

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY nr 113/2022

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2000) oraz art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1-1a i art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku

Kierownika Referatu Inwestycji i Majątku Urzędu Miasta i Gminy Sztum – Pani Agnieszki Łuniewskiej-Jarzyny, z dn. 13.07.2022 r. (nr kanc. 8364/22), zmienionego pismem z dn. 07.09.2022 r. (nr kanc. 10364/22),

BURMISTRZ MIASTA I GMINY SZTUM

ustala

dla Urzędu Miasta i Gminy Sztum, ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum,

następujące warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie hali naprawczo-magazynowo-wystawienniczej z zapleczem techniczno-biurowym, garażem, niezbędną infrastrukturą, dojazdem i placem manewrowym na terenie części działek nr 279/228, 279/99, 283, 279/226, obręb 2 miasta Sztum, gmina Sztum.

1. Warunki urbanistyczne:

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się następujące warunki:

- 1) część działki nr 279/228, obręb 2 miasta Sztum, gmina Sztum, nieobjętą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz części działek nr 279/99, 283, 279/226, obręb 2 miasta Sztum, gmina Sztum przeznaczona się pod zabudowę usługową,
- 2) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej gminnej drogi wewnętrznej (dz. nr 279/226) zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 4) odległość projektowanego zbiornika bezodpływowego lub indywidualnej oczyszczalni ścieków od granic nieruchomości i od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym winna być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) i Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.),
- 5) ustala się budowę hali naprawczo-magazynowo-wystawienniczej z zapleczem techniczno-biurowym oraz garażem, na następujących warunkach:
 - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - b) ustala się maksymalną wysokość od otaczającego terenu do najwyższego punktu budynku: do 8,0m,
 - c) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: do 1,20m n.p.t.,
 - d) wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, płytach warstwowych lub drewnie,
 - e) ustala się dachy o dowolnym kształcie, nachyleniu i pokryciu,
- 6) w ramach inwestycji dopuszcza się budowę wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych, miejsc postojowych, ciągów pieszych itp.
- 7) w ramach inwestycji dopuszcza się realizację małej architektury i zieleni, w tym ogrodzenia i oświetlenia.

2. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

- 1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),

- 3) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.),
- 4) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1518),
- 5) Ustawą z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
- 6) Ustawą z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1973 z późn. zm.),
- 7) Ustawą z dnia 08.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.),
- 8) Ustawą z dn. 14.12.2012r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.),
- 9) Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 04.05.2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. z 2007 r. nr 93, poz. 623 z późn. zm.),
- 10) obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) energia elektryczna - z projektowanego przyłącza na warunkach ustalonych przez ENERGA- OPERATOR S.A. Oddział w Elblągu Rejon Energetyczny w Malborku, al. Wojska Polskiego 49, 82-200 Malbork. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują,
- 2) woda – z projektowanego przyłącza na warunkach ustalonych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o., ul. Kochanowskiego 28, 82-400 Sztum,
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do projektowanego zbiornika bezodpływowego lub indywidualnej oczyszczalni ścieków, a docelowo do projektowanego przyłącza kanalizacji sanitarnej na warunkach ustalonych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Kochanowskiego 28, 82-400 Sztum,
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania, dopuszcza się zastosowanie błękitno zielonej infrastruktury, polegającej na m. in.: odprowadzeniu do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub studni chłonnych; uzupełniając dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub gminnej sieci kanalizacji deszczowej albo poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne; wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia. Obowiązuje zakaz odprowadzania wód na teren działek sąsiednich.
- 5) usuwanie bytowych odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie, z wykorzystaniem niskoemisyjnych lub nieemisyjnych paliw ekologicznych; dopuszcza się instalację pozyskującą energię ciepłą ze źródeł odnawialnych,
- 7) telekomunikacja – dopuszcza się z projektowanego przyłącza na warunkach podanych przez gestora sieci,
- 8) dojazd na warunkach ustalonych przez zarządców dróg – za pośrednictwem istniejącego zjazdu z drogi powiatowej (dz. nr 327, objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), poprzez teren działki nr 279/150; lub z drogi gminnej - ul. Gdańskiej (dz. nr 279/226), poprzez teren działek nr 283 oraz 279/99,
- 9) w obrębie działki budowlanej należy zapewnić ilość miejsc postojowych wynikającą z programu inwestycji.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Zgodnie z art. 5 ust.1 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

5. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy:

Teren części działki nr 279/228, obręb 2 miasta Sztum stanowi grunty kl. Tr – tereny różne. Teren części działki nr 279/99, obręb 2 miasta Sztum stanowi grunty budowlane (B). Teren części działki nr 283, obręb 2 miasta Sztum stanowi tereny przemysłowe (Ba). Teren części działki nr 279/226, obręb 2 miasta Sztum stanowi działkę drogową (dr).

6. Warunki wynikające z ochrony przyrody i krajobrazu:

Planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest kwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839).

7. Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:

- 1) gestorzy sieci przebiegających przez teren inwestycji w wypadku kolizji sieci lub w wypadku wykorzystania, rozbudowy oraz ewentualnej likwidacji istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 2) inne wynikające z przepisów szczególnych.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Integralną częścią niniejszej decyzji jest mapa z terenem inwestycji oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego i literami A – R.

UZASADNIENIE:

Zgodnie z art.59 ust. 1 ustawy z dn. 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503), zmiana zagospodarowania terenu (w przypadku braku planu miejscowego) polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonywaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy. Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora. Pani Agnieszka Łuniewska-Jarzyna – Kierownik Referatu Inwestycji i Majątku Urzędu Miasta i Gminy Sztum, ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum, złożyła wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali naprawczo-magazynowo-wystawienniczej z zapleczem techniczno-biurowym, garażem, niezbędną infrastrukturą, dojazdem i placem manewrowym na terenie części działki nr 279/228 obręb 2 miasta Sztum, gmina Sztum. Wniosek został zmieniony pismem z dnia 07.09.2022 r. Po zmianie wniosku teren inwestycji obejmował części działek nr 279/228, 279/99, 283 i 279/226 obręb 2 miasta Sztum.

W myśl art. 61 ust.1 ustawy 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; 5/decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi; 6/zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi. Rozpatrując wniosek przeanalizowano i sprawdzono w/w warunki i stwierdzono, że wymogi stawiane przepisem art.61 ust.1 w/w ustawy zostały spełnione, a mianowicie:

1/wnioskowana inwestycja kontynuuje funkcję, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu; 2/działka ma dostęp do drogi gminnej 3/w sąsiedztwie wnioskowanej działki znajduje się uzbrojenie: sieć wodociągowa i elektroenergetyczna - istniejące i 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; 5/na podstawie przeprowadzonej analizy przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu pozytywnych opinii organów uzgadniających stwierdzono, że niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, 6/zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi.

Stosownie do wymogu stawianego przepisem art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postępowaniu związanym z wydaniem niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Warunki wynikające z powyższych analiz zawarto w niniejszej decyzji oraz w wynikach analizy stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi. Obszar inwestycji nie leży na innych obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody, teren leży poza obszarami górniczymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z Burmistrzem Miasta i Gminy Sztum - uzgodnienie bez uwag w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 53 ust. 4 pkt 9). Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust.4 pkt 1÷8, 9a÷15 ustawy, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

W dniu 27.09.2022 r. wpłynęło pismo strony postępowania – właściciela działek nr 279/114 i 279/227 obręb 2 miasta Sztum, w którym informuje, że przy intensywnych opadach deszczu następuje zalewanie w/w działek z terenu działki gminnej – 279/228 usytuowanej powyżej.

Odnosząc się do złożonego pisma należy wskazać, że powyższa kwestia została uregulowana w przepisach ustawy Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) – art. 234 ust. 2) ustawy

zakazuje odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie. W niniejszej decyzji (w ust. 3 pkt 4) wskazano zgodnie z przywołaną ustawą, że obowiązuje zakaz odprowadzania wód na teren działek sąsiednich. Konkretnie rozwiązania uniemożliwiające spływ wód z terenu inwestycji na teren sąsiedni, powinny zostać uszczegółowione na etapie projektu budowlanego, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Projekt niniejszej decyzji opracował dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, prof. PG, wpisany na listę Północnej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Gdańsku pod nr G-012/2002.

W związku z powyższym stanem rzeczy, niniejszą decyzją ustalono lokalizację inwestycji dla wnioskowanej inwestycji.

POUCZENIE:

1. W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):
 - 1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
 - 2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
 - 3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 §1, pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Zgodnie z art. 33 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) wniosek wraz z właściwymi załącznikami należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Sztumie, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum, w terminie ważności niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 34 ust. 1 powyższej ustawy projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. **Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
4. **Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.**
5. Zgodnie z art. 127 §1 i 2 oraz art. 129 §1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Sztum w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
6. Zgodnie z art. 130 § 1 i 2 przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.
7. Zgodnie z treścią art. 127a §1 i 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2000) 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. Ponadto na podstawie art. 130 §4 decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do wniesienia odwołania ani skargi do sądu administracyjnego.
8. **Powyższa decyzja nie podlega opłacie skarbowej** – zgodnie z częścią I pkt. 8 wykazu przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia, załączonego do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2142).

Załączniki:

1. załącznik graficzny,
2. analiza – część tekstowa i graficzna.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Miasto i Gmina Sztum,
ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum,
2. Strony postępowania
- według odrębnego rozdzielnika,
3. a/a.

Burmistrz Miasta i Gminy
z up. 
mgr inż. Dajana Czarnecka
Inspektor ds. planowania przestrzennego