

Nasz znak:  
RK.6730.49.2013

**DECYZJA NR 49/13  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art.59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 w zw. z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2012r. poz. 647./, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2013r., poz. 267/, po rozpatrzeniu wniosku: *Sołectwa Gawliki Wielkie z dnia 20.04.2013r. data wpływu 10.05.2013r.* dotyczącego: *wydania decyzji o ustaleniu warunków na budowę świetlicy wiejskiej przewidzianej do realizacji w: obrębie geodezyjnym wsi Gawliki Wielkie, gmina Wydminy, na działce o nr ewidencyjnym: 226,*

**ustalam:**

**1. Rodzaj inwestycji:** *budowa świetlicy wiejskiej na działce o numerze ewidencyjnym 226 położonej w obrębie geodezyjnym wsi Gawliki Wielkie.*

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

**a/ warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

➤ *Funkcja zabudowa i zagospodarowania terenu: zabudowa usługowa;*

• **Ustalenia dotyczące:**

**1) Nieprzekraczalnej linii zabudowy:**

- *od drogi powiatowej – min 8m zgodnie przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz. 260.),*

- *od strony jeziora zgodnie z rysunkiem graficznym, wyznaczają budynki na sąsiednich działkach,*

**2) Gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy:**

- *budynek świetlicy wiejskiej – długość elewacji budynku - do 20m, szerokość do 15m, wysokość od poziomu terenu do kalenicy ok. 9m,*

**3) Geometrii dachu/układ połączeń dachowych, wysokość kalenicy, kąt nachylenia:**

- *kształt dachu zasadniczych brył budynku – dwuspadowy, kąty nachylenia połączeń dachowych 35° - 45°,*

- *pokrycie dachu – dachówka lub blachodachówka w odcieniu ceglasto- czerwonym,*

Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:

**1) w kwestiach nieustalonych w niniejszej decyzji mają zastosowanie przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm./,**

**2) projekt zagospodarowania terenu należy wykonać na kopii mapy zasadniczej do celów projektowych.**

**b/ ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 ze zm.),**

- *stosownie do art. 113 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska i na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007r. Nr 120, poz. 826 ze zm.) oraz na podstawie zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, ocenia się dopuszczalny poziom hałasu przyjęty dla zabudowy zagrodowej,*

- *zamierzenie wnioskodawcy nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć innych niż mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niezwiązanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynikających z tej ochrony, a mogących znacząco lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, w rozumieniu przepisów ustawy 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. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397),

- analizowany teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego. Obowiązują na w/w obszarze przepisy Uchwały Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz. Urz. Woj. Warm. Mazurskiego z 2011r., poz. 1295).

**c/ dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie występują w przedmiotowej sprawie wymagania określone przepisami odrębnymi - architektura budynków skalą i materiałami wykończeniowymi winna nawiązywać do historycznej zabudowy Mazur.

**d/ obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:**

- zaopatrzenie w wodę –do istniejącego wodociągu komunalnego,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach określonych przez PGE Białystok S.A.,
- sposób ogrzewania budynku – źródło własne,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe w obrębie własnej działki,
- odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- wywóz i gromadzenie nieczystości stałych - zgodnie z przepisami art. 5 i art. 6 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2005r. nr 236 poz. 2008 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. z 2001r. nr 62 poz. 628 ze zm.),
- dostęp do drogi publicznej –projektowany zjazd do drogi powiatowej,

**e/ wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:** decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich

- wnioskowane inwestycje należy projektować i realizować w sposób zapewniający spełnienie wymagań określonych w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz.U. z 2010r. nr 243, poz. 1623 z późn. zm./, dotyczące m.in. ochrony interesów osób trzecich.

**f/ ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** nie dotyczy

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczono na mapie w odpowiedniej skali z oznaczeniami graficznymi stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji**

**4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera załącznik nr 2 tekstowy i graficzny do niniejszej decyzji.**

**5. Pozostałe warunki:**

- 1) opracowanie projektu zlecić jednostce uprawnionej,
- 2) projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) uzyskać pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Giżycku, załączając 4 egz. projektu budowlanego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

**6. Okres ważności decyzji:**

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji w przypadku zaistnienia okoliczności, których mowa w art. 65 ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### Uzasadnienie

Niniejsza decyzja zostaje wydana na wniosek Sołectwa Gawliki Wielkie, dotyczący budowy świetlicy wiejskiej na działce o nr ewidencyjnym 226, położonej w obrębie geodezyjnym wsi Gawliki Wielkie, gmina Wydminy.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego sposób zagospodarowania

terenu i warunki zabudowy dla inwestycji innych niż celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Planowana budowa świetlicy wiejskiej, w obrębie geodezyjnym Gawliki Wielkie, spełnia warunki art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Działka w/w położona jest w skupionej zabudowie miejscowości Gawliki Wielkie. Teren działki nr 226 posiada wyposażenie w media, posiada możliwość dostępu do drogi powiatowej. Teren w/w, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 niniejsza decyzja wydana zostaje po uzgodnieniu z:

- Regionalną Dyрекcyjną Ochrony Środowiska w Olsztynie, Wydział Spraw Terenowych w Elku, ul. Mickiewicza 15, 19-300 Elk - w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – postanowienie WSTŁ.612.074.12.2013.AZ z dnia 24.06.2013 r.
- Zarządem Dróg Powiatowych w Giżycku - w związku z przyleganiem działki do pasa drogowego i projektowanym zjazdem – postanowienie ZU.4341.1.33.2013 z dnia 24.06.2013 r.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Wójta Gminy Wydminy w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 i art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2012r. poz. 647, z późn. zm./ – przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 w/w ustawy ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji – pozwolenia na budowę.

**Otrzymują:**

1. Sołectwo Gawliki Wielkie
2. Gmina Wydminy
3. a/a



WÓJT GMINY WYDMINY

mgr inż. Radosław Król

Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 2 ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2006r. nr 225, poz. 1635 ze zm.)

Sprawę prowadzi:  
Bolesław Idek  
tel. 87 421 00 19 wew. 29  
b.idek@ug-wydminy.pl



**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**1. Rodzaj wnioskowanej inwestycji:

Wniosek dotyczy budowy świetlicy wiejskiej na działce o numerze ewidencyjnym 226, położonej w obrębie geodezyjnym wsi Gawliki Wielkie, gmina Wydminy.

2. Obszar analizowany:

Charakterystyka działki objętej wnioskiem:

- działka o nr ewidencyjnym 226 o pow. 0,20ha położona jest w miejscowości Gawliki Wielkie, przylega do drogi powiatowej, nie jest zabudowana w chwili obecnej stanowi teren rekreacji i sportu (boisko szkolne),

Analiza sąsiedztwa:

Na działce nr 209 zlokalizowana jest szkoła podstawowa i gimnazjum.

Działki nr 225, 227/5 zabudowane są budynkami gospodarczymi.

Na działce nr 227/6 zlokalizowany jest sklep.

Działka nr 208/13 stanowi zabudowę mieszkaniową.

3. Zamierzenia wnioskodawcy:

Wnioskodawca planuje budowę świetlicy wiejskiej o wymiarach 20 m x 15 m,

4. Analiza wynikająca z przepisów szczególnych:

Teren analizowany położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Obowiązują na w/w obszarze przepisy Uchwały Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm. Mazurskiego z 2011r., poz. 1295).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji innych niż celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie po spełnieniu ust. 1 pkt 1-5.

- 1) inwestycja dotyczy budowy świetlicy wiejskiej na terenie działki o nr ewidencyjnym 226 w obrębie geodezyjnym wsi Gawliki Wielkie. Wnioskowana inwestycja położona jest w skupionej zabudowie wsi Gawliki Wielkie.
- 2) działka posiada możliwość dostępu do drogi publicznej - powiatowej,
- 3) teren działki wyposażony jest w niezbędne media,
- 4) teren działki nr 226 w obrębie geodezyjnym Gawliki Wielkie, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.)
- 5) Projekt decyzji wymaga uzgodnienia stosownie do art. 60 ust. 1 w zw. z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z: Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Olsztynie, Wydział Spraw Terenowych w Ełku, ul. Mickiewicza 15, 19-300 Ełk - w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, ze Starostwem Powiatowym w Giżycku - w zakresie ochrony gruntów rolnych, z Zarządem Dróg Powiatowych w Giżycku, w związku z przyleganiem działki do pasa drogi powiatowej.
6. Inne warunki i zalecenia wynikające z prawa materialnego mające wpływ na rozwiązania projektowe inwestycji i realizację inwestycji towarzyszących i wspólnych:

Realizacja inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a szczególności zgodnie z:

- ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2012r. poz. 647 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. z 2010r. Dz. U. Nr 243, poz. 1623 ze zm.),
- rozporządzeniem 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 późn. zm.),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 ze zm.),
- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2009, Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.),

Za zgodność kopii - odpisu **Z up. WÓJTA GMINY**

z oryginałem

data **08.08.2013**.....

**Bolesław Idek**  
Inspektor

CM

- ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2013r., poz. 260),
- ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).
- ustawą z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne – (Dz.U.z 2012r. poz. 145 z późn. zm.)

Za zgodność kopii - odpisu  
z oryginałem

data 08.08.2015 r. Podpis: Zup. WÓJTA GMINY

Bolesław Idek  
inspektor

mgr inż. arch. Maria Olchowska

Uprawnienia do projektowania  
w planowaniu przestrzennym  
Nr 1448/94

Obs. Gawliki Wielkie

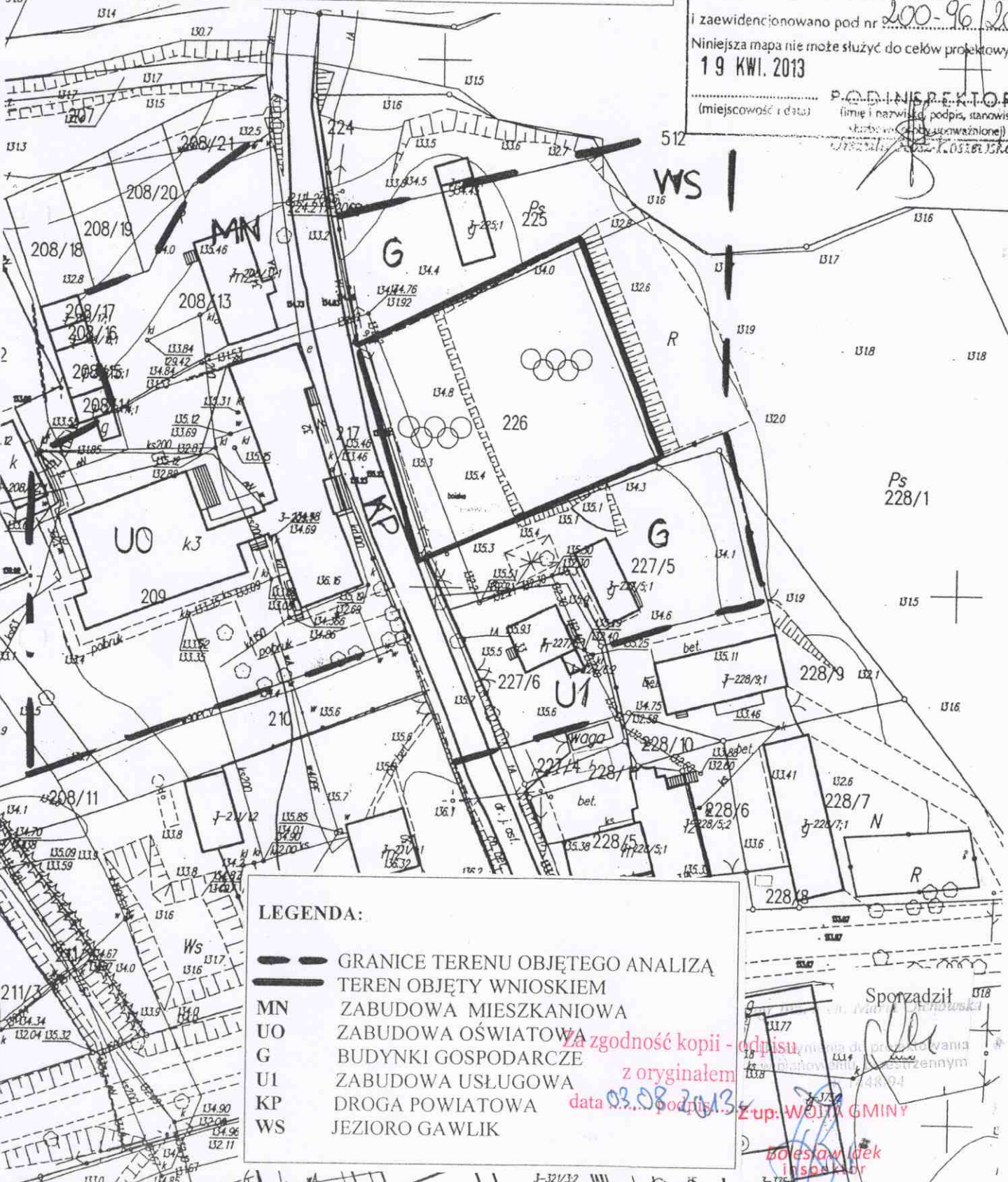
MAPA NIEAKTUALIZOWANA

skala 1:1000

**URZĄD GMINY**  
11-510 WYDZIAŁ  
woj. łódzkie - gawliki 2232  
tel. (0-81) 42 30 21-19  
000540908

Załącznik nr 2  
do decyzji o warunkach zabudowy nr RK.6130.49.2013  
z dnia 08.08.2013

**STAROSTA GIZYCKI**  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
Potwierdza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem  
przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego  
i kartograficznego w dniu 19 KWI. 2013  
i zaewidencjonowano pod nr 200-96/2013  
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych  
19 KWI. 2013  
P.O. INSPEKTOR  
(miejsowość i data) (imię i nazwisko, podpis, stanowisko  
skatowane w Gminie uwzględnione) \*  
000540908



**LEGENDA:**  
— GRANICE TERENU OBJĘTEGO ANALIZĄ  
— TEREN OBJĘTY WNIOSEM  
MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA  
UO ZABUDOWA OŚWIATOWA  
G BUDYNKI GOSPODARCZE  
U1 ZABUDOWA USŁUGOWA  
KP DROGA POWIATOWA  
WS JEZIORO GAWLIK

Za zgodność kopii - odpisu  
z oryginałem  
data 03.08.2013

Sporządził  
Bolesław Dek  
inspektor