

Nasz znak:
KK.6730.19.2015

INSPEKTOR
Bolesław Idek

**DECYZJA
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 2015r. poz. 199./, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2013r. poz. 267 z późn. zm./, po rozpatrzeniu wniosku: *Gminy Wydminy z dnia 01.04.2015r.*, dotyczącego: *wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego przewidzianego do realizacji w: obrębie Wydminy gmina Wydminy na działkach nr ewidencyjnych: 335/1, 607/2 w granicach BCDEFG*

ustalam:

Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działkach o nr ewidencyjnych 335/1, 607/2 w granicach BCDEFG w obrębie Wydminy, gmina Wydminy

1. 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 ład przestrzennego:

➤ *Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna*

• **Ustalenia dotyczące:**

1) Nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- lokalizacja budynku w stosunku do granic działek sąsiednich, na warunkach określonych w ustawie Prawo budowlane i przepisach wykonawczych do tej ustawy ze szczególnym uwzględnieniem infrastruktury technicznej,
- od strony drogi powiatowej min 8m, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985r., o drogach publicznych (Dz. U. z 2013r., poz. 260)
- od strony drogi gminnej min 6m, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985r., o drogach publicznych (Dz. U. z 2013r., poz. 260)

2) Gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy:

- Planowany budynek mieszkalny jednorodzinny – parterowy ewentualnie z poddaszem użytkowym, wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy: do 9m, wymiary do 15m x 10m.

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

- kształt dachu zasadniczej bryły budynku mieszkalnego – dwuspadowy równopółcieniowy, kalenica budynku równoległa do drogi powiatowej kąt nachylenia połaci dachu 30° - 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglasto – czerwonym,

4) Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem:

- zachowania ogrodzeń ażurowych,
- zachowania jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,
- zakazuje się ogrodzeń pełnych i betonowych,
- zalecane jest na granicy nieruchomości wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej w postaci trwałych nasadzeń.

▪ Dopuszcza się podział nieruchomości

- Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 j.t. ze zm.)

Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego mają zastosowanie przepisy 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 ze zm.),
- 2) projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy opracować 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 2013r. poz. 1232 z późn. zm.)

- *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. 2013r. poz. 1235 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 z późn. 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 2014r. poz.112.) oraz na podstawie zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, ocenia się dopuszczalny poziom hałasu przyjęty dla zabudowy mieszkaniowej,*
- *Teren inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm./.*

c/ dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- *architektura, wysokość i forma architektoniczna oraz materiały wykończeniowe winny nawiązywać do historycznej zabudowy Mazur,*

d/ obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- *zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci,*
- *zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie.,*
- *zaopatrzenie w energię ciepłą – źródło własne,*
- *odprowadzenie ścieków – do zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 10m³ lub do przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5m³ na dobę*
- *odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe w obrębie własnej działki,*
- *wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996r., o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz.U. z 2013r. poz. 1399 z późn. 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 - *wnioskowaną inwestycję 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 2013r. poz. 1409 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 Gminy Wydminy dotyczący budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działkach o nr ewidencyjnych 335/1, 607/2 w granicach BCDEFG, obręb Wydminy, gmina Wydminy

Teren objęty wnioskiem nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

Działki o numerach ewidencyjnych 335/1, 607/2 położone są w miejscowości Wydminy, gmina Wydminy. Na działce sąsiedniej o nr 336/10 zlokalizowany jest budynek mieszkalny stanowiący tzw. „dobre sąsiedztwo” dla planowanej inwestycji. Teren posiada możliwość wyposażenia w media, posiada możliwość dostępu do drogi powiatowej, poprzez projektowany zjazd, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205, z późn. zm.).

Stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wymaga uzgodnienia z:

- o Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie, Rejonowy Oddział w Giżycku – w zakresie urządzeń melioracyjnych – postanowienie MUW.DG.0702.G-103.2015 z dnia 21.04.2015 r. (wpl. 29.04.2015 r.) – na działce znajduje się urządzenie melioracji szczegółowych (rów o nazwie R-1 częściowo zakryty)
- o Zarządem Dróg Powiatowych - ze względu na przyleganie do pasa drogi powiatowej projektowany zjazd – postanowienie nr ZU.4341.35.2015 z dnia 22.04.2015 r. (wpl. 27.04.2015 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 moim pośrednictwem 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 2015r. poz. 199./ – 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. Inwestor
Gmina Wydminy
ul. Grunwaldzka 74
11-510 Wydminy
2. a/a

WÓJT GMINY WYDMINY
mgr inż. Radosław Król

Zwolnione z opłaty skarbowej
na podstawie art. 7 pkt 3
ustawy z 16 listopada 2006 r. -
o opłacie skarbowej (tekst jedn.
Dz. U. z 2014 r. poz. 1628 ze zm.)

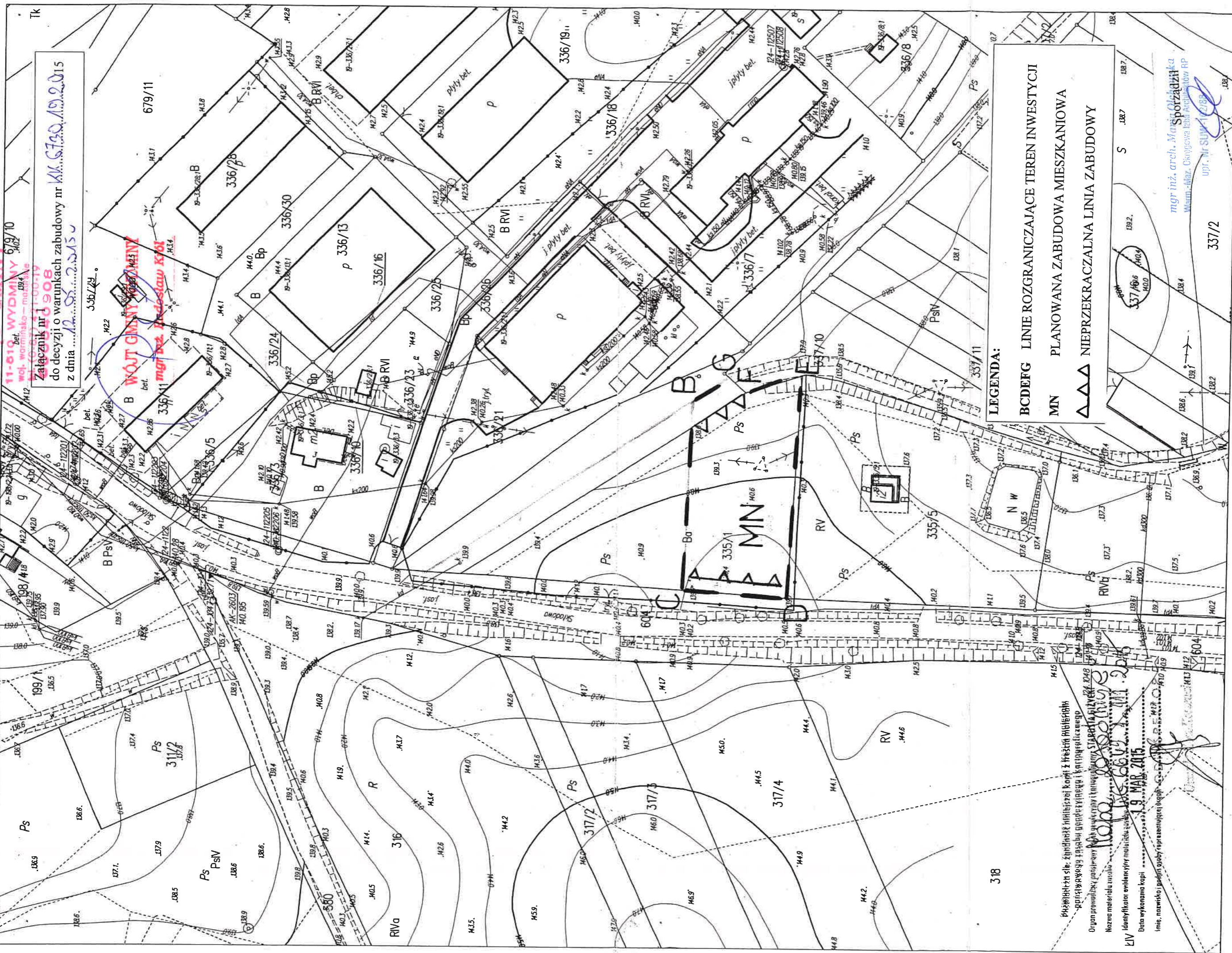
Sprawy prowadzi:
insp. Bolesław Idek
tel. (87) 421 00 19 w. 29
b.idek@ug-wydminy.pl

Obręb Wydminy
Gmina Wydminy
Powiat Giżycki
woj. warmińsko-mazurskie

WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ
Skala 1:1000

MAPA NIEAKTUALIZOWANA

URZĄD GMINY



11-619 WYDMINY 6/9/10
woj. warmińsko-mazurskie
Załącznik nr 1 19-08-19
do decyzji o warunkach zabudowy nr KK.6730.19.2.015
z dnia 12.05.2015

WÓJT GMINY WYDMINY
mgr inż. Andrzej Kosiński

LEGENDA:

- BCDEFG LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- MN PLANOWANA ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ▲▲▲▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

Przebiegała się, zgodnie z historią Kopii z treści planów
projektowych, w celu sprawdzenia i potwierdzenia
Organ prowadzący postępowanie: Starosta Giżycki
Nazwa materiału: *mapa*
ZIV Identyfikator ewidencyjny materiału: *19 MAR 2015*
Data wykonania kopii: *19 MAR 2015*
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej urząd: *[Signature]*

mgr inż. arch. Mariusz Spórządza
Wojewódzki Urząd Architektury RP
upr. nr SUW/12/08

337/2

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

Wniosek dotyczy budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działkach o nr ewidencyjnych 335/1, 607/2 w granicach BCDEFG położonych w obrębie Wydminy, gmina Wydminy

2. Obszar analizowany:

Charakterystyka działek objętych wnioskiem – działki o nr ewidencyjnym 335/1 i 607/2 położone są w miejscowości Wydminy. Działka nr 607/2 stanowi drogę gminną. Działka nr 335/1 nie jest zabudowana porośnięta jest niską roślinnością. W/w działki graniczą z drogą powiatową. Teren inwestycji posiada możliwość dostępu do drogi powiatowej, poprzez projektowany zjazd, posiada możliwość wyposażenia w media; nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Charakterystyka sąsiedztwa:

Działki o nr 336/10 stanowią zabudowę mieszkaniową

Działki o nr 336/23, 335/5, stanowi teren zabudowy gospodarczej

Działka nr 336/21 stanowi zabudowę produkcyjną.

Działka nr 337/10 stanowi teren niezabudowany

3. Zamierzenie wnioskodawcy:

Wnioskodawca planuje zrealizować na terenie działek o nr 335/1, 607/2 inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego z określeniem zasad podziału nieruchomości celem wydzielania odrębnych działek oraz regulacji granic geodezyjnych .

Inwestor określił następujące parametry zamierzenia inwestycyjnego:

- Projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny – 1-kondygnacyjny, długość do 15m, szerokość do 10m, wysokość od poziomu terenu do kalenicy do 9m, kształt dachu dwuspadowy, kąt nachylenia dachu 45°, pokrycie dachu – dachówka, blachodachówka
- Zapotrzebowanie na energię elektryczną – umowa z PGE
- Zapotrzebowanie w wodę - sieć gminna
- Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków – szczelny zbiornik na ścieki lub przydomowa oczyszczalnia ścieków
- Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe w obrębie własnej działki.
- Wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz. U z 2013r. poz. 1399 z późn. zm./

4. Analiza wynikająca z przepisów szczególnych:

Teren inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm./.

Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 wymienionej ustawy:

1. Inwestycja dotyczy budowy budynku mieszkalnego na dz. nr 335/1, 607/2. Na działce sąsiedniej o nr ewidencyjnym 336/10 występuje zabudowa mieszkaniowa stanowiąca tzw. „dobre sąsiedztwo” dla wnioskowanej inwestycji.
2. Teren inwestycji posiada możliwość dostępu do drogi powiatowej, poprzez projektowany zjazd
3. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

4. Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013r., poz. 1205 z późn. zm.),
5. Projekt decyzji o warunkach zabudowa wymaga uzgodnień stosownie do art. 60 ust. 1 w zw. z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z: Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Olsztynie, Rejonowy Oddział w Giżycku – w zakresie urzędzeń melioracyjnych, Starostwem Powiatowym w Giżycku – w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, Zarządem Dróg Powiatowych - ze względu na przyleganie do pasa drogi powiatowej oraz projektowany zjazd

5. Inne warunki i zalecenia wynikające z prawa materialnego mające wpływ na rozwiązanie projektowe inwestycji i realizacji inwestycji towarzyszących i wspólnych:

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

- ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz. 260 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r. poz. 199.),
- ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. 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 (Dz. U. z 2013r. poz.1232 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2013r. poz. 627 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014r., poz. 1446)
- ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.).

mgr inż. arch. Maria Olszewska
Warm.-Maz. Okręgowa Izba Architektów RP
upr. Nr SUW-102/83

