

DECYZJA Nr Og.6730.54.2016
o warunkach zabudowy

Stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 art. 61 ust. 1 i 3, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 778 z późn. zm.) §3, §5 i §9 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 ze zm.); oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 poz. 23 z późn. zm.)

- po rozpatrzeniu wniosku **Gmina Rogowo, Rogowo 51, 87-515 Rogowo** w dniu 18 sierpnia 2016 r. (wpł. 18.08.2016 r.)
- dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i nadbudowie istniejącej remizy strażackiej ze zmianą sposobu użytkowania na wiejski ośrodek kultury z zachowaniem istniejących garaży i częściowej przebudowy zaplecza OSP przewidzianej do realizacji na nieruchomości – działce oznaczonej nr ewidencyjnym 351 położonej w miejscowości Rogowo 62 w obrębie ewidencyjnym 0018 Rogowo; 87-515 Rogowo.

Na podstawie następujących przepisów szczególnych:

1. art. 1; art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 60, 61 i 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku poz. 779 z późn. zm.),
2. art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.),
3. § 11, 12, 13, 60, 179, 271, 273 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 roku poz. 1422 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.),
5. art. 72, 73 i 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672),
6. art. 21-30 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 poz. 469 z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651),
8. Ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353),
9. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
10. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.),,
11. art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.),
12. § 7 i 8 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124),
13. art. 7 i 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.),
14. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy.

u s t a l a m

dla inwestycji polegającej na przebudowie i nadbudowie istniejącej remizy strażackiej ze zmianą sposobu użytkowania na wiejski ośrodek kultury z zachowaniem istniejących garaży i częściowej przebudowie zaplecza OSP przewidzianej do realizacji na nieruchomości – działce oznaczonej nr ewidencyjnym 351 położonej w miejscowości Rogowo 62 w obrębie ewidencyjnym 0018 Rogowo; 87-515 Rogowo

warunki zabudowy usługowej. oraz
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu tj.:

1. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**
 - 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcja zabudowa usługowa z zakresu kultury.
 - 2) Oznacza to możliwość utrzymania i zmiany sposobu ich użytkowania istniejących obiektów związanych z planowaną funkcją usługową z zakresu kultury; wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji przy spełnieniu lokalnych warunków zagospodarowania przestrzennego, sanitarnych, ochrony środowiska i estetycznych.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego dla zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Planowaną przebudowę i nadbudowę istniejącej remizy strażackiej ze zmianą sposobu użytkowania na wiejski ośrodek kultury kształtować w dostosowaniu do typu i charakteru planowanej inwestycji, pod względem kształtu dachu, okien i stolarki drzwiowej; tj. zadbać o wystrój planowanego obiektu.
- 2) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych zgodnie z art. 4 i 5 Prawa budowlanego (Dz. U. z 2016 roku poz. 290 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.) oraz innymi przepisami odrębnymi i szczególnymi i normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia oraz warunkami niniejszej decyzji.
- 3) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane uzgodnienia, pozwolenia lub opinie projektu budowlanego, Innych zainteresowanych organów.
- 4) **Szczegółowe ustalenia dla planowanej zabudowy - przebudowy i nadbudowy istniejącej remizy strażackiej ze zmianą sposobu użytkowania na wiejski ośrodek kultury z zachowaniem istniejących garaży i zaplecza OSP**
 - a) **istniejący budynek do przebudowy**
 - ✓ parametry planowanego do zmiany sposobu użytkowania budynku:
 - budynek dwukondygnacyjny, bez podpiwniczenia, z poddaszem strych, konstrukcji murewanej, strop nad parterem żelbetowy,
 - wymiary istniejącego budynku – 22,57 m x 10,50 m,
 - pow. zabudowy ca 237 m²,
 - szerokość elewacji frontowej – bez zmian z uwzględnieniem docieplenia.
 - wysokość elewacji frontowej do górnej krawędzi okapu – istn. 6,55 m, po zmianie do 8,00 m
 - wysokość budynku do kalenicy – po nadbudowie – do 9,00 m,
 - geometria dachu – bez zmian – dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką, o nachyleniu połaci do 30^o.
 - ✓ ściany zewnętrzne – dopuszcza się zamurowanie istniejących otworów okiennych lub drzwiowych, wykucie nowych związanych ze zmianami adaptacyjnymi,
 - ✓ ściany wewnętrzne – dopuszcza się możliwość przebudowy, istniejące ściany nienośne mogą ulec rozbiórce, natomiast mogą zostać wybudowane nowe ścianki działowe,
 - ✓ istniejące stropy i wieńce – nad piętrem nadbudowanym stropodach z sufitem podwieszanym,
 - ✓ wybudowanie nowych kominów z cegły pełnej - dymowych i wentylacyjnych dla projektowanej pomieszczeń usługowych z kotłownią
 - ✓ zapewnić warunki cieplne dla ścian i stropów dla stałego pobytu.
 - b) **planowana rozbudowa poprzez nadbudowę budynku**
 - ✓ podniesie wysokości o ca 80, ścian pierwszego piętra
 - ✓ przebudowa istniejących schodów ewakuacyjnych na zewnątrz budynku
- 5) Odległość budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm) – bez zmian, nie zmieniamy posadowienia istniejącego budynku.
 - ✓ dopuszcza się usytuowanie zewnętrznej klatki schodowej ewakuacyjnej

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Planowaną przebudowę i nadbudowę istniejącej remizy strażackiej ze zmianą sposobu użytkowania na wiejski ośrodek kultury projektować o cechach architektury wiejskiej regionalnej, wkomponowanej w naturalny krajobraz.
- 2) Planowana ww. inwestycja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71) należy do przedsięwzięć wyłączonych z obowiązku sporządzania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i nie jest wymagana decyzja środowiskowa
- 3) Przy lokalizacji poszczególnych obiektów winny decydować branżowe szczegółowe przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.

- 4) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych - art. 73 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672).
- 5) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska).
- 6) Ustala się zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na środowisko w czasie realizacji inwestycji, poprzez następujące rozwiązania chroniące środowisko:
 - a) utrzymanie porządku na terenie realizacji inwestycji,
 - b) zachowanie środków ostrożności przeciwdziałających dostaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowego,
 - c) właściwa eksploatacja i konserwacja sprzętu,
 - d) utylizowanie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 7) **Planowana inwestycja położona jest w obrębie geodezyjnym 0018 Rogowo**, zgodnie z informacją o działce z 08.08.2016 r., teren planowanej inwestycji - działka o nr ewidencyjnym 351 o pow. 0,1300 ha, stanowi grunty rolne zabudowane Bi .
 - a) planowana ww. inwestycja w ramach istniejącej zabudowy usługowej nie powoduje zmiany przeznaczenia terenu więc nie podlega ochronie gruntów rolnych,
 - b) przed wydaniem pozwolenia na budowę inwestor nie ma obowiązku uzyskania decyzji Starosty Powiatu Rypińskiego zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolnicze pod planowaną inwestycję w trybie art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
 - c) teren lokalizacji inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm).

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków, ani też nie stwierdzono położenia w obrębie działki udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- 2) Na terenie planowanej inwestycji w trakcie prowadzenia prac ziemnych w przypadku odkrycia relikwów kultury materialnej teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych – art. 32 Ustawy z dnia 10 września 2014 r. roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.).

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

- 1) Drogi publiczne przyległe do działki: kategorii powiatowej o nr 2225 C Rogówko – Sosnowo działka o nr ewid. 331 i gminna działka o nr ewid. 492 - o szerokości pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczenia
- 2) **Obsługa komunikacyjna** winna się odbywać poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej kategorii powiatowej (działka nr 331).
- 3) Nieprzekraczalne minimalne linie zabudowy – bez zmian, na linii zabudowy istniejącego budynku. zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.)

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) **Obsługa planowanej inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej – bez zmian, z istniejących mediów na terenie działki i w budynku**
 - a) **zaopatrzenie w wodę** – istniejące przyłącze wodociągowe,
 - b) **ścieki socjalno-bytowe** – odprowadzane do gminnej kanalizacji ściekowej,
 - c) **zaopatrzenie w energię elektryczną** – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego,
 - d) **zaopatrzenie w ciepło** – co z projektowanej kotłowni.
- 2) **Odprowadzenie wód deszczowych** z połąci dachowych i powierzchni gruntów rolnych odprowadzane do gruntu na teren działki inwestora.
- 3) **Odpady komunalne** stale gromadzone w wyznaczonych miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów, w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych zgodnie z „Prawem budowlanym”, a następnie przekazywane do odzysku i unieszkodliwiania zgodnie z obowiązującymi przepisami (Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.).

- 4) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- 1) Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania w wody i energii elektrycznej, oraz własnej ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja.
- 3) Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 114 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380).
- 4) Spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.
- 5) Najbliższe otoczenie to rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

Niniejsza decyzja może utracić ważność, jeśli organ, który ją wydał stwierdzi jej wygaśnięcie w przypadkach, gdy:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Uzasadnienie

1. Niniejsza decyzja została opracowana na wniosek zainteresowanego.
2. Obszar oddziaływania związany jest z rodzajem, rozmiarem, oraz stopniem i zakresem uciążliwego oddziaływania inwestycji na otoczenie, w tym przypadku ogranicza się do działki o nr ewidencyjnym wyszczególnionym we wniosku inwestora do decyzji.
3. Możliwość zabudowy stwierdza analiza funkcji i, oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu opracowana zgodnie z § 3 ust. 1 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. Nr 164 z 2003 r., poz. 1588); załącznik nr 3 do niniejszej decyzji.
4. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), a zatem dla inwestycji polegającej na **przebudowie i nadbudowie istniejącej remizy strażackiej ze zmianą sposobu użytkowania na wiejski ośrodek kultury z zachowaniem istniejących garaży i częściowej przebudowie zaplecza OSP przewidzianej do realizacji na nieruchomości – działce oznaczonej nr ewidencyjnym 351 położonej w miejscowości Rogowo 62 w obrębie ewidencyjnym 0018 Rogowo; 87-515 Rogowo**
5. Przez funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu - należy rozumieć sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu zgodny z przepisami odrębnymi. natomiast przez określenie cech zabudowy i zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć w szczególności gabaryty, formę architektoniczną obiektów budowlanych, usytuowanie linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu
6. Na przedmiotowej działce oraz na nieruchomościach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej, znajdują się obiekty o funkcji usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, a zatem zamierzenie inwestycyjne nie jest sprzeczne z funkcją zabudowy w najbliższym obszarze.

**STAROSTWO POWIATOWE
w RYPINIE
ul. Warszawska 38
87-500 RYPIN**

7. Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2002 roku, wobec tego podstawą niniejszej decyzji są przepisy szczególne.
8. Zgodnie z art. 59 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
9. Wg planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2002 r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.
10. Teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie leży w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, osuwania mas ziemnych oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie przyrody, o ochronie zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych.
11. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do grudnia 2002 roku działka była położona w obszarze mieszkaniowo-usługowym.
12. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo działka położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
13. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.
14. Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku)
15. Decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach prawa budowlanego i przepisów szczególnych
16. Do kompetencji projektanta z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi planowanej inwestycji zatrudnionego przez inwestora i władz powiatowych należy szczegółowe usytuowanie obiektów na etapie pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach prawa budowlanego i przepisach szczególnych.
17. Ustalenia niniejszej decyzji są zgodne z wyżej wymienionymi przepisami szczególnymi.
18. W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania obiektu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami szczególnymi. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie istnieje możliwość lokalizacji przedmiotowej inwestycji na terenie wskazanym przez Inwestora. Spełnienie tych wymogów podlega badaniu w postępowaniu o uzyskanie pozwolenia na budowę.
19. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę, która nabyła uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99, z późn. zm.) – art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z art. 8 ustawy z dnia 9 maja 2014 r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych (Dz. U. z 2014 r. poz. 768).
20. Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie, o czym zawiadomił strony pismem Nr znak Nr Og.6730.53.2016 z 18.08.2016 roku, umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy.
21. W trakcie wszczęcia postępowanie nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji.

22. Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo; postanowiono ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego

Uzgodnienia

1. Teren, na którym ma być realizowana inwestycja w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48 tj. inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (krajowym, wojewódzkim i powiatowym); w związku z tym zachodzi potrzeba uzgodnień z art. 53 ust. 4 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zadań rządowych albo samorządowych
2. Decyzja nie wymaga uzgodnień zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 1-9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresach wg właściwości.

Pouczenie

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowaniem gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy terenu.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku ul. Kilińskiego 2, za pośrednictwem Wójta Gminy Rogowo o w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające te żądania – art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.).

Informacje dodatkowe

Decyzja określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych może nastąpić dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę lub dokonaniu zgłoszenia budowy właściwemu organowi administracji architektoniczno- budowlanej i spełnieniu pozostałych warunków, o których mowa w art. 30 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.)

Otrzymują:

1. Gmina Rogowo
2. Parafia Rzymsko-Katolicka w Rogowie
2. a/a



Z up. Wójta

Lesław J. Kowalski
Wiceburmistrz Zarządu Gminnego

WÓJT

Projekt decyzji opracowała:
mgr inż. arch. Anna Rutkowska
uprawnienia Nr 527/88 ds. plan. miejsc.
Min. Gosp. Przestrz. i Budown.

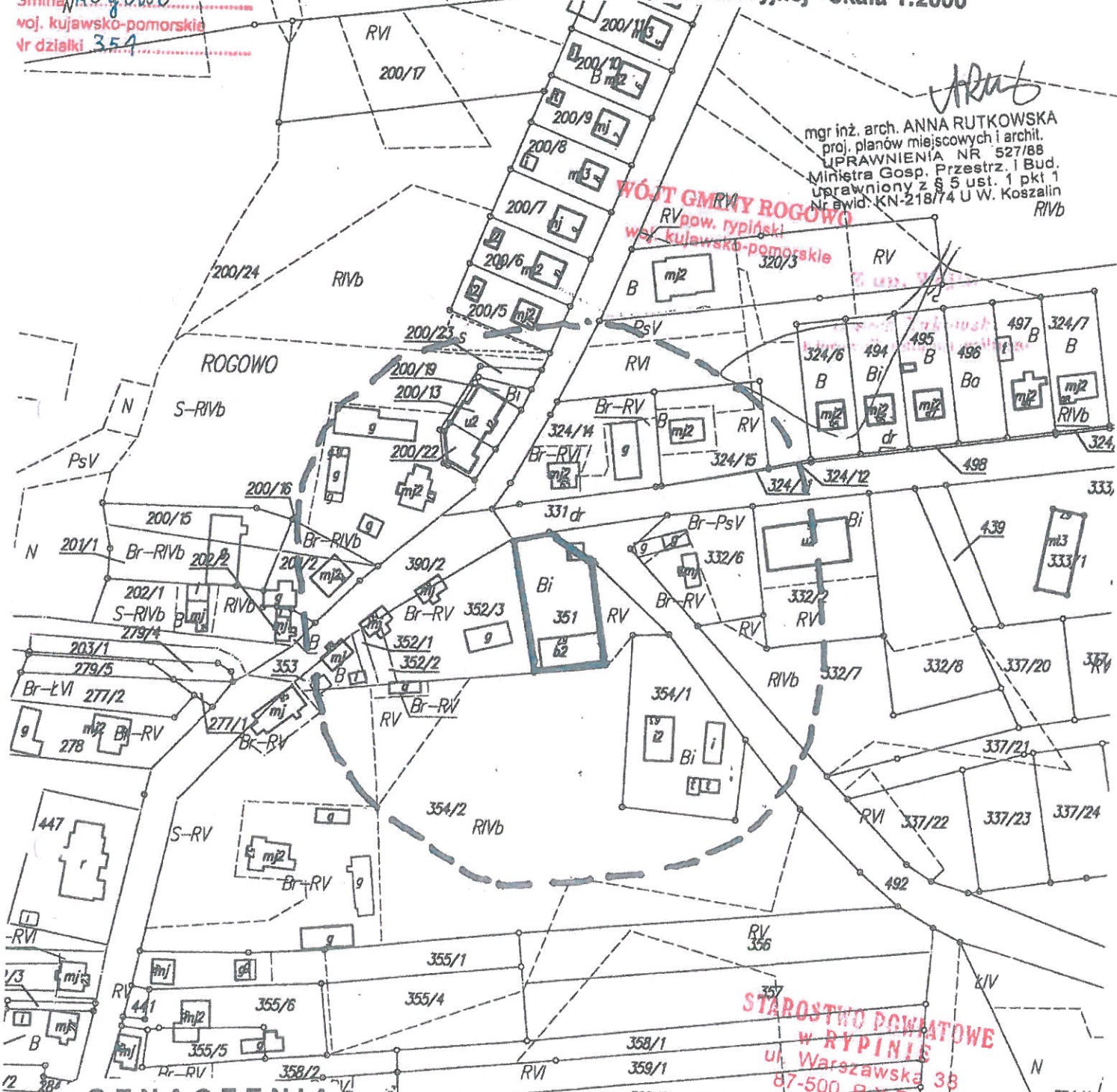
STAROSTWO POWIATOWE
w RYPINIE
ul. Warszawska 38
87-500 RYPIN

MAPA

Skala 1:2000

gmina ROGOWO
 woj. kujawsko-pomorskie
 nr działki 354

Załącznik Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy
 Nr Og.6730.54.2016 z dnia 2016 r. – 09 – 01
 kopia fragmentu mapy ewidencyjnej - skala 1:2000

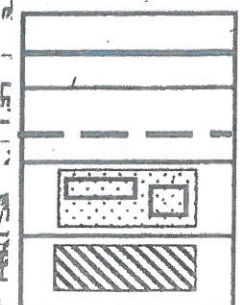


mgr inż. arch. ANNA RUTKOWSKA
 proj. planów miejscowych i archit.
 UPRAWNIENIA NR 527/88
 Ministra Gosp. Przestrz. i Bud.
 uprawniony z § 5 ust. 1 pkt 1
 Nr ewid. KN-218/74 U W. Koszalin
 RIVb

WÓJT GMINY ROGOWO
 RV pow. rypiński
 woj. kujawsko-pomorskie

STAROSTWO POWIATOWE
 w RYPIŃSKU
 ul. Warszawska 3B
 87-500 RYPIŃ

OZNACZENIA



- Granice terenu objętego wnioskiem
- Granica obszaru analizy
- Tereny zabudowane
- Miejsce planowanej inwestycji

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią i stanem
 nadanym przez urząd gminy i powiatowy

STAROSTWA RYPIŃSKA 410

MAPA EWIDENCYJNA
 P.0112.2694.K.6642.2014.16

Data wydania kopii: 1.1.08.2016

mgr inż. Lech Dobrzeńcki
 Z-ca Kierownika Wydziału Geodezji
 Kartografii, Katastru i Nieruchomości

19

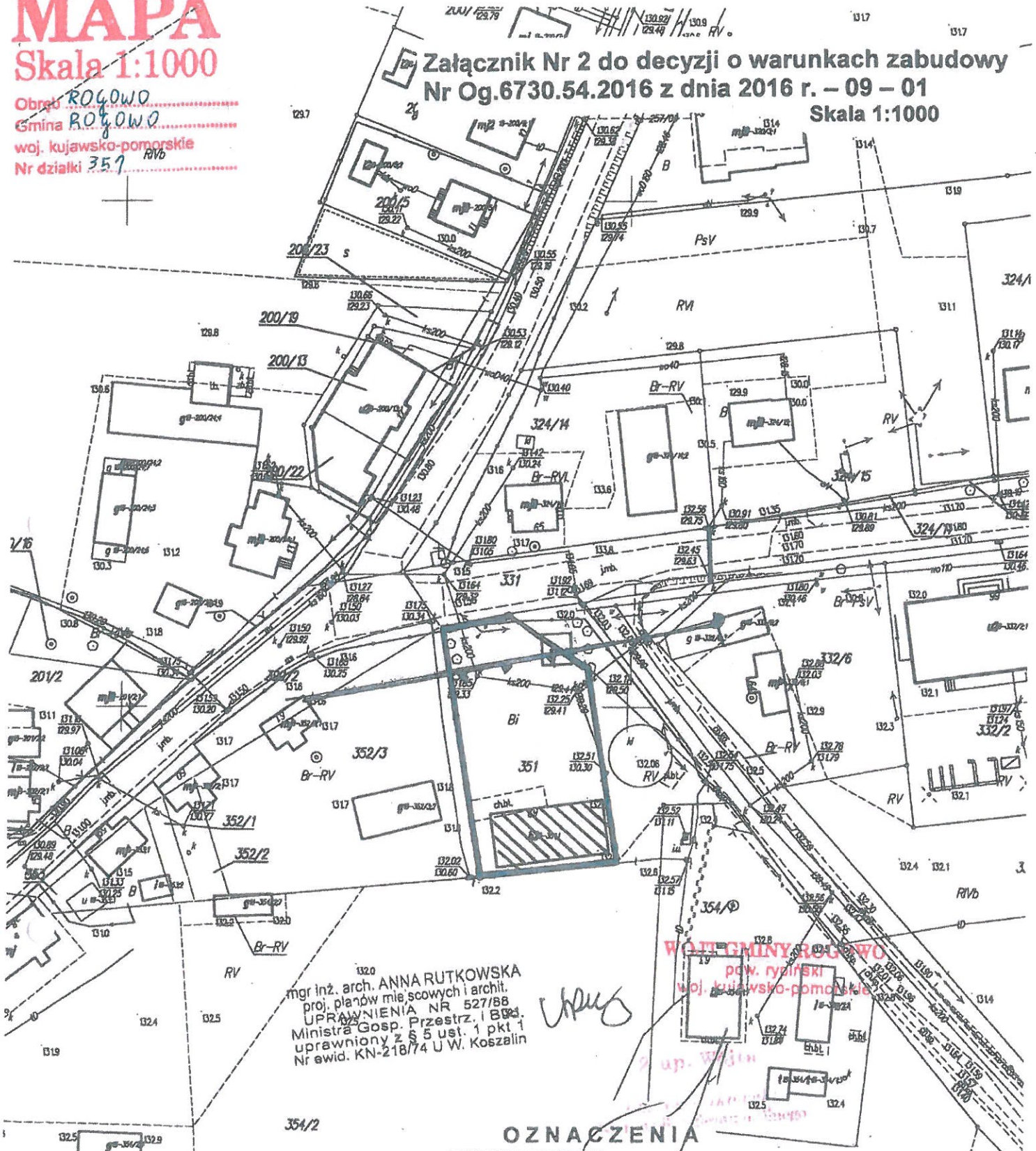
MAPA

Skala 1:1000

Obszar **ROGÓWO**
 Gmina **ROGÓWO**
 woj. kujawsko-pomorskie
 Nr działki **351**

Załącznik Nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy
 Nr Og.6730.54.2016 z dnia 2016 r. – 09 – 01

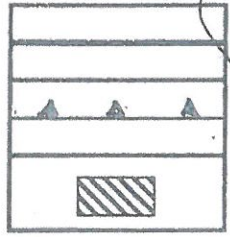
Skala 1:1000



mgr inż. arch. ANNA RUTKOWSKA
 proj. planów miejscowych i archit.
 UPRAWNIENIA NR 527/88
 Ministra Gosp. Przestrz. i Bud.
 uprawniony z § 5 ust. 1 pkt 1
 Nr ewid. KN-218/74 U W. Koszalin

UPUS

OZNACZENIA



Linie rozgraniczenia terenu inwestycji

Linia zabudowy - nieprzekraczalna

Budynek remizy strażackiej planowany do zmiany sposobu użytkowania na wiejski ośrodek kultury

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału
 i stanowiącego zasób geodezyjny i kartograficzny

STAROSTA RYPIŃSKI

MAPA ZASADNICZA

11.08.2016

Z up. STAROSTY

mgr inż. Lech Dobrzeński
 Z-ca Kierownika Wydziału Geodezji
 Kartografii i Nieruchomości

**STAROSTWO POWIATOWE
 W RYPINIE**
 ul. Warszawska 38
 87-500 RYPIN

Strone 8

Załącznik Nr 3
do decyzji o warunkach zabudowy
Og.6730.54.2016 z dnia 2016 r. – 09 – 01

**Analiza funkcji
oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Zgodnie z § 3 ust. 1 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. Nr 164 z 2003 r., poz. 1588) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **przebudowie i nadbudowie istniejącej remizy strażackiej ze zmianą sposobu użytkowania na wiejski ośrodek kultury z zachowaniem istniejących garaży i częściowej przebudowy zaplecza OSP przewidzianej do realizacji na nieruchomości – działce oznaczonej nr ewidencyjnym 351 położonej w miejscowości Rogowo 62 w obrębie ewidencyjnym 0018 Rogowo; 87-515 Rogowo**

1. Opis planowanego zamierzenia inwestycyjnego

1) Charakterystyka planowanej inwestycji

Planowane zamierzenie inwestycyjne to zmiana użytkowania istniejącego budynku usługowego.

a) istniejący budynek do przebudowy

- ✓ parametry planowanego do zmiany sposobu użytkowania budynku:
 - budynek dwukondygnacyjny, bez podpiwniczenia, z poddasze strych, konstrukcji murywanej, strop żelbetowy,
 - wymiary istniejącego budynku – 22,57 m x 10,50 m,
 - pow. zabudowy ca 237 m²,
 - szerokość elewacji frontowej – bez zmian – z uwzględnieniem docieplenia,
 - wysokość elewacji frontowej do górnej krawędzi okapu – istn. 6,55 m, po zm. do 8,00 m
 - wysokość budynku do kalenicy – po nadbudowie – do 9,00 m,
 - geometria dachu – bez zmian – dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką, o nachyleniu połaci ca 30°.
- ✓ ściany zewnętrzne – dopuszcza się zamurowanie istniejących otworów okiennych lub drzwiowych, wykucie nowych związanych ze zmianami adaptacyjnymi,
- ✓ ściany wewnętrzne – dopuszcza się możliwość przebudowy, istniejące ściany nienośne mogą ulec rozbiórce, natomiast mogą zostać wybudowane nowe ścianki działowe,
- ✓ istniejące stropy i wieńce – na piętrze nadbudowanym podwieszony sufit,
- ✓ wybudowanie nowych kominów z cegły pełnej - dymowych i wentylacyjnych dla projektowanej pomieszczeń usługowych z kotłownią
- ✓ zapewnić warunki cieplne dla ścian i stropów dla stałego pobytu.

b) planowana rozbudowa poprzez nadbudowę budynku

- ✓ podniesie wysokości o ca 80 cm, ścian pierwszego piętra
- ✓ remont istniejących schodów ewakuacyjnych na zewnątrz budynku.

2) Charakterystyka terenu planowanej inwestycji

Działka, na terenie której planowana jest realizacja zamierzenie inwestycyjnego, zgodnie z wypisem z informacji o działce z dnia 16.08.2016 roku stanowi własność **Gminy Rogowo; Rogowo 51, 87-515 Rogowo**

Działka o nr ewidencyjnym 351 położona jest w obrębie ewidencyjnym Rogowo posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej (działka nr 331). Działka jest zabudowana budynkiem remizy strażackiej.

3) Charakterystyka istniejącej zabudowy

Istniejąca zabudowa na terenie działki planowanej inwestycji to zabudowa usługowa, Istniejąca sąsiednia zabudowa to rozproszona zabudowa usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

2. Podstawy i materiały do analizy wynikające z art. 61 ust. 1 z ustawy o p.z.p.

- 1) **Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia wynikająca z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono w oparciu o następujące nw. materiały:

a) wniosek inwestora wraz mapą w skali 1:1000 obejmującą wnioskowany teren

- b) wypis z rejestru gruntów i wyrys (mapa w skali 1:5000),
 - c) miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, który utracił ważność z końcem 2002,
 - d) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, dostępne materiały oraz przeprowadzoną wizję terenową.
- 2) Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowania budynku gospodarczego wraz z otoczeniem.
 - 3) Analiza przeprowadzona zgodnie z załącznikiem graficznym do analizy
 - 4) Załączniki Nr 1 i Nr 2 do decyzji są jednocześnie załącznikami do analizy

3. Analiza warunków i zasad zagospodarowania oraz zabudowy terenu planowanej inwestycji

1) Podstawy opracowania analizy

Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia przeprowadzono w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz mapą w skali 1:1000 obejmującą wnioskowany teren wraz z bezpośrednim otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, który utracił ważność z końcem 2002 r., wypis i wyrys (mapa w skali 1:1000) z rejestru gruntów, inne dostępne materiały. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z oddziaływaniem. **Obszar oddziaływania związany jest z rodzajem, rozmiarem, oraz stopniem i zakresem uciążliwego oddziaływania inwestycji na otoczenie, w tym przypadku ogranicza się do działki o nr ewidencyjnym wyszczególnionym w zakresie opracowania.**

2) Granice obszaru analizy

Granice obszaru analizy wyznacza się zgodnie z § 3 ust. 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. Nr 164 poz. 1588), tj. w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem nie mniej jednak niż 50 m.

Szerokość frontu działki objętej wnioskiem, mierzona jako długość od granicy od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę wynosi ok. 60 m stąd granicę obszaru analizy należało przyjąć w odległości 180 m, wyznaczając ją liniami odmierzonymi w odległości 180 m od każdej z linii granicy przedmiotowej działki. W ten sposób wyznaczony obszar analizy obejmuje najbliższą zabudowę dostępną z tej samej drogi publicznej tworzącej urbanistyczną całość. Obszar analizy przedstawiono na mapie w skali 1:2000.

4. Charakterystyka warunków zawartych w art. 61 w obszarze analizy na działkach położonych, oraz charakterystykę istniejącej na nich zabudowy przedstawia się następująco:

Warunek 1 „Dobre sąsiedztwo” – zawarty w art. 61 pkt 1 ustawy – spełniony

możliwość kontynuacji funkcji i formy zabudowy i tj. spełnienie wymogu aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (określenie i kontynuacje parametrów, cech, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu)

Planowana inwestycja realizowana będzie w ramach istniejącej zabudowy usługowej.

A. Ustalenie kontynuacji funkcji

interpretacja kontynuacji funkcji zgodnie z komentarzem do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod redakcją prof. zw. dr hab. Zygmunta Niewiadomskiego

.... "Kontynuacja funkcji oznacza, że nowa zabudowa musi mieścić się w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). Jako zasadę można przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa jest dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją"

Planowana inwestycja to zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku remizy strażackiej na gminny ośrodek kultury. W obszarze analizy usytuowana jest zarówno zabudowa usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, w związku z powyższym dopuszcza się realizację planowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem Inwestora. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z funkcją zabudowy zlokalizowanej w obszarze analizy

B. Ustalenie linii zabudowy

Bez zmian – na linii zabudowy istniejącego budynku co jest zgodne z art. 43 ust 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.).

C. Ustalenie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki

Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki, zgodnie z § 5 ust. 1 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. Nr 164 poz. 1588), wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

Bez zmian.

D. Ustalenie szerokości elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki

Zgodnie z § 6 ust. 1 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. Nr 164 poz. 1588) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

Bez zmian – 22,50m.

E. Ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

Zgodnie z § 7 ust. 1 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. Nr 164 poz. 1588) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 7 ust. 2 cytowanego wyżej rozporządzenia, jeżeli wysokość ta na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość w obszarze analizowanym. Lub też, zgodnie z § 7 ust. 4 cytowanego wyżej rozporządzenia, dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy.

Bez zmian – wysokość do górnej krawędzi okapu – ok. 7,0 m, do kalenicy 8,50 m.

F. Ustalenie geometrii dachu

Bez zmian – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci ca 30°.

Warunek 2 - „Dostęp do drogi publicznej” - zawarty w art. 61 pkt 2 ustawy - spełniony

Działka posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej.

Warunek 3 – „Wystarczające uzbrojenie terenu” - zawarty w art. 61 pkt 3 ustawy - spełniony

Istniejące uzbrojenie działki w podstawowe media infrastruktury technicznej jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

Warunek 4 – „Odrolnienie lub odlesienie” - zawarty w art. 61 pkt 4 ustawy – spełniony

zgodnie z art. 7 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015r. poz. 909 z późn. zm.) zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi wymaga przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wszystkich użytków rolnych klasy I-III oraz gruntów leśnych

Planowana inwestycja położona jest w obrębie geodezyjnym 0018 Rogowo, zgodnie z informacją o działce z 9.08.2016 r., teren planowanej inwestycji - działka o nr ewidencyjnym 351 o pow. 0,1300 ha, grunty rolne zabudowane Bi.

- planowana ww. inwestycja w ramach istniejącej zabudowy usługowej nie powoduje zmiany przeznaczenia terenu więc nie podlega ochronie gruntów rolnych,
- przed wydaniem pozwolenia na budowę inwestor nie ma obowiązku uzyskania decyzji Starosty Powiatu Rypińskiego zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolnicze pod planowaną inwestycję w trybie art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
- teren lokalizacji inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm).

Warunek 5 „Zgodność z przepisami odrębnymi” zawarty w art. 61 pkt 5 ustawy – spełniony

teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego położony jest w obszarze, dla którego brak jest odrębnego przepisu prawnego określającego teren jako chroniony z zakazem lub ograniczeniami dotyczącymi jego możliwości zabudowy, tj. teren wnioskowany nie leży w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, osuwania mas ziemnych oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych,

- brak terenów chronionych odrębnymi przepisami prawnymi,

Ponad to realizacja planowanej inwestycji powinna być zgodna z przepisami szczególnymi tj. z: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.); ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.); rozporządzeniem 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 z późn. zm.); ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672); ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

STAROSTWO POWIATOWE
w RYPINIE
Ul. Warzeńska 38
87-800 RYPIN

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353); ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.); ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.); rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124); ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71).

5. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja

- 1) Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2002 roku, wobec tego podstawą niniejszej decyzji są przepisy szczególne.
- 2) Zgodnie z art. 59 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 3) Wg planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2002 r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.
- 4) Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.
- 5) Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).
- 6) Decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach prawa budowlanego.
- 7) Dla obszaru gminy Rogowo uchwalono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z którego nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla w/w obszaru tj. w odniesieniu do którego nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

Wnioski:

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), a zatem dla inwestycji polegającej na przebudowie i nadbudowie istniejącej remizy strażackiej ze zmianą sposobu użytkowania na wiejski ośrodek kultury z zachowaniem istniejących garaży i częściową przebudową zaplecza OSP przewidzianej do realizacji na nieruchomości – działce oznaczonej nr ewidencyjnym 351 położonej w miejscowości Rogowo 62 w obrębie ewidencyjnym 0018 Rogowo; 87-515 Rogowo.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo dla planowanej inwestycji możliwe jest ustalenie warunków zabudowy (analiza przeprowadzona zgodnie z załącznikiem graficznym).

Projekt analizy do decyzji opracowała:

mgr inż. arch. Anna Rutkowska

uprawnienia Nr 527/88 ds. plan. miejsc.

Min. Gosp. Przestrz. i Budown.

up. Anna Rutkowska
Kierownik wydziału architektonicznego
**STAROSTWO POWIATOWE
W RYPINIE**
ul. Warszawska 38
87-500 RYPIN

WÓJT GMINY ROGOWO
pow. rypiński
woj. kujawsko-pomorskie

Załącznik Nr 1 do analizy
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr Og. 6730. 53 .2016 z dnia 2016 r. – 09 – 01
Internetowa dokumentacja fotograficzna

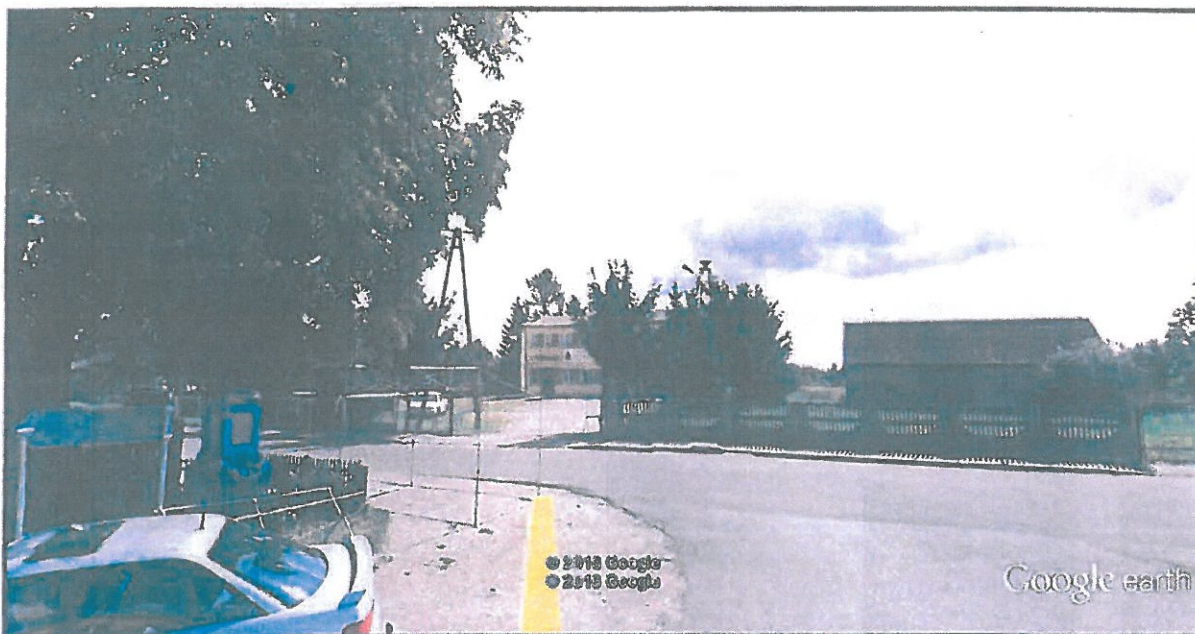


1. Widok z góry na oznaczoną działkę i okolice



2. Widok z drogi powiatowej

STAROSTWO POWIATOWE
w RYPINIE
ul. Warszawska 38
87-500 RYPIN



3. Widok z drogi powiatowej



4. Widok z drogi gminnej

z up. pełnią
Kierownik Urzędu Powiatowego
**STAROSTWO POWIATOWE
w RYPINIE**
ul. Warszawska 38
87-500 RYPIN