

**DECYZJA NR 111/2019
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 2018, poz. 1945) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 (Dz.U. z 2018 poz. 2096) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Elk, z siedzibą: ul. T. Kościuszki 28A, 19-300 Elk, w imieniu i na rzecz której działa Pan Sebastian Pyzalski,

USTALAM SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKI ZABUDOWY TERENU

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku świetlicy wiejskiej z infrastrukturą techniczną**.

Lokalizacja inwestycji: **gmina Elk, obręb geod. 19 – Krokocie, działka nr 8/1.**

1. Rodzaj zabudowy.

Zabudowa usługowa.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

Budowa budynku świetlicy wiejskiej.

Realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej.

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 4m od granicy pasa drogowego drogi gminnej oznaczonej nr geod. 169 oraz w odległości 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej gminnej nr 177103N oznaczonej numerem geodezyjnym 170 – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;
- b) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – 0,12;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 25%;
- d) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy, w tym:
 - szerokość elewacji od strony frontu działki – w przedziale od 8m do 17m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych części rozbudowywanej – 1,
 - geometria dachu:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – w przedziale od 40° do 45°;
 - wysokość kalenicy – do 9,0 m;
 - układ głównych połaci dachowych – dwuspadowy.

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.

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 2018r. poz. 799 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 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 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 nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 poz. 1614).
- 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 2018r., poz. 2067) 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. 2018r., poz. 2067). 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 – projektowanym przyłączem z gminnej sieci wodociągowej na warunkach zarządcy.
- b) Zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
- c) Zaopatrzenie w energię c.o. – ogrzewanie lokalne na paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: olej opałowy, gaz płynny, energia elektryczna, pompa ciepła itp.).
- d) Powiązania komunikacyjne – istniejącym zjazdem z drogi publicznej gminnej nr 177103N oznaczonej numerem geodezyjnym 170 poprzez drogę gminną wewnętrzną nr geod. 169. W granicach działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe w ilości niezbędnej do obsługi projektowanych budynków.
- e) Odprowadzenie wód opadowych z dachów - na nieruchomość objętą decyzją zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- f) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do szczelnego zbiornika na ścieki; docelowo przyłączem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
- g) Zaopatrzenie w gaz – projektowany zbiornik podziemny o pojemności do 3m³.
- h) Wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992 z późn. zm.).

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. 2018, poz. 1202).

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 rolnych (niewyrażenie stanowiska w ustawowym terminie, tj. 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji uznaje się za uzgodnienie decyzji);
- 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 Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Augustowie (niewyrażenie stanowiska w ustawowym terminie, tj. 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji uznaje się za uzgodnienie decyzji).

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił w dniu 11 marca 2019r. (data wpływu do tut. urzędu: 11.03.2019r.) z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu położonego w obrębie Krokocie, gmina Elk, działka nr 8/1.

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 19 – Krokocie. Działka nr 8/1 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 177103N oznaczonej numerem geodezyjnym 170 poprzez drogę gminną wewnętrzną nr geod. 169 - istniejący zjazd. Teren inwestycji zabudowany jest drewnianą wiatą. Powierzchnia działki 8/1 wynosi 0,4725ha.

Teren inwestycji posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej.

W skład terenu inwestycji zgodnie z operatem ewidencji gruntów, wchodzi użytki rolne oznaczone jako PsVI (pastwiska trwałe) i RV (grunty orne) oraz grunty zabudowane i zurbanizowane oznaczone jako Bz (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe).

Planowana inwestycja stanowi uzupełnienie istniejącej w obszarze analizowanym funkcji mieszkalnej i gospodarczej budynków. Planowana świetlica wiejska stanowić będzie zaplecze kulturalne, oświatowe i społeczne dla dominującej funkcji mieszkalnej. „Wynikająca z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) ocena inwestycji z punktu widzenia kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych, nie oznacza zakazu lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na określonym terenie oraz bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy. Warunkiem dopuszczenia lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na analizowanym obszarze jest to, aby analiza urbanistyczna uzasadniała podjęte rozstrzygnięcie, poparte oceną zachowania ład przestrzennego.” – wyrok NSA z dnia 27 września 2017 r., sygn. akt II OSK 141/16.

Po zawiadomieniu o wszczęciu strony postępowania 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) 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 gminnej.
- 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.


URZĄD GMINY
19-300 ELK
ul. T. Kościuszki 28A
tel./fax 87-619 45 00, 87-619 45 01
REGON 141760, NIP 201904517
INSPEKTOR
mgr inż. Ewelina Ryszkiewicz
Za zgodność z oryginałem
Decyzja o warunkach zabudowy nr REGON 141760, NIP 201904517, znak: IGP.6730.96.2019.MM

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 2018r., poz. 1945).

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 stwierdza 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.**



Z up. WÓJTA
SEKRETARZA GMINY
mgr inż. Anna Kucharska

(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

NINIEJSZA DECYZJA
JEST OSTATECZNA
Elk, dnia 02.02.2023r.

podpis
PODINSPEKTOR

mgr inż. Anna Kucharska

Za zgodność z oryginałem
URZĄD GMINY
19-300 ELK
ul. T. Kościuszki 28A
tel./fax 87 619 45 00, 87 619 45 01
REGON 000531298 · NIP 849-100-45-17

INSPEKTOR

mgr inż. Izabela Wyszewicz