

Elbląg, dnia 17.10.2018r.

GP.6730.89.2018

## **DECYZJA** **o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2018r., poz. 1945 ze zmianami) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 1257 z e zmianami) w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku, Nr 164, poz. 1588) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Elbląg siedz. ul. Browarna 85, 82-300 Elbląg ustala się na rzecz Inwestora, którym jest:

### **Gmina Elbląg** **siedz. ul. Browarna 85, 82-300 Elbląg** **warunki zabudowy** **dla zamierzenia polegającego na:**

rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku świetlicy i OSP w Myślicinie, na działce nr 118 w obrębie Myślicin, gmina Elbląg o pomieszczenia gospodarcze, kuchnię i świetlicę wraz z niezbędnym uzbrojeniem terenu i urządzeniami towarzyszącymi.

Ustalenia decyzji oraz załącznik graficzny nr 1, stanowią wyniki analizy o której mowa w art.53 ust.3, w związku z art.64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**

Strefa zabudowy usługowej,

#### **2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu**

##### **2.1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**

Zabudowa usługowa,

##### **2.2. ustalenia dotyczące warunków kształtowania ład przestrzennego**

Projektowane zamierzenie winno spełniać następujące warunki szczegółowe:

- linia zabudowy – należy zachować odległości wynikające z obowiązujących przepisów,
- forma architektoniczna – według rozwiązań indywidualnych,
- forma przestrzenna - według rozwiązań indywidualnych,
- nachylenie połaci dachowych – według stanu istniejącego,
- kierunek kalenicy głównej - nie ustala się,
- maksymalna wysokość – do 10 m,
- maksymalny wymiar frontu zabudowy - do 25m,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się,
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 40%,

##### **2.3. ustalenia dotyczące ochrony środowiska naturalnego**

Teren podlega szczególnej ochronie. Obszar Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno. Przedsięwzięcie musi być realizowane zgodnie z zapisami Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 25 z dnia 23.04.2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazurskiego z 2008 r. Nr 70, poz. 1341) nie wpłynie negatywnie na cele ochrony obszaru chronionego krajobrazu, a w szczególności nie naruszy spójności krajowego systemu obszarów chronionych oraz nie będzie stanowiło zagrożenia dla gatunków ptaków, będących celem ochrony obszaru Natura 2000 „Jezioro Drużno”. Inwestycja realizowana zgodnie z zapisami art. 25-39

**STAROSTWO POWIATOWE**  
**w ELBLĄGU**  
82-300 Elbląg, ul. Saperów 14A

ustawy z dnia 16.04.2009 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.) nie wpłynie negatywnie na awifaunę oraz siedliska przyrodnicze, dla których ochrony został powołany obszar Natura 2000. Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - § 3 ust. 1 pkt. 52 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 z 2010 r.).

#### **2.4. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego**

Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

#### **2.5. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

- zasilanie w energię elektryczną - z istniejącej sieci energetycznej na zasadach określonych w warunkach technicznych nr P/17/062824 z dnia 30.01.2018 roku wydanych przez administratora sieci Energa Operator S.A. Oddział w Olsztynie,
- zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez administratora sieci,
- odprowadzenie ścieków - do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
- dostęp do drogi publicznej - przedmiotowa działka nr 118 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - powiatowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 125, oraz do drogi gminnej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 16 - na organizację nowego zjazdu należy wystąpić do właściwego zarządcy drogi o określenie warunków na zjazd,
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych., zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **2.6. ustalenia dotyczące ochrony interesu osób trzecich**

Działalność inwestycyjna i eksploatacja obiektu nie powinna naruszać praw materialnych osób trzecich, jak również utrudniać eksploatację i użytkowanie terenów sąsiednich. Ewentualna uciążliwość obiektu winna się zamykać w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora. W przypadku naruszenia praw materialnych osób trzecich należy uzyskać zgodę tych osób na zastosowane rozwiązania oraz stosowną zgodę kompetentnych instytucji. W szczególności należy uzyskać zgodę właścicieli terenu na przeprowadzenie przyłączy i sieci uzbrojenia wody, kanalizacji i energii elektrycznej. Obiekty i zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie utrudniający dostępu do drogi publicznej. Nie dopuszcza się dokonywania zmian naturalnego spływu wód, a zwłaszcza kierowania ich na tereny sąsiednich nieruchomości.

#### **2.7. ustalenia dotyczące granic inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

### **3. Warunki i zasady zagospodarowania terenu**

W projekcie zagospodarowania działki wykazać wszystkie elementy niezbędne do funkcjonowania obiektu, takie jak: wymagane odległości od istniejących urządzeń oraz granic działki, trasy przyłączy instalacyjnych, podjazdy i dojścia, urządzenia terenowe i rekreacyjne, miejsce i urządzenia do gromadzenia odpadów, miejsce postojowe samochodów, skupiska zieleni wysokiej i tereny zieleni biologicznie czynnej, ogrodzenia oraz elementy ukształtowania terenu.

### **4. Wymagania szczególne w zakresie uzgodnienia projektu budowlanego**

W/w warunki winny zostać uwzględnione w projekcie budowlanym i projekcie zagospodarowania terenu opracowanym na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 1202 ze zmianami) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1422 ze zmianami). Projekt budowlany spełniający wymogi załącznika do pozwolenia na budowę winien zawierać pozwolenia, opinie i uzgodnienia, wynikające z obowiązujących przepisów.

#### **Załączniki do decyzji**



Nr 1 – granice inwestycji przedstawione na mapie w skali 1:500

### UZASADNIENIE

Postępowanie administracyjne wszczęto dnia 30.07.2018 r. W ramach postępowania:

- zgodnie z art. 10 i art. 61 ustawy kpa strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania pismem znak: GP.6730.89.1.2018.
- ustalono, że teren objęty wnioskiem nie posiada aktualnego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 w/w ustawy na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1588)
- zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez architekta wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego architektów.

Zgodnie z przepisami art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Dokonana analiza funkcji i cech zabudowy wykazała, że objęty wnioskiem teren spełnia powyższe warunki, a mianowicie:

- istniejąca zabudowa na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi pozwala na określenie wymagań dla nowej zabudowy,
- teren ma dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio do drogi powiatowej i gminnej,
- teren uzbrojony w stopniu wystarczającym,
- zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów cele nierolnicze – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, a ponadto w miejscu planowanej inwestycji według danych z ewidencji gruntów i budynków posiada użytek B, więc jest już wyłączony z produkcji rolnej.
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzja niniejsza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elbląg.

W trakcie postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń. Postępowanie administracyjne uznano za wyczerpane i podjęto rozstrzygnięcia jak w sentencji.

### POUCZENIE

Dla tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 ustawy).

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy).

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 63 ust. 3 ustawy).

STAROSTWO POWIATOWE  
w ELBLĄGU

62-200 Elbląg, ul. Saperów 14A



15B

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 63 ust.4 ustawy).

Decyzja niniejsza traci ważność z chwilą stwierdzenia jej wygaśnięcia w drodze decyzji wydanej przez Wójta Gminy Elbląg (art. 65 ustawy).

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie rozstrzyga o szczegółowym usytuowaniu obiektu w stosunku do innych obiektów i granic nieruchomości, rozstrzygnięcie to następuje w ramach postępowania o wydanie pozwolenia na budowę. Projekt budowlany objętej decyzją inwestycji powinien być opracowany na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462), a ponadto spełniać wymagania zawarte w:

- Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 ze zmianami)
- Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zmianami)
- Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zmianami)
- Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zmianami)
- Ustawie z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1261, ze zmianami)
- Ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z r. 2017, poz. 1405 ze zmianami)
- Ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 ze zmianami),

oraz w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie w/w ustaw.

Decyzja niniejsza podlega opłacie skarbowej na zasadach określonych w obowiązujących przepisach. Pozwolenie na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Elblągu przedkładając niniejszą decyzję, projekt budowlany i oświadczenie o dysponowaniu działką na cele budowlane.

**Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za pośrednictwem Wójta Gminy Elbląg w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.**

**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.**

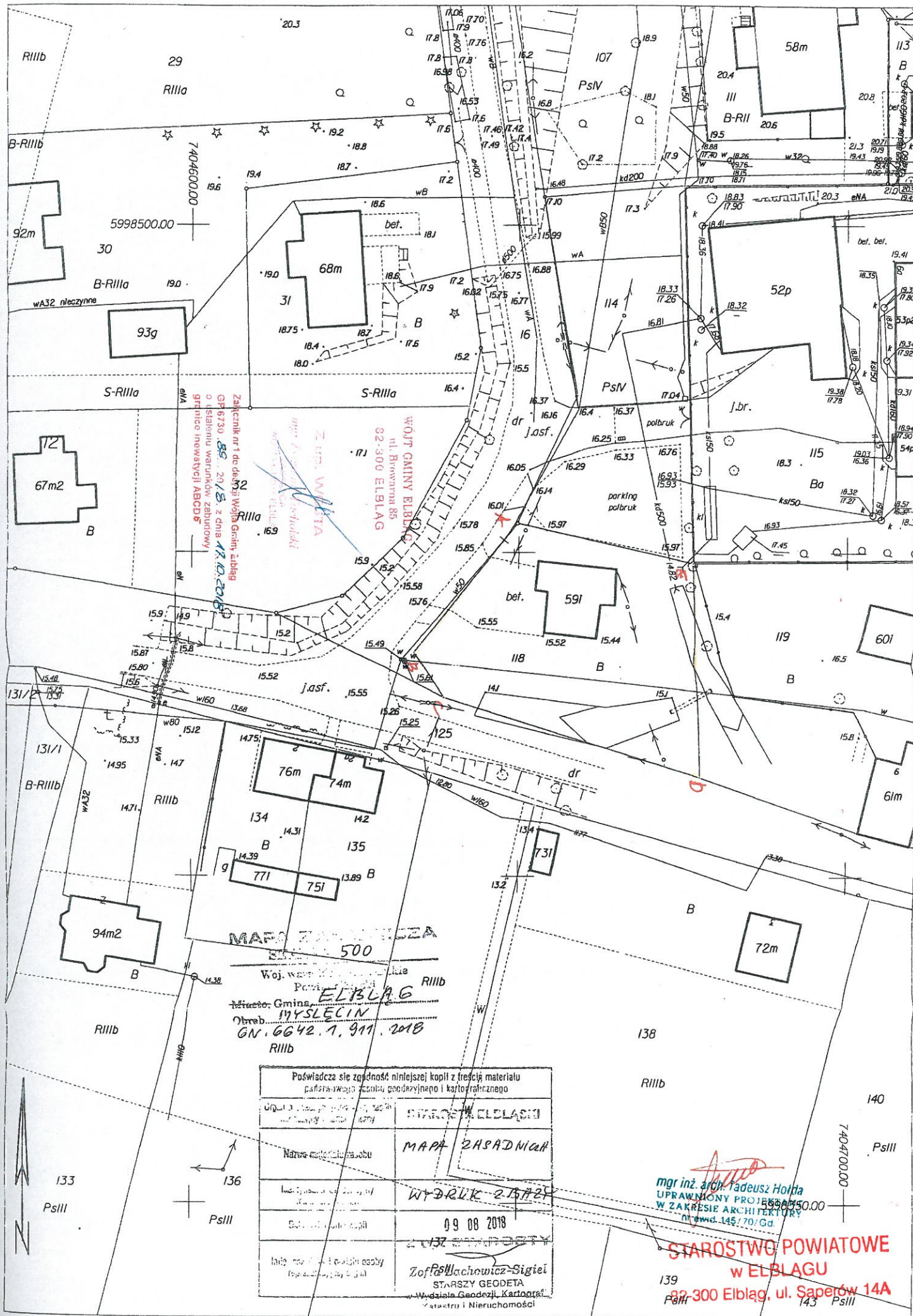


Z up. WÓJTA  
mgr Zygmunt Tucholski  
WÓJTA GMINY ELBLĄG

Otrzymują:

1. Wnioskodawca i właściciel dz. 118, 114 i 16 - Gmina Elbląg, siedz. ul. Browarna 85, 82-300 Elbląg.
2. Władający dz. nr 125 - Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z siedz. w Pasłęku, siedz. ul. Dworcowa 6, 82-300 Elbląg.
3. a/a





STAROSTWO POWIATOWE  
w ELBLĄGU  
82-300 Elbląg, ul. Saperów 14A