

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 741) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 735) 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. z 2003 roku, Nr 164, poz. 1588) po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Elbląg ustala się na rzecz Inwestora, którym jest :

GMINA ELBLĄG

warunki zabudowy

dla zamierzenia polegającego na:

budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego 12 lokalowego wraz z dwoma zbiornikami na gaz płynny o poj. 7.0 m³ każdy wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi na działce nr 51 zlokalizowanej w miejscowości Przezmark Osiedle obręb Przezmark gmina Elbląg,

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

Strefa zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu

2.1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

2.2. ustalenia dotyczące warunków kształtowania ład przestrzennego

Projektowane zamierzenie winno spełniać następujące warunki szczególne:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – 10.0 m od granicy południowej działki nr 51 i minimum 4.0 m od granicy wschodniej działki nr 51,
- forma architektoniczna - budynek dwupiętrowy nie podpiwniczony,
- forma przestrzenna - bryła zwarta, dach płaski,
- spadek dachu o nachyleniu 2%-5%,
- maksymalna wysokość budynku 6.50 m,
- maksymalny wymiar frontu zabudowy - do 46,50 m,
- front zabudowy równoległy do drogi gminnej / działka nr 386/2 /,
- na terenie działki zlokalizowane będą dwa zbiorniki na gaz o pojemności 7.0 m³ każdy usytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4/ dla całości działki /,
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 40%,

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. z 2019 roku, poz. 2839).

2.4. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

Działka nr 51 zlokalizowana w Przezmark – Osiedle nie jest objęta ochroną konserwatorską .

2.5. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- **zasilanie w energię elektryczną** :Inwestor przedłożył oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej ENERGA - OPERATOR SA Oddział Olsztyn dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego lokalizowanego na działce nr 51 w miejscowości Przezmark – Osiedle gmina Elbląg. Pismo z dnia 15.01.2021 znak EOP-67/68-000225-2021.
- **zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków** –Inwestor przedłożył pismo Elbląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. ul. Rawska 2-4 82-300 Elbląg z dnia 28 stycznia 2021 roku o możliwości podłączenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do istniejącej sieci Ø90 mm w miejscowości Przezmark Osiedle jak również o możliwości odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejącej oczyszczalni ścieków na terenie miejscowi Przezmark – Osiedle . Pismo z dnia 28.01.2021 znak 100.200.210.W112-3/2021 /545.WZ/652/GE
- **dostęp do drogi publicznej** – przedmiotowa działka nr 51 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej / działka nr 386/2 /.
- **odprowadzenie wód opadowych** -dopuszcza się na teren własnej działki na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiornika retencyjnego, 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 nie 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 wody, kanalizacji i energii elektrycznej. Obiekty 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 w skali 1:1000 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, podjazdy i dojścia, urządzenia terenowe i rekreacyjne, miejsce i urządzenia do gromadzenia odpadów, miejsce postojowe 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 1333 ze zmianami) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1065 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 – granice inwestycji przedstawione na mapie w skali 1:1000

UZASADNIENIE

Postępowanie administracyjne wszczęto dnia 11.02 2021 r. W ramach postępowania:

- zgodnie z art. 10 i art. 61 ustawy kpa strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania pismem znak: GP.6730.44.01.2021 z dnia 26.02 2021. 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.)
- projekt decyzji na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6) w związku z art. 60 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 293 ze zmianami) został uzgodniony przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Elblągu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie jako organem właściwym do spraw melioracji wodnych postanowieniem znak GD.ZPU.2.522.205.2021.AKCH z następującymi uwagami:
 - na działce nr 51, obręb Przezmark, gmina Elbląg zgodnie prowadzoną ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów zlokalizowane są rowy melioracyjne,
 - dla potrzeb konserwacyjnych wskazane jest pozostawienie wzdłuż brzegów rzeki pasa bez nasadzeń i ogrodzeń o szerokości 3m,
- 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 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:

- istniejąca zabudowa na działkach sąsiednich objętych analizą funkcji i cech zabudowy pozwala na określenie wymagań dla nowej zabudowy,
- teren ma dostęp do drogi publicznej – gminnej / działka nr 386/2/
- teren działki nr 51 zgodnie z oświadczeniami gestorów sieci zostanie wyposażony w stopniu wystarczającym dla realizacji zabudowy wielorodzinnej
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nie rolne jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego które utraciły moc na podstawie art. 67 ustaw o której mowa w art. 88. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 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 2020 r. poz. 1609), a ponadto spełniać wymagania zawarte w:

- Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219),
 - Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 470),
 - Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
 - Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zmianami)
 - Ustawie z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 59),
 - 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. 2020, poz. 389 ze zmianami),
 - Ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.),
- 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.

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.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Pozostałe strony postępowania administracyjnego według rozdzielnika na egzemplarzu archiwalnym
3. a/a



Z up. WÓJTA

Roman Pawłowski
ZASTĘPCA WÓJTY

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Elbląg z siedzibą przy ul. Browarnej 85, 82-300 Elbląg, reprezentowana przez: Wójta Gminy Elbląg.

- 1) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, kontakt: tel. 55 234 18 84, e-mail: sekretariat@gminaelblag.pl
- 2) Dane osobowe przetwarzane są w celu wydania decyzji o warunkach zabudowy na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Administrator przetwarza dane zawierające: Imię i nazwisko, dane adresowe.
- 4) Dane osobowe pozyskane zostały z Ewidencji Gruntów i Budynków Starostwa Powiatowego w Elblągu.
- 5) Dane osobowe przechowywane są bezterminowo.
- 6) Posiadają Państwo prawo do:
 - dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania,
 - złożenia skargi do organu nadzorczego: Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

Projekt decyzji sporządził :

mgr inż. arch. Piotr Kaniewski
Członek Warmińsko – Mazurskiej Izby Architektów
Nr wpisu WM-0037

GP.6642.1.48.2021

Pojawiają się trudności w realizacji projektu z uwagi na brak północnego muru, który został usunięty w celu wybudowania	
Nazwa materiału osobu	MATA 2-KSADNICA
Koszt, typ or ewidencja, ry materiału osobu	Wycinek z kory
Data wykonania kopii	15.02.2021
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>[Signature]</i>

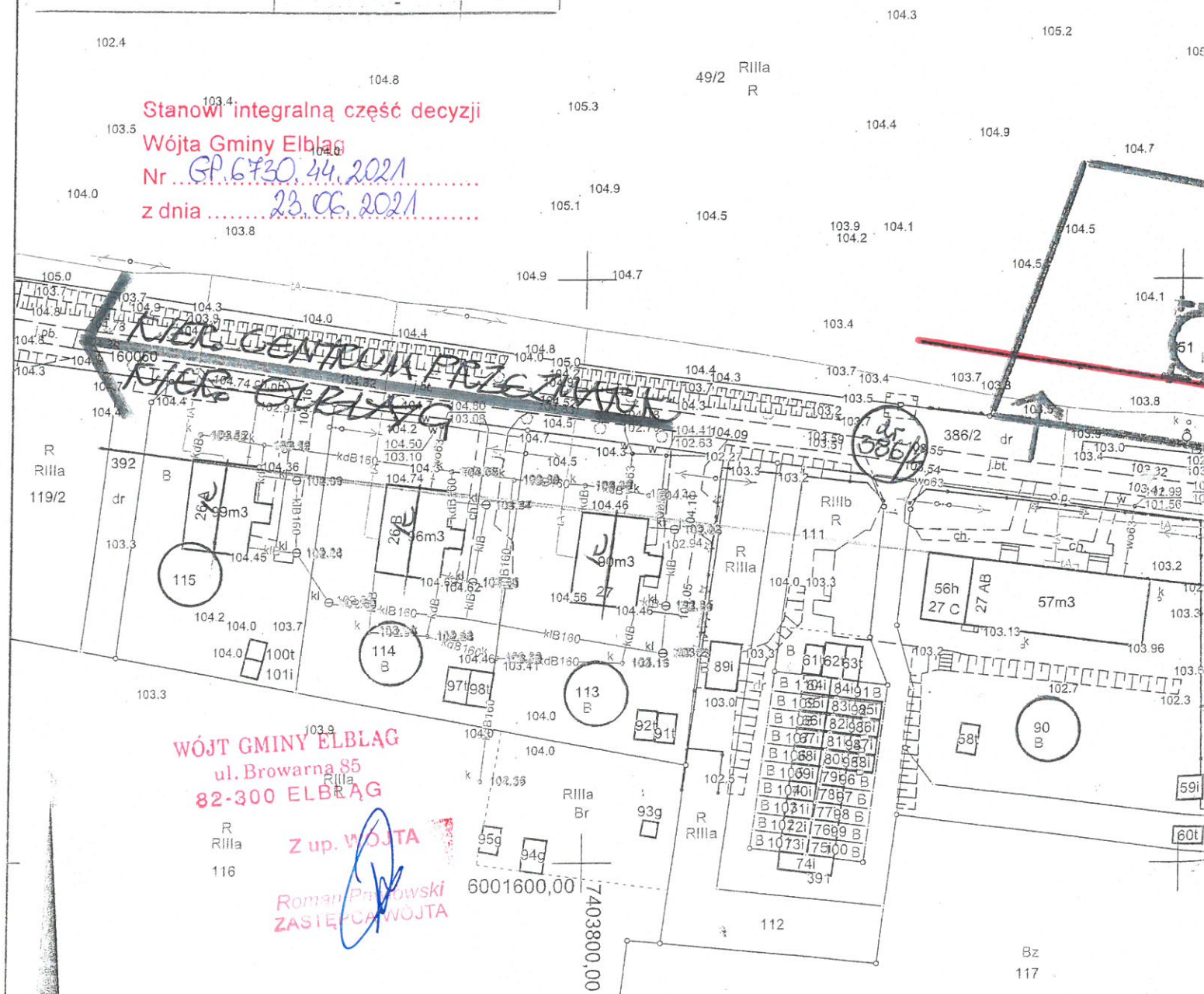
Miasto Gmina ELBLĄG
obroć: Przeznaczenie, działka 51
układ mspstnędny: PL-2000/7
układ myślości: PL-EVR-2007-NH

Stanowi integralną część decyzji

Wójta Gminy Elbląg

Nr GP.6730.44.2021

z dnia 23.06.2021



WÓJT GMINY ELBLĄG
ul. Browarna 85
82-300 ELBLĄG

Z up. WÓJTY

Roman Pańkowski
ZASTĘPCA WÓJTY

Projekt decyzji sporządził

mgr inż. arch. Piotr Kaniewski

Całonek Wawmiński - Mazurskiej Izby Arch.

Nr wpisu WM - 0037

