

Znak sprawy: IGP.6730.57.2017.MW

DECYZJA NR 119/2017 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 (t.j. Dz.U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 23 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku **Pana Krzysztofa Bronakowskiego, Sekretarza Gminy Elk, działającego w imieniu i na rzecz Gminy Elk,**

USTALAM SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKI ZABUDOWY TERENU

dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dwóch zbiorników naziemnych na gaz płynny o łącznej pojemności nieprzekraczającej 10m³.

Lokalizacja inwestycji: obręb 01 Bajtkowo, gmina Elk, działka gruntu, wchodząca w skład działek o nr ewid. 225/8 i 225/13.

1. Rodzaj zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Budowa dwóch zbiorników naziemnych na gaz płynny o łącznej pojemności nieprzekraczającej 10m³.

Realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej.

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem nr 1;
- b) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki gruntu objętej wnioskiem – 0,09;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki gruntu objętej wnioskiem – min. 25%;
- d) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy dla każdego z projektowanych budynków wielorodzinnych, w tym:
 - szerokość elewacji frontowej – od 13 m do 19 m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych – do 2,
 - geometria dachu:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – w przedziale od 10⁰ do 45⁰;
 - wysokość kalenicy – do 10 m;
 - układ połaci dachowych – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy.

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 Elku.

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 2016 r. poz. 672 z późn.zm.) 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 wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska. Dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

- 4.3. Inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71).
- 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 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.).
- 4.5. Teren objęty wnioskiem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, wg rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 152 z dnia 13 listopada 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 179 poz. 2637 z dnia 21 listopada 2008 r.).
- 4.6. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić zakazy i ograniczenia wynikające z rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 152 z dnia 13 listopada 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 179 poz. 2637 z dnia 21 listopada 2008 r.).
- 4.7. Na terenie planowanej inwestycji mogą występować poniemieckie urządzenia melioracyjne, które nie są zinwentaryzowane. W przypadku przerwania takiego rurociągu drenarskiego, należy go naprawić aby zachować drożność spływu wód.

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 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.).
- 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 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.). W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, zabytków archeologicznych (ruchomych i nieruchomych) należy wstrzymać prace i powiadomić o tym fakcie Delegaturę w Etku Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 6.1. Zaopatrzenie w wodę – podłączenie do sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci.
- 6.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
- 6.3. Zaopatrzenie w energię c.o. – ogrzewanie lokalne na paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: olej opałowy, gaz płynny, energia elektryczna, pompa ciepła itp.).
- 6.4. Powiązania komunikacyjne – istniejącym zjazdem z drogi publicznej wojewódzkiej nr 667, oznaczonej nr ewid. 47/1 poprzez drogi gminne wewnętrzne nr 225/15, 225/10, 225/12, 225/17.
W granicach działki gruntu objętej wnioskiem, należy zabezpieczyć miejsca postojowe do obsługi projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zabezpieczyć w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
- 6.5. Odprowadzenie ścieków deszczowych - na nieruchomość objętą decyzją zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 6.6. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do przydomowej oczyszczalni ścieków lub szczelnego zbiornika.
- 6.7. Wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1987 z późn. zm.).

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 7.1. 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 (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.).
- 7.2. 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 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych (*postanowienie znak: GN.6123.134.2017 z dnia 28.04.2017r.*),
- 2) zgodnie z art. 53 ust. 4, pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, (*postanowienie znak: MUW.DE.0702-142/17 z dnia 18.04.2017r.*),
- 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, (*na podstawie art. 53.ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 778 z późn.zm.), niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji*).

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił w dniu 28 lutego 2017 r. (data wpływu do tut. urzędu) z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu położonego w obrębie Bajtkowo, gmina Ełk, dla działki gruntu, wchodzącej w skład działek oznaczonych nr ewid. 225/8 i 225/13, dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dwóch zbiorników naziemnych na gaz płynny łącznej pojemności nieprzekraczającej 10m³. Teren objęty wnioskiem stanowi część działek nr 225/8 i 225/13 o powierzchni ok. 0,5659 ha, a w jego skład wchodzi użytki rolne oznaczone jako PsIV i Br-PsIV.

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

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania strony postępowania nie wniósł 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) Działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących inwestycji objętej wnioskiem.
- 2) Teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.
- 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 (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.).
- 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 (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.).

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.**



Z up. WÓLTA
RADZIEŁK WYDZIAŁU INWESTYCJI
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

mgr inż. Grzegorz Sawicki

(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

Projekt decyzji sporządziła: Izabela Ryszkiewicz
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
tel. +48 87 619 45 31
16 05 2017r.
i.ryszkiewicz@elk.gmina.pl

Sprawę prowadzi: Marta Wałicka
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
tel. +48 87 619 45 31
16 05 2017r.
m.walicka@elk.gmina.pl

Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ustawy z 16 11 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 1827).