

**DECYZJA NR 356/2021  
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 2021, poz. 741) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 (Dz.U. z 2021 poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Ełk, z siedzibą: ul. T. Kościuszki 28A, 19-300 Ełk, w imieniu i na rzecz której działa Pan Marcin Supiński,

**USTALAM SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKI ZABUDOWY TERENU**

dla inwestycji polegającej na **budowie instalacji magazynowania gazu – zbiornik gazu płynnego.**

Lokalizacja inwestycji: **gmina Ełk, obręb 39 – Regiel, działka nr 30/10.**

**1. Rodzaj zabudowy.**

Obiekty infrastruktury technicznej.

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Budowa instalacji magazynowania gazu – zbiornik gazu płynnego.  
Utwardzenie terenu.

**3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

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

zbiornik gazu płynnego (nadziemny lub podziemny):

- długość - w przedziale od 2,5 m do 6,5 m;
- wysokość – w przedziale od 1,25 m do 1,75 m;
- średnica - w przedziale od 1,25 m do 2,5 m;
- pojemność - w przedziale od 2,7 m<sup>3</sup> do 7,0 m<sup>3</sup>.

- 3.1. W sprawach nieustalonych w treści decyzji mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo budowlane i przepisy wykonawcze do tej ustawy.
- 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 mieszkaniowej” 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 Ełckiego, zgodnie z uchwałą nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r., w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (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 2020r., poz. 282) 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 – nie dotyczy.
- b) Zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy.
- c) Zaopatrzenie w energię c.o. – nie dotyczy.
- d) Powiązania komunikacyjne – nie ustala się dostępu do drogi publicznej.
- e) Odprowadzenie wód opadowych - 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 zasadniczej 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 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 27 kwietnia 2021r. (data wpływu do tut. urzędu) z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu położonego w obrębie Regiel, działka oznaczona nr ewid. 30/10, gmina Etk.



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.

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

Obszar objęty wnioskiem położony jest w obrębie 39 – Regiel. Działka nr 30/10 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 177098N oznaczonej numerem geodezyjnym 260/1 – istniejący zjazd. W granicach działki nr 102 znajduje się budynek świetlicy wiejskiej. Powierzchnia działki 30/10 wynosi 0,2500 ha.

Teren inwestycji ma dostęp do sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej. W granicach terenu inwestycji zlokalizowany jest szczelny zbiornik na ścieki sanitarne.

W skład działki nr 30/10 zgodnie z operatem ewidencji gruntów, wchodzi grunty zabudowane i zurbanizowane oznaczone jako Bi (inne tereny zabudowane).

Wnioskowaną inwestycję, tj. budowę instalacji magazynowania gazu – zbiornik gazu płynnego, zaliczyć należy do kategorii obiektów infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym oraz w związku z art. 61 ust. 3 nie mają tu zastosowania zapisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021r., poz. 741).

W związku z powyższym nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w § 2 ust. 4) oraz w § 3 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).

Nie określono więc 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, a także dostępu do drogi publicznej.

Tutejszy organ działając zgodnie z art. 61 ust 1- 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadził analizę, z której wynika, co następuje:

- 1) Zgodnie z art. 61 ust. 3 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 linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
- 2) Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 [*teren ma dostęp do drogi publicznej*] nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.
- 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. 2021r., poz. 741).

Wyniki analizy, o której mowa w § 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) 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 czterech dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.**



Z up. WOJTA  
ZASTĘPCA WÓJTA  
GMINY ELK  
*Łozena Wołyniec*

(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 Pyzalski  
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego  
tel. +48 87 619 45 36  
s.pyzalski@elk.gmina.pl





**WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE SPEŁNIENIA WARUNKÓW, OKREŚLONYCH  
W ART. 61 UST 1-5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Rodzaj inwestycji: budowa instalacji magazynowania gazu – zbiornik gazu płynnego.

Lokalizacja inwestycji: gmina Elk, obręb 39 – Regiel, działka nr ewid. 30/10.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1- 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021, poz. 741) wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem nr 2 stanowiącym część graficzną wyników analizy. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do inwestycji wskazanej we wniosku.

Stwierdzono co następuje:

- 1) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 1** – nie stosuje się. Zastosowanie ma **art. 61 ust. 3** - wnioskowana inwestycja stanowić będzie urządzenie infrastruktury technicznej. W związku z powyższym nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1, pkt 1.
- 2) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 2** - nie stosuje się. Zastosowanie ma **art. 61 ust. 3** - wnioskowana inwestycja stanowić będzie urządzenie infrastruktury technicznej. W związku z powyższym nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1, pkt 2.
- 3) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 3** - istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- 4) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 4** inwestycja planowana jest na terenie obejmującym grunty zabudowane i zurbanizowane oznaczone jako Bi (inne tereny zabudowane) i 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 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2017, poz. 1161).
- 5) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 5** - planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z uchwały 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.) - organem właściwym do stwierdzenia zgodności planowanej inwestycji z aktami prawa, dotyczącymi funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Analiza przeprowadzona w zakresie spełnienia warunków, określonych w art. 61 ust 1- 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest do wglądu w Urzędzie Gminy Elk.

**Częścią analizy jest załącznik graficzny, który jednocześnie stanowi załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy - załącznik nr 1.**

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

INSPEKTOR

mgr inż. arch. Magdalena Malinowska

Z up. WÓJTA  
ZASTĘPCA WÓJTA  
GMINY ELK  
Bożena Wołyniec

