

GP.6733.01.2011

DECYZJA

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1 i art. 51 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z 2003 r. ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. nr 98 poz. 1071 z roku 2000 z późn. zmianami) 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 2003 r.) po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Gminy Elbląg z siedzibą w Elblągu, ul. Browarna 85, z dnia 28.01.2011 r.

ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na:

budowie gminnego budynku użytkowego wielofunkcyjnego (świetlica, biblioteka, remiza Ochotniczej Straży Pożarnej) na działkach nr: 81 i 82/1, km-2 w miejscowości Nowakowo, gmina Elbląg.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa usługowa na obszarze zwartej zabudowy wsi

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu

2.1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren zabudowy usługowej na obszarze zwartej zabudowy wsi

2.2. ustalenia dotyczące warunków kształtowania ład przestrzennego

Projektowane zamierzenie winno spełniać następujące warunki szczegółowe:

- linia zabudowy – nie ustala się, należy zachować odległości wynikające z obowiązujących przepisów (m.in. nieprzekraczalna odległość od krawędzi drogi gminnej nie mniejsza niż 6 m),
- forma architektoniczna - budynek parterowy z możliwością realizacji poddasza użytkowego (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne)
- forma przestrzenna - bryła zwarta, dach wysoki dwu lub wielospadkowy, symetryczny z wystawkami
- nachylenie połaci dachowych - 30°–50°
- kierunek kalenicy - prostopadły lub równoległy do drogi
- maksymalna wysokość kalenicy - 12 m
- maksymalna wysokość okapu - 5 m
- maksymalny wymiar frontu - 20 m
- wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 60%
- zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości 1 miejsce na 20 m² powierzchni usługowej
- poziom posadowienia parteru – 1,20 m n.p.m.

2.3. ustalenia dotyczące ochrony środowiska naturalnego

Teren nie podlega szczególnej ochronie. Inwestycja 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.). Poziom hałasu i emisji zanieczyszczeń winny odpowiadać normom jak dla zabudowy mieszkaniowej. Strefa ewentualnych uciążliwości winna zamykać się w granicach nieruchomości pozostającej w dyspozycji inwestora.

2.4. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

2.5. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

Na wnioskowanym terenie znajduje się infrastruktura w postaci sieci dróg (powiatowej i gminnej), sieci energetycznych, wodociągowych, rowów melioracyjnych odwadniających i nawadniających. Zasilanie w energię elektryczną - z sieci energetycznej na zasadach określonych przez Energa Operator S.A. oddział w Elblągu, zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez Elbląskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji. Kanalizacji sanitarnej brak. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiornika szczelnego lub małej oczyszczalni ścieków. Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 92.

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 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. Obiekty i zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie utrudniający dostępu do drogi publicznej, wody, kanalizacji i energii elektrycznej. Nie dopuszcza się dokonywania zmian naturalnego spływu wód, a zwłaszcza kierowania ich na tereny sąsiednich nieruchomości. Nie dopuszcza się dokonywania zmian w systemie rowów odwadniających bez zgody Żuławskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

2.7. ustalenia dotyczące granic inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

3. Warunki i zasady zagospodarowania terenu

W projekcie zagospodarowania wykazać wszystkie elementy niezbędne do funkcjonowania obiektu, takie jak: wymagane odległości od istniejących obiektów, trasy przyłączy instalacyjnych, podjazdy i dojścia, urządzenia terenowe i rekreacyjne, miejsce i urządzenia do gromadzenia odpadów, miejsce postojowe samochodów, skupiska zieleni wysokiej, ogrodzenia i 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 2006 r. nr 156 poz. 1118) 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.

UZASADNIENIE

Postępowanie administracyjne wszczęto dnia 28.01.2011 r. W ramach postępowania:

- zgodnie z art. 10 i art. 61 kpa strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania pismo znak: GP.6733.01.1.2011 z dnia 01.02.2011 r.

- 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 niniejszej ustawy projekt decyzji został sporządzony przez architekta wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego architektów.

Zgodnie z art. 50 ustawy inwestycja celu publicznego lokalizowana jest na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dla wnioskowanego obszaru brak jest planu miejscowego. Aktualnie trwają prace nad jego przygotowaniem. Uprzednio obowiązujący plan stracił aktualność z końcem 2003 r. Wnioskowane zamierzenie dotyczy budowy gminnego budynku użytkowego wielofunkcyjnego, w którym będą zlokalizowane: świetlica, biblioteka, remiza Ochotniczej Straży Pożarnej.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 61 ust. 1 uzależnia wydanie decyzji lokalizującej inwestycję celu publicznego od łącznego spełnienia następujących warunków:

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;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) 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;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż teren objęty wnioskiem spełnia powyższe wymagania. Działka położona jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej. Na działce objętej wnioskiem znajduje się zabudowa usługowa – stara remiza strażacka. Teren ma dostęp do drogi publicznej, drogi gminnej. Istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia. Wniosek obejmuje grunty rolne klasy III o powierzchni 0,32 ha, które były częściowo przeznaczone w uprzednio obowiązującym planie pod zabudowę. Ponadto zgodnie z przepisami art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego klasy III o powierzchni poniżej 0,5 ha na cele nierolnicze nie jest wymagana. Projekt decyzji został uzgodniony ze Starostą Powiatu Elbląskiego postanowieniem GN.6124.30.2011.AS z dnia 02.03.2011 r. na podstawie art. 53 ust. 4, pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W trakcie postępowania strony nie zgłosiły uwag i zastrzeżeń. Decyzja niniejsza zgodna jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elbląg.

Postępowanie administracyjne uznano za wyczerpane.

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).

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 2003r. 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 2006 r. nr 122 poz. 851 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 2005 r. nr 239 poz. 2019 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.



Z up. WÓJTA

mgr Zygmunt Dychowski
Zastępca Wójta Gminy Elbląg

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania administracyjnego - według rozdzielnika na egzemplarzu archiwalnym
3. a/a

Do wiadomości:

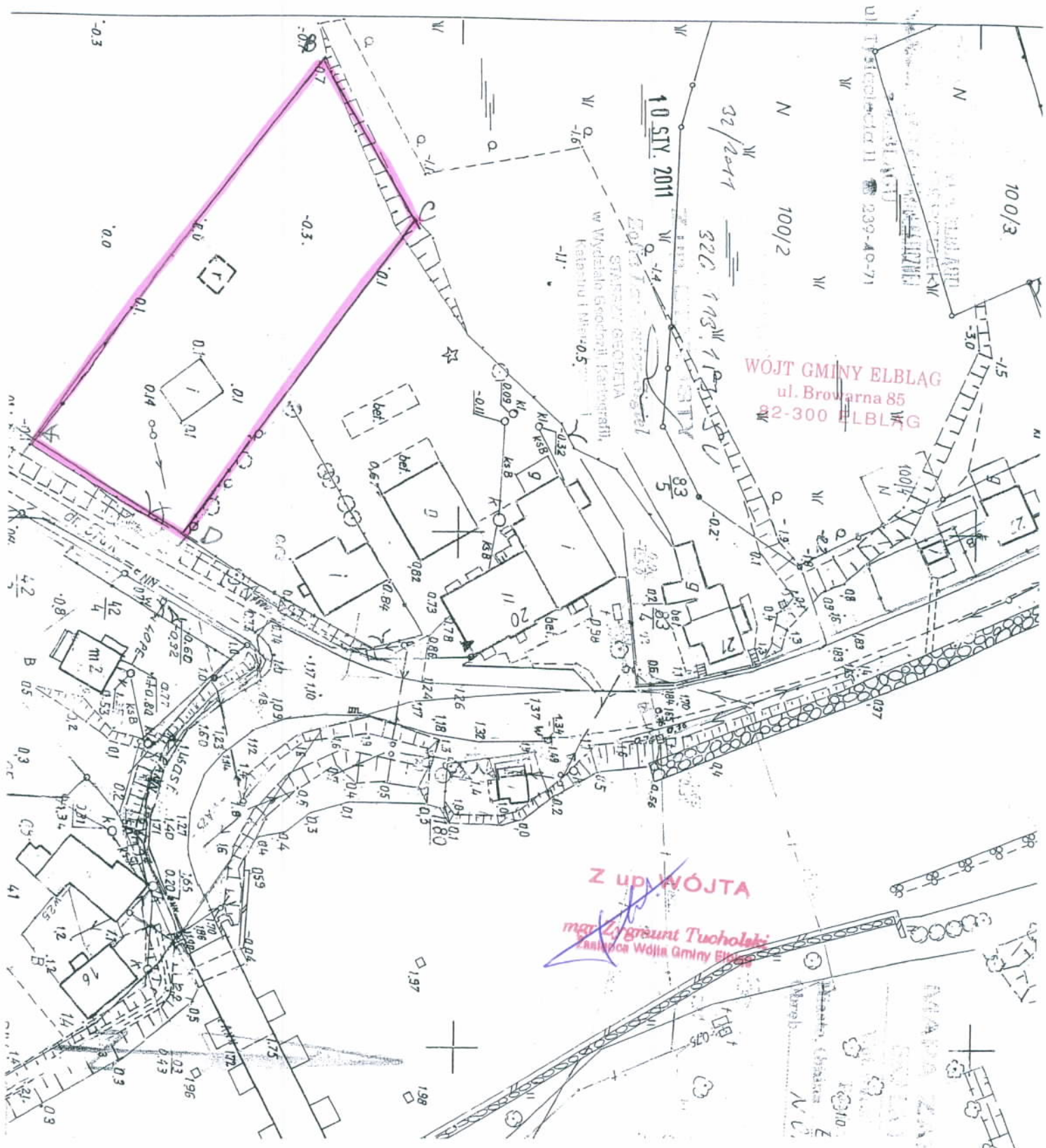
Starosta Powiatu Elbląskiego, ul. Saperów 14A; 82-300 Elbląg

projekt decyzji sporządził:

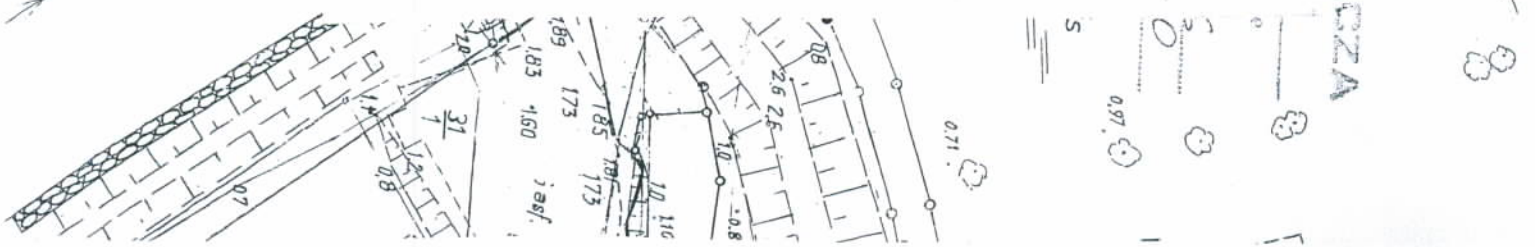
mgr inż. arch. Tadeusz Holda

członek Warmińsko – Mazurskiej

Izby Architektów: numer wpisu WM-0027



Załącznik nr 1 do decyzji GP.6733.01.2011 z dnia 24.03.2011
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - lokalizacja inwestycji



**Załącznik nr 2 do decyzji GP.6733.01.2011
z dnia 24.03.2011 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

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 164/2003 poz. 1588)

Inwestor: Gmina Elbląg, Nowakowo, działki nr 81, 82/1, km-2

Obszar poddany analizie określono na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000

Ustalenia analizy: strefa usługowa na terenie zwartej zabudowie wsi

1. Dane ogólne

Wizja lokalna terenu w dniu 16.02.2011 r. Obszar wsi Nowakowo. Wieś na Żuławach Elbląskich w bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Wiślanego. Wieś o charakterze rolniczym z lokalizacją wielu różnorodnych usług. Zasadniczy trzon zabudowy miejscowości stanowią siedliska rolnicze składające się z budynków mieszkalnych, produkcyjnych i gospodarczych. Zabudowa zgrupowana wzdłuż drogi powiatowej i drogi gminnej. Część siedlisk zlokalizowana w oddaleniu (kolonie). Miejscowość poddawana jest procesom intensywnej rozbudowy. Procesom tym sprzyja bliskie sąsiedztwo miasta Elbląga.

2. Zabudowa w sąsiedztwie proponowanego terenu

Wniosek dotyczy działek 81 i 82/1 zlokalizowanych w centralnym rejonie wsi w pobliżu istniejących obiektów usługowych i mostu pontonowego na rzece Elbląg. Działka nr 81 zabudowana jest budynkiem w którym mieści się remiza straży pożarnej, na działce nr 82/1 zlokalizowane są pozostałości po budynku gospodarczym. W bezpośrednim sąsiedztwie, po obu stronach drogi gminnej zlokalizowane są siedliska rolnicze, siedliska z usługami i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Proponowana zabudowa będzie kontynuacją funkcji usługowej wzdłuż drogi gminnej. W otoczeniu znaczna liczba nowych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych. Nowobudowane obiekty zbliżone są parametrami do zabudowy proponowanej. Budynki parterowe z wysokimi dachami i użytkowym poddaszem. Istniejąca w otoczeniu zabudowa jest różnorodna pod względem architektonicznym. Znaczna większość zabudowy to budynki parterowe z wysokimi dachami i użytkowym poddaszem. Budynki gospodarcze parterowe z wysokimi dachami. Zabudowa historyczna grupowała pod jednym dachem część mieszkalną, inwentarską i gospodarczą. Forma zabudowy tradycyjna.

3. Dostęp do drogi publicznej.

Teren inwestycji jest położony w bezpośredniej styczności z drogą gminną oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 92. Połączenie działki z drogą gminną nie wymaga urządzenia nowego zjazdu – zjazd istniejący. Na organizację nowego zjazdu lub zmianę istniejącego, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych wymagana jest odrębna decyzja administracyjna.

4. Uzbrojenie terenu

Miejscowość wyposażona jest w sieć energetyczną, której administratorem jest Energa Operator S.A. oraz sieć wodociągową administrowaną przez Elbląskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji. Na wnioskowanym terenie brak jest kanalizacji sanitarnej. Ewentualny termin budowy kanalizacji nie został jeszcze określony. Na okres przejściowy dopuszczalny jest jedynie atestowany zbiornik szczelny lub mała oczyszczalnia ścieków.

5. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu

Przeznaczenia gruntu na odpowiednie cele dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W procedurze sporządzania planu miejscowego zawarte są między innymi wymagania dotyczące uzyskania odpowiedniej zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego. Obecnie trwają procedury związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Nowakowo. Teren objęty wnioskiem to grunt rolny kl. III o powierzchni 0,32 ha, który w uprzednio obowiązującym planie przeznaczony był częściowo pod zabudowę, tym samym w części uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Ponadto zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zmiana przeznaczenia gruntu kl. III o powierzchni poniżej 0,5 ha na cele nierolnicze nie wymaga zgody.

6. Ochrona środowiska – uciążliwość dla otoczenia

Teren nie podlega szczególnej ochronie.

Obiekt nie jest wymieniany w wykazie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Projektowane funkcje usługowe pozostają neutralne dla otoczenia i tym samym nie stanowią uciążliwości dla środowiska. Istotnym elementem ograniczającym funkcję.

7. Linie zabudowy

Linie zabudowy wyznaczają obszary o znaczeniu publicznym od terenów o innym sposobie wykorzystania, a zwłaszcza od terenów zabudowanych budynkami. W przedmiotowym obszarze terenem publicznym pozostaje droga gminna. Odległość zabudowy od dróg regulują przepisy ustawy o drogach i dla drogi gminnej odległości te wynoszą 6 m w terenie zabudowy i 15 m poza terenem zabudowy.

8. Zgodność z przepisami odrębnymi

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wymaga uzgodnienia przez Starostę Powiatu Elbląskiego w trybie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Ustalenia dotyczące nowej zabudowy

Nowa zabudowa winna nawiązywać formą architektoniczną i przestrzenną do zabudowy istniejącej. Ustala się: wysokość zabudowy do 12 m, dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o spadkach 30°-50°, maksymalna szerokość elewacji frontowej do 20 m, maksymalna wysokość okapu do 5 m, kierunek kalenicy prostopadły lub równoległy do drogi.

Zamiar inwestora nie koliduje z otaczającą zabudową.

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

Z up. WÓJTA

mgr Zygmunt Tychowski
Zastępca Wójta Gminy Elbląg

analizę sporządził:

mgr inż. arch. Tadeusz Hołda

członek Warmińsko – Mazurskiej Izby

Architektów: numer wpisu WM-0027.