

**DECYZJA NR 418/2021
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 4, art. 54 i art. 56 w związku z art. 64, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r., poz. 741) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 (Dz.U. z 2021r., poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku **Nadleśnictwa Ełk z siedzibą: Mrozy Wielkie 21, 19-300 Ełk, reprezentowanego przez Pana Andrzeja Wyłuckiego,**

USTALAM SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKI ZABUDOWY TERENU

dla inwestycji polegającej na **budowie deszczowni stałej wraz z budynkiem pompowni, dwoma zbiornikami wody oraz infrastrukturą towarzyszącą na Szkółce Leśnej w Leśnictwie Mrozy.**

Lokalizacja inwestycji: **gmina Ełk, obręb 31 – Nowa Wieś Ełcka, część działek nr 553 i 541.**

1. Rodzaj zabudowy.

Zabudowa związana z gospodarką leśną.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

Budowa deszczowni stałej.

Budowa budynku pompowni.

Budowa dwóch zbiorników wody.

Budowa dwóch studni głębinowych.

Realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej.

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
- b) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy, w tym:

budynek pompowni:

- szerokość – od 3,5m do 8,0m,
- długość – od 4,0m do 10,0m
- ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
- geometria dachu:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – w przedziale od 15° do 40°;
 - wysokość kalenicy – do 6,0m;
 - układ połaci dachowych – dwuspadowy;

zbiornik naziemny wody (2 szt.):

- wysokość – do 4,5m,
- średnica – do 15,0m;

deszczownia stała – podziemna instalacja nawadniania z naziemnymi zraszaczami;

studnia głębinowa (2 szt.):

- głębokość maksymalna – 99m.

- 3.1. W sprawach nieustalonych w treści decyzji mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo budowlane oraz Prawo wodne i przepisy wykonawcze do tych ustaw.
- 3.2. W celu uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji należy złożyć odpowiedni wniosek w Starostwie Powiatowym w Ełku.
- 3.3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić jego infrastrukturalne zainwestowanie i wynikające stąd ograniczenia.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- 4.1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020r. poz. 1219) i przepisy wykonawcze do tej ustawy.



- 4.2. Przyjmuje się następującą kwalifikację terenu w zakresie ochrony przed hałasem: teren objęty decyzją należy traktować jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz.112).
- 4.3. Inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).
- 4.4. W zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 poz. 55).
Teren objęty wnioskiem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, zgodnie z uchwałą nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r., w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74, poz. 1295, z dnia 14.06.2011r.).
Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić zakazy i ograniczenia wynikające z ww. uchwały.
- 4.5. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu – art. 74 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

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

- 5.1. W granicach inwestycji nie występują obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021r., poz. 710) oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.
- 5.2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021r., poz. 710). Zgodnie z art. 32 ust. 1 ww. ustawy, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, zabytków archeologicznych (ruchomych i nieruchomych) należy:
- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) Zaopatrzenie w wodę – z ujęcia własnego (projektowane studnie głębinowe).
- b) Zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejącym przyłączem z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
- c) Zaopatrzenie w energię c.o. – nie dotyczy.
- d) Powiązania komunikacyjne – istniejącym zjazdem z drogi publicznej powiatowej nr 1872N oznaczonej numerem geodezyjnym 306 poprzez działki nr geod. 542.
- e) Odprowadzenie wód opadowych z dachów - na nieruchomości objętą decyzją zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- f) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy.
- g) Wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779).

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich i winna nastąpić przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2020, poz. 1333).

Ochrona interesu osób trzecich obejmuje w szczególności ochronę przed:

- 1) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 2) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- 3) zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

- 8.1. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.2. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo

- powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji.

10. Uzgodnienia

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- 1) zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organem właściwym w zakresie ochrony gruntów leśnych (postanowienie znak: ZS.224.234.2021 z dnia 28.07.2021r.),
- 2) zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, tj. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Polskie, Zarząd Zlewni w Augustowie (niewyrażenie stanowiska w ustawowym terminie, tj. 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji uznaje się za uzgodnienie decyzji);
- 3) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organem właściwym w sprawach obszarów objętych ochroną, innych niż wymienione w pkt 7, na podstawie przepisów o ochronie przyrody (niewyrażenie stanowiska w ustawowym terminie, tj. 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji uznaje się za uzgodnienie decyzji).

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił w dniu 26 maja 2021r. (data wpływu do tut. urzędu: 27.05.2021r.) z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, część działki nr ewid. 553 i 541, dla inwestycji polegającej na budowie deszczowni stałej wraz z budynkiem pompowni, dwoma zbiornikami wody oraz infrastrukturą towarzyszącą na Szkółce Leśnej w Leśnictwie Mrozy.

Dla terenu objętego wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie istnieje obowiązek opracowania takiego planu na podstawie przepisów odrębnych i gmina Elk nie przystąpiła do opracowania takiego planu.

Obszar objęty wnioskiem położony jest w obrębie 31 – Nowa Wieś Elcka. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1872N oznaczonej numerem geodezyjnym 306 poprzez działkę nr geod. 542 (własność Skarbu Państwa w zarządzie PGL „Lasy Państwowe”) – „drogi leśne”. Teren inwestycji zabudowany jest trzema budynkami gospodarczymi, w tym jeden użytkowany jako biurowo-magazynowy. Powierzchnia działki nr 553 wynosi 33,9227ha, powierzchnia działki nr 541 wynosi 24,2930 ha powierzchnia terenu inwestycji wynosi w przybliżeniu 11,8490 ha.

Dostawę wody do celów nawodnieniowych przewiduje się z projektowanych dwóch studni głębinowych.

W skład terenu objętego wnioskiem zgodnie z operatem ewidencji gruntów, wchodzi grunty leśne oznaczone jako Ls (lasy).

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Tutejszy organ działając zgodnie z § 3 ust 1 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. Nr 164, poz. 1588), przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół działki objętej wnioskiem w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z której wynika, co następuje:

- 1) Zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów ust. 1 pkt 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] nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.
Zgodnie z art. 3 ustawy dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2021r., poz. 1275) lasem w rozumieniu ustawy jest grunt (...) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane

dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne. Zgodnie z art. 55³ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020r, poz. 1740) gospodarstwem rolnym są grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Zgodnie z wnioskiem planowana inwestycja będzie służyła realizacji celów gospodarki leśnej, o których mowa w art. 7 ustawy dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2021r., poz. 1275).

- 2) Teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej.
- 3) Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- 4) Teren planowanej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2017, poz. 1161).
- 5) Planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r., poz. 741).

Wyniki analizy, w zakresie spełnienia warunków określonych w art. 61 ust 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

POUCZENIE

1. Na teren objęty niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
3. Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.
5. Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.
6. Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.
7. Tutejszy organ stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 65 ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. **Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**
9. **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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.**
10. **Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.**
11. **Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania**

wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



Zup. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
GMINY ELK
Bożena Malinowska

(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. Pozostałe strony postępowania.
3. a/a

Sporządziła: Magdalena Malinowska
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
tel. +48 87 619 45 31
m.malinowska@elk.gmina.pl

Sprawdził: Sebastian Pyzański
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
tel. +48 87 619 45 36
s.pyzanski@elk.gmina.pl

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2020r. poz. 1546)
niniejsza czynność nie podlega opłacie skarbowej.