936).

3. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- zgodnie z postanowieniem Zarządu Dróg Powiatowych z dnia 12 grudnia 2017 r. znak: ZDP.6730.29.2017: drogę dojazdową, miejsca postojowe oraz niezbędną infrastrukturę techniczną zlokalizować poza pasem drogowym drogi powiatowej nr 2400G; wjazd na działkę nr ewid. 339/1 z istniejącego zjazdu z drogi powiatowej nr 2400G (działka nr ewid.

280/1), który w przypadku przebudowy wymaga uzgodnionego w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kościerzynie projektu technicznego. Projekt należy wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

- budowa 16 miejsc postojowych (w tym jednego miejsca postojowego przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych),
- zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza na działce, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci,
- zasilanie w energię elektryczną - z projektowanego przyłącza na działce, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci,
- gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpady usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- gospodarka odpadami ciekłymi – ustala się, że odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci,
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki Nr ewid. 339/1.

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290).
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422).

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. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

6. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Działka nr ewid. 339/1 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

Gmina Lipusz, ul. Wybickiego 27, 83-424 Lipusz w dniu 24 listopada 2017 r. wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie infrastruktury kajakowej, w tym: rozbudowie budynku sanitariatów wraz z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej, budowie drogi dojazdowej oraz 16 miejsc postojowych (w tym jednego miejsca postojowego przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych), budowie trzech wiat, budowie obiektów małej architektury oraz montaż 6 lamp solarnych, na działce nr ewid. 339/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Lipusz, w gminie Lipusz.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z Rozporządzeniem 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).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 w/w ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- Regionalną Dyрекcyj Ochrony Środowiska w Gdańsku, pismem z dnia 06.12.2017 r., znak: RDOŚ-Gd-WZP.612.51.62,63.2017.MP.1.,
- Zarząd Dróg Powiatowych w Kościerzynie, postanowieniem z dnia 12.12.2017 r., znak: ZDP.6730.29.2017,

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 i ust. 5 należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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).

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Lipusz w terminie 14– tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1, §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000 – zał. Nr 1;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.

Otrzymują:

1. Strony wg rozdzielnika.
2. a/a



WÓJT
M. Ebertowski
mgr Mirosław Ebertowski

WÓJT GMINY LIPUSZ

WYNIKI ANALIZY – część tekstowa – załącznik Nr 1 a do decyzji o warunkach zabudowy,

1. Wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 zostały łącznie spełnione.
2. Analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków do wydania decyzji administracyjnej:
 - 2.1. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1** – sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków:
 - w odległości 8,0 m od granicy działki nr ewid. 339/1 z działką nr ewid. 280/1 (drogą powiatową Nr 2400G),
 - pozwalająca zrealizować planowaną inwestycję, mając na uwadze ochronę interesów osób trzecich oraz zachowanie ładu przestrzennego,
 - b) forma architektoniczna i gabaryty budynku sanitariatów wnioskowanego do rozbudowy:
 - powierzchnia zabudowy: do 40,0 m²,
 - dach dwuspadowy o kącie nachylenia do 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia do 30°,
 - wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: do 4,0 m.
 - c) forma architektoniczna i gabaryty każdej z trzech projektowanych wiat:
 - powierzchnia zabudowy: do 16,0 m²,
 - dach dwuspadowy o kącie nachylenia do 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia do 30°,
 - wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: do 4,0 m.
 - 2.2. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2** – teren ma dostęp do drogi publicznej
 - a) działka nr ewid. 339/1 przylega do drogi powiatowej Nr 2400G,
 - 2.3. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3** – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
 - a) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
 - b) pobór wody oraz energii elektrycznej poprzez użytkowanie sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwych zarządców sieci w ramach projektowanych przyłączy,
 - c) gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
 - d) gospodarka odpadami ciekłymi – ustala się, że odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci,
 - 2.4. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
 - a) Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Na działce nr ewid. 339/1 są następujące grunty: Bz – 0,70 ha. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 - 2.5. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5** – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi
 - a) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.
 - 2.6. **Zgodnie z art. 61 ust. 2** – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1
 - a) nie stosuje się.

- 2.7. **Zgodnie z art. 61 ust. 3** – przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej
- a) nie stosuje się.
- 2.8. **Zgodnie z art. 61 ust. 4** – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie
- a) nie stosuje się.
- 2.9. **Zgodnie z art. 61 ust. 5** – warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.
- a) wykonanie projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.



W O J T
M.
mgr Mirosław Ebertowski