

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 (Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 ze zmianami) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 roku, poz. 267) 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. nr 164 poz. 1588 z 2003 r.) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Elbląg, z siedzibą przy ul. Browarnej 85, 82-300 Elbląg, z dnia 24.01.2013 r. ustala się na rzecz inwestora, którym jest:

Gmina Elbląg,

warunki zabudowy

dla zamierzenia polegającego na:

lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego (obiekt typowy : domek typu holenderskiego, kontener mieszkalny) w miejscowości Przezmark, gmina Elbląg, na działce nr 61/2 o powierzchni 0.0452 ha 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

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu

2.1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren zabudowy mieszkaniowej.

2.2. ustalenia dotyczące warunków kształtowania ład przestrzennego

Projektowane zamierzenie winno spełniać następujące warunki szczególne:

- linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym; dla elementów dobudowanych typu wiatrołap minimum 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 386, ponadto należy zachować odległości wynikające z obowiązujących przepisów,
- forma architektoniczna – obiekt parterowy, I kondygnacja
- nachylenie połaci dachowych – według konstrukcji – dopuszcza się dach płaski,
- usytuowanie budynku - układ równoległy do drogi gminnej,
- maksymalna wysokość budynku - 5m
- szerokość frontu zabudowy - odpowiednio do szerokości działki i obowiązujących przepisów w zakresie wymagań dotyczących zachowania odległości od granic działki
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 60%
- zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości min. 1 miejsce postojowe na mieszkanie

2.3. ustalenia dotyczące ochrony środowiska naturalnego

Teren nie podlega szczególnej ochronie. Przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Rozporządzenie 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 sieci energetycznej na zasadach określonych przez Energa Operator S.A. oddział w Elblągu zgodnie z pismem 21MMP/SW/8117/2012 z dnia 22.10.2012 r.,
- Zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez Elbląskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w piśmie 200.210.W112-49/2012/335 z dnia 15 stycznia 2013 roku.
- Odprowadzenie ścieków – do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej na warunkach i zasadach określonych przez administratora sieci t.j. Elbląskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji.
- Teren objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do głównej drogi publicznej – t.j.drogi gminnej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 386 oraz drogi gminnej oznaczonej w ewidencji jako działka nr 387
- 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 zagrożenia 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. Obiekt 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 zasadniczej 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, podjazd i dojścia, urządzenia terenowe i rekreacyjne, miejsca i urządzenia do gromadzenia odpadów, miejsca postojowe dla 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 (Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 ze zmianami) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z 2002 r. 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 – lokalizacja inwestycji przedstawiona na mapie w skali 1:500

Nr 2 – wyniki analizy funkcji i cech zabudowy

UZASADNIENIE

Postępowanie administracyjne wszczęto dnia 24.01.2013 r. W ramach postępowania:

- zgodnie z art. 10 i art. 61 ustawy kpa strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania pismo znak: GP.6730.19.1.2013 z dnia 31.01.2013 r.

- zgodnie z art. 61 ust.1 pkt. 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż uzyskał taką zgodę przy sporządzaniu uprzednio obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 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. nr 164 poz. 1588 z 2003 r.)

- 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 ust.1 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:

- istnieje zabudowa na działkach sąsiednich umożliwiającą określenie parametrów nowej zabudowy,
- teren ma dostęp do drogi publicznej – droga gminna oraz poprzez działkę stanowiącą gminną drogę dojazdową,
- teren uzbrojony w stopniu wystarczającym,
- zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – teren inwestycji stanowi grunt rolny klasy III b, który był objęty zgodą na wyłączenie z produkcji rolnej w uprzednio obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 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). 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 2003 r. nr 120 poz. 1133), a ponadto spełniać wymagania zawarte w:

- Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. nr 25 poz. 150 ze zmianami)

- Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. nr 19 poz. 115 ze zmianami)

- Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. nr 121 poz. 1266 ze zmianami)

- Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. nr 162 poz. 1568 ze zmianami)

- Ustawie z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2011 r. nr 212, poz. 1263 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. 2008 Nr 199 poz. 1227 ze zmianami)

- Ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 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.



WÓJT
mgr inż. Genowefa Kwoczek

Otrzymują:

1. Wnioskodawca i właściciel dz. nr 61/2, 61/1, 386 i 387 – Gmina Elbląg, ul. Browarna 85, 82-300 Elbląg,
2. a/a

WOJTY GMINY ELBLĄG
ul. Browarna 85
82-300 ELBLĄG

WOJTY

mgr inż. Genowefa Kwoczek

3666000 — 6063500

ZALĄCZNIK NR 1

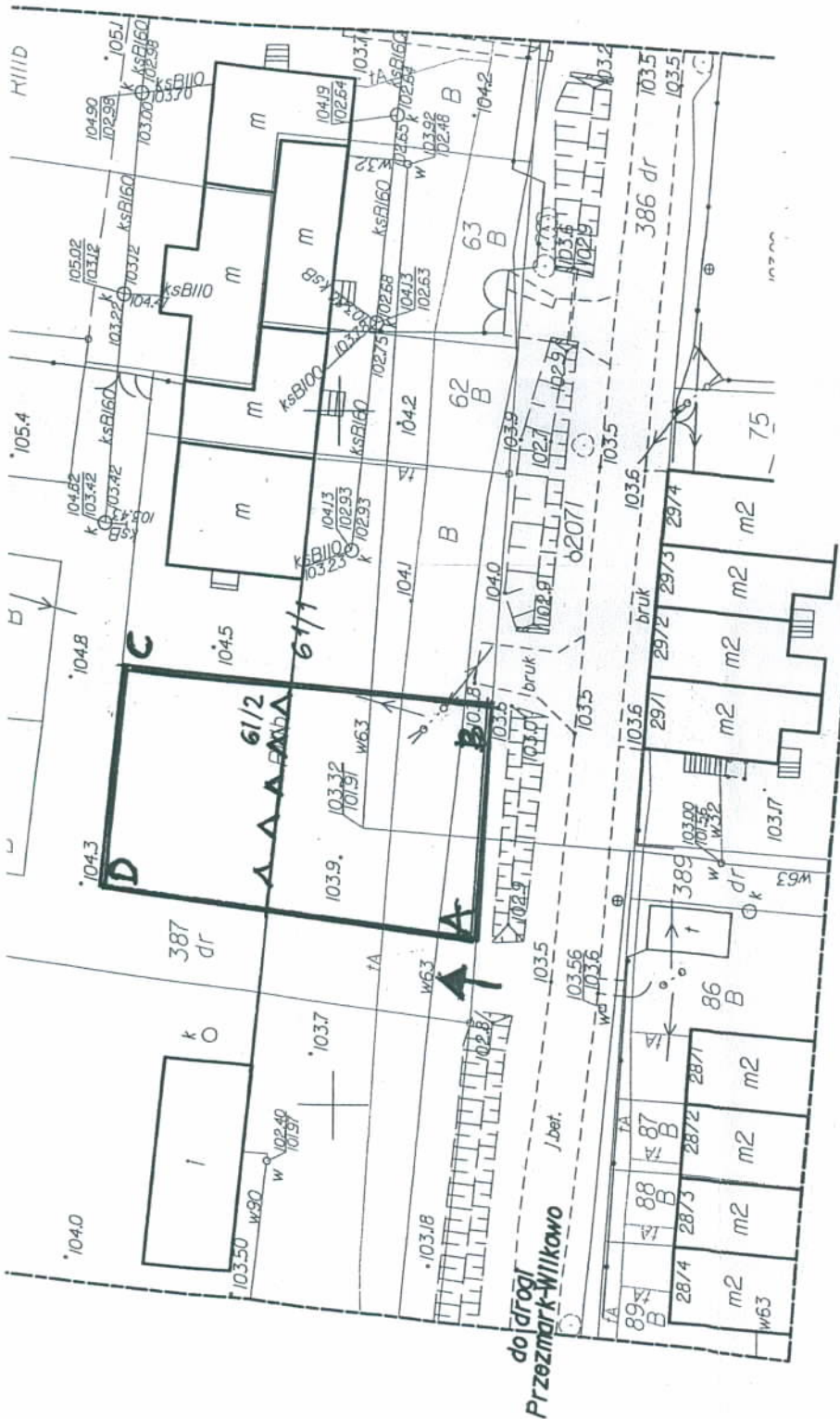
do decyzji o warunkach zabudowy
numer GP.6730.19.2013
z dnia 6.03.....2013 roku
skala 1:500

Legenda:

ABCD teren objęty wnioskiem o zabudowę
działka nr 61/2

— nieprzekraczalne linie zabudowy
/dla proj. zabudowy/

→ zjazd z drogi gminnej



**Załącznik nr 2 do decyzji nr...GP.6730.19.2013
z dnia...6.03.2013 o ustaleniu
warunków zabudowy
Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy**

Analizy dokonano w oparciu o przepisy 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 z 2003 r.)

Inwestor: Urząd Gminy Elbląg - Przezmark - działka nr 61/2

**Obszar poddany analizie określono na kopii mapy zasadniczej w skali
1:500**

Ustalenia analizy: Strefa zabudowy zagrodowej

Wizja lokalna terenu w dniu 15.02.2013 r.. Miejscowość Przezmark - wieś na Wysoczyźnie Elbląskiej. Wysoczyzna opada do depresji stromymi zboczami i malowniczymi dolinkami. Zabudowa wsi zlokalizowana na zboczach wysoczyzny. Zabudowa zwarta zgrupowana wzdłuż drogi gminnej, powiatowej. Część siedlisk zlokalizowana w pewnym oddaleniu – kolonie. Zabudowa i funkcja miejscowości ulega przekształceniom urbanistycznym. Przekształceniom sprzyja urozmaicona rzeźba terenu w postaci dolinek wcinających się w zbocza wysoczyzny, stosunkowo niskie klasy gruntów i duży kompleks leśny w bezpośrednim sąsiedztwie wsi. Na obszarze wsi zlokalizowano dużą ilość budynków mieszkalnych, jednorodzinnych dla osób rezygnujących z zamieszkania w mieście. Wnioskowany teren położony jest w kompleksie zabudowy sektora mieszkalnego dawnego PGR w oddaleniu od centrum wsi. Teren w otoczeniu pozostaje zabudowany budynkami mieszkalnymi o malej intensywności oraz budynkami gospodarczymi. Propozycja dotyczy wydzielonej wcześniej działki, nie zabudowanej działki a proponowana zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej zabudowy. Uprzednio obowiązujący plan miejscowy przewidywał zabudowę na przedmiotowym terenie tym samym teren objęty był zgodą na zmianę przeznaczenia gruntu.. Przeznaczenia terenu na określone cele dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Propozycja lokalizacji dotyczy działki o powierzchni 452 m2 gdzie zalegają grunty Kl. III. W bezpośrednim sąsiedztwie proponowanej lokalizacji istnieje zabudowa w postaci budynków mieszkalnych i gospodarczych. Zabudowa budynków gospodarczych parterowa z płaskimi dachami a budynków mieszkalnych różna. Teren w pełni uzbrojony. Proponowana lokalizacja dysponuje dostępem do drogi publicznej – droga gminna. W istniejącej zabudowie j dominują obiekty parterowe z wysokimi dachami i z elementami architektonicznymi nawiązującymi do cech regionalnych. Wysokość zabudowy do 12 m. Z uwagi na proponowaną, przez inwestora konstrukcję obiektu w postaci „domku holenderskiego” lokalizację należy traktować jako czasową. Czas eksploatacji uzależniony będzie od stanu technicznego poszczególnych elementów obiektu. Studium możliwości i kierunków rozwoju gminy przewidują dla wnioskowanego terenu funkcję zabudowy zagrodowej..

1. – **zabudowa na działkach sąsiednich** ..- istnieje zabudowa na działkach sąsiednich.

2. – **dostęp do drogi publicznej** - istnieje dostęp do drogi publicznej.
3. – **uzbrojenie terenu**- wystarczające
4. - **zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu** – zgoda nie wymagana nie wymagana.
5. – **zgodność z przepisami odrębnymi** – nie dotyczy .

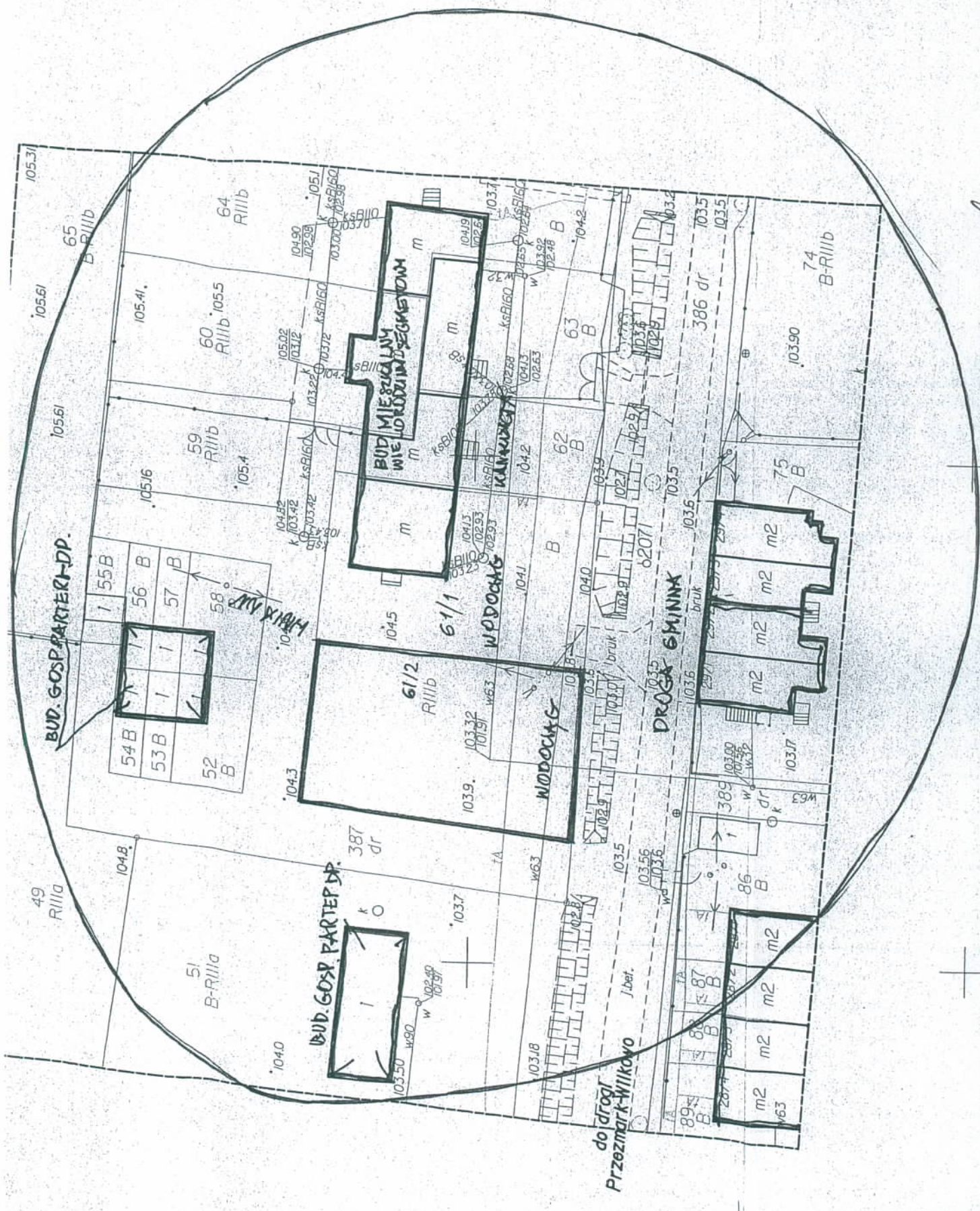
Wniosek odpowiada kryteriom określonym w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tadeusz Hołda



3666000

6063500



Handwritten signature

do drogi
Przozmark-Wilkowo
1. def.