

BURMISTRZ MYŚLIBORZA

IPP.6730.92.2018.GK

Myślibórz, dnia 2018-11-30

DECYZJA

O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 września 2018 roku **Pani Emilii Kraszewskiej-Nieruszewicz, ul. Młyńska 7/33, 31-730 Poznań**, działającej w imieniu **Gminy Myślibórz, z s. Rynek im. Jana Pawła II 1, 74-300 Myślibórz**,

u s t a l a m

warunki zabudowy **Gminie Myślibórz, z s. Rynek im. Jana Pawła II 1, 74-300 Myślibórz**, dla inwestycji polegającej na:

- **remontcie i przebudowie** (w ramach rewitalizacji) **budynku mieszkalno-usługowego** położonego na działce o numerze ewidencyjnym gruntu **147/36 obręb 2 Myślibórz**, gmina Myślibórz, przy ul. Rynek im. Jana Pawła II 2 w Myśliborzu, wraz ze **zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń mieszkalnych** położonych w parterze tego budynku **na funkcje usługowe**,
- **budowie i przebudowie schodów zewnętrznych** na działce nr 146 obręb 2 m. Myślibórz prowadzących do ww. budynku.

1. **Rodzaj inwestycji** – zabudowa mieszkalno-usługowa.

2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- ⇒ Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zm.).
- ⇒ Ustawa z 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.).
- ⇒ Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.).
- ⇒ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 z późn. zm.).

2.1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

1) Zakres inwestycji obejmuje w szczególności:

- przebudowę istniejącego budynku w celu dostosowania go do planowanego sposobu użytkowania,
- przebudowę istniejącej klatki schodowej i schodów zewnętrznych do budynku,
- likwidację od strony podwórza: dobudowanej klatki schodowej oraz zejścia do piwnicy,
- likwidację schodów zewnętrznych od ulicy Ratuszowej,
- zmianę lokalizacji wejść,
- wykonanie nowych przewodów kominowych wraz z niezbędnymi instalacjami,
- remont lub budowę nowej więźby dachowej.

2) Projektowane zagospodarowanie terenu winno odpowiadać następującym warunkom:

- a) forma zabudowy – zabudowa zwarta,
- b) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji; dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy: okapem (orynnowaniem), parapetem, gzymsem, balkonem lub daszkiem nad wejściem,

- c) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni w liniach rozgraniczających teren inwestycji – max według stanu istniejącego,
 - d) szerokość elewacji frontowych budynku – według stanu istniejącego,
 - e) ograniczenie wysokości zabudowy:
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – według stanu istniejącego,
 - maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu – według stanu istniejącego, z dopuszczeniem podwyższenia kalenicy max 50 cm,
 - f) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia min 45° max 48° , z dopuszczeniem innego kąta na powierzchni dachu nie większej niż 5%, kryte dachówką ceramiczną.
- 3) Przebudowę schodów zewnętrznych zaprojektować w nawiązaniu do schodów zewnętrznych prowadzących do narożnego lokalu usługowego (od strony Rynku), zgodnie z zaleceniami Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
W przypadku braku zachowania parametrów wymaganych przepisami szczególnymi dopuszcza się uzyskanie odstępstwa od warunków technicznych w zakresie gabarytów schodów zewnętrznych.
 - 4) Z uwagi na położenie budynku w śródmiejskiej zabudowie dopuszcza się korzystanie z istniejących miejsc postojowych zlokalizowanych w pobliżu.
 - 5) **Dopuszcza się adaptację poddasza na funkcje mieszkalne lub pomieszczenia gospodarcze pod warunkiem uzyskania na to zgody konserwatora zabytków.**
 - 6) **W celu wzmocnienia fundamentów budynku dopuszcza się likwidację kondygnacji piwnicznej poprzez jej zasypanie, pod warunkiem uzyskania na to zgody konserwatora zabytków.**
 - 7) Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zm.).

2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Brak znaczącego oddziaływania inwestycji na środowisko. Teren inwestycji nie przekroczy 0,5 ha (działka objęta inwestycją ma pow. 0,0482 ha).
- 2) Teren objęty inwestycją znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu „B” Myślibórz, na którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. Woj. Zach. Nr 66 poz. 1804 z późn. zm.).

2.3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren inwestycji położony jest na terenie Starego Miasta w Myśliborzu, wpisanym do rejestru zabytków pod nr rej. A-37 (decyzją z dnia 22-04-1955 znak KI-V-O/16/55) oraz objętym ochroną stanowisk archeologicznych.

Zgodnie z art. 36 pkt 1 ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) *Dostęp terenu do drogi publicznej* – bezpośredni do dróg gminnych (tj. do ul. Ratuszowej – działka nr 144 lub do ul. Rynek im. Jana Pawła II – działka nr 146) oraz pośredni: do ul. Ratuszowej poprzez gminne działki nr 147/43 i 147/5 lub do ul. Rynek im. Jana Pawła II poprzez działkę nr 147/43.
- 2) *Zaopatrzenie w wodę* – z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Myślibórz Sp. z o.o., ul. Wschodnia 1 w Myśliborzu.
- 3) *Odprowadzenie ścieków sanitarnych* – do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej na warunkach określonych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Myślibórz Sp. z o.o., ul. Wschodnia 1 w Myśliborzu.

- 4) *Zaopatrzenie w energię elektryczną* – na warunkach określonych przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Gorzów Wlkp., Rejon Dystrybucji Dębno, ul. Gorzowska 3, 74-400 Dębno.
- 5) *Zaopatrzenie w gaz* – zaprojektować na warunkach określonych przez DUON Dystrybucja S.A., Wysogotowo k/Poznań, ul. Serdeczna 8, 62-081 Przeźmierowo.
- 5) *Zaopatrzenie w ciepło* – z własnego źródła, z wykorzystaniem gazu lub energii elektrycznej jako czynnika ciepłego. Wyklucza się ogrzewanie pomieszczeń węglem lub drewnem.
- 6) Rozwiązanie ewentualnych skrzyżowań i kolizji z istniejącymi sieciami, przyłączami, instalacjami uzgodnić z ich właścicielami.

2.5. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycję należy zaprojektować w sposób niepowodujący ograniczeń w użytkowaniu terenu sąsiedniego, zgodnie z prawem do terenu, nie naruszając prawa własności i uprawnień osób trzecich.

2.6. Ustalenia dot. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Nie dotyczy.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

- 1) Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do decyzji.
- 2) Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierają załączniki Nr 2A i 2B do decyzji.

5. Projekt budowlany wraz z planem zagospodarowania terenu, uzyskanymi przez inwestora wymaganymi przepisami szczególnymi uzgodnieniami, pozwoleniami lub opiniami właściwych organów i oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy przedłożyć w Starostwie Powiatowym w Myśliborzu celem zgłoszenia bądź zatwierdzenia i uzyskania pozwolenia na budowę.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Niniejsza decyzja wygasa w przypadku, gdy:

- a) *inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,*
- b) *zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż ustalenia zawarte w tej decyzji, za wyjątkiem przypadku, gdy na podstawie niniejszej decyzji zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.*

Uzasadnienie

Odstąpiono od uzasadnienia decyzji na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, ponieważ uwzględnia w całości żądanie strony.

Stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zawarte w niniejszej decyzji uzgodnione zostały z:

- ⇒ Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie (zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- ⇒ Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (zgodnie z art. 53 ust. 5c ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww. ustawy projekt decyzji przygotowała osoba wpisana na listę Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr ewid. LU 0094.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodności planowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi, stosownie do art. 56 w związku z art. 64 ust.1 tejże ustawy, brak jest podstaw by odmówić ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Załączniki do decyzji: 1 kpl. otrzymuje wnioskodawca, 2-gi pozostaje w aktach sprawy i może być udostępniony stronom.

Pouczenie

*Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie** za moim pośrednictwem, w terminie **14 dni** od momentu jej doręczenia.*

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą 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.

W przypadku zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania przez wszystkie strony decyzja podlega wykonalności i nie można jej zaskarżyć do sądu.

Z up. Burmistrza
Magdalena Jodko
ZASTĘPCA NACZELNIKA WYDZIAŁU

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora: Emilia Kraszewska - Nieruszewicz, ul. Młyńska 7/33, 31-730 Poznań.
2. Strona: Gmina Myślibórz, Rynek im. Jana Pawła II 1, 74-300 Myślibórz.
3. Aa.

**Zwolnione z opłaty skarbowej
na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy
z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2016 r. poz. 1827 z późn. zm.).**



INSPEKTOR

mgr inż. Grzegorz Kryściak

Załącznik Nr 2 A

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek o nr ewid. 146, 147/36, obręb 2 m. Myślibórz

w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rewitalizacji, remoncie i przebudowie budynku mieszkalno-usługowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)

I. Zgodnie z § 3 ww. Rozporządzenia:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz. 1073 z późn. zm.).

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy przedłożonej przez Wnioskodawcę – załącznik graficzny nr 2 B do niniejszej analizy

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU SĄSIEDNIEGO:

nr istn. działki sąsiedniej	147/43		
funkcja	Zabudowa mieszkalna z częścią usługową		
linia zabudowy od granic (§ 4 ust. 4 rozp.)	na granicy działki z drogą		
szer. elew. frontowej (§ 6 ust. 1 i 2 rozp.)	Ok. 14 m		
wskaźnik wielkości pow. zabudowy (§ 5 ust. 1 rozp.)	ok. 100%		
max wys. zabudowy	ok. 9,50 m		
max wys. gzymsu (attyki) (§ 7 ust. 1 rozp.)	ok. 6,50 m		
geometria dachu, kąt nachyl. połaci (§ 8 rozp.)	Dachy ok. 35°		

Ustalenia dla działki nr ewid.: 146, 147/36, obręb 2 m. Myślibórz

wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku obszaru wyznaczonego w liniach rozgraniczających teren inwestycji	maksymalnie według stanu istniejącego
wysokość zabudowy	według stanu istniejącego z dopuszczeniem podwyższenia kalenicy maksymalnie o 50cm
forma, układ i kąt nachylenia dachu	dachy o kącie nachylenia od 45° do 48° z dopuszczeniem innego kąta na powierzchni nie większej niż 5% pow. połaci dachowych,
szerokość elewacji budynku	według stanu istniejącego
dostępność z drogi publicznej na działce nr	bezpośredni do dróg gminnej (ul. Ratuszowej - dz. nr 144 lub ul. Rynek Jana Pawła II - 146) lub pośredni do ul. Ratuszowej poprzez działki nr 147/43 i 147/5 lub ul. Rynek J.P. II poprzez dz. nr 147/43
istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu	woda, energia, kanalizacja, gaz
gwarancje podłączenia zawarte umowami	na warunkach adm. sieci
wymagane zgodą przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne	zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 1995 r nie wymaga
zgodność decyzji z przepisami	zgodne

sporządził:

dnia 21 listopada 2018 r.

mgr inż. Marek Konikowski

Lubuska Okręgowa Izba Architektów

nr ewid. LU 0094

Niniejsza mapa/analiza stanowi załącznik
decyzji DPP. 6430. 92. 2018. GK
z dnia 30.11.2018 r. o ustaleniu warunków
zabudowy i zagospodarowania terenu
wydanej przez Burmistrza Myśliborza

Z up. Burmistrza

Magdalena Jodko

ZASTĘPCA NACZELNIKA WYDZIAŁU

Burmistrz Myśliborza

