

GP.6730.69.2024

DECYZJA nr 69

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.572), art.59 ust.1, art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.977 ze zm.) w związku z art. 4 ust.2 pkt 2 tejże ustawy oraz w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 09.04.2024 r. (uzupełniony 23.04.2024 r.), przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Warmia i Mazury Sp. z o.o., ul. Ratusz 1, 11-015 Olsztynek,

Wójt Gminy Elbląg
ustala

na rzecz SIM KZN Warmia i Mazury Sp. z o.o.

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym bezodpływowych zbiorników na wodę deszczową, położony w miejscowości Przezmark Osiedle, obręb geodezyjny Przezmark, gmina Elbląg na działce nr 117/2.

I. Funkcja zabudowy i rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym bezodpływowych zbiorników na wodę deszczową.

II. Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ładunku przestrzennego:

1) forma zabudowy:

- wysokość budynku - do czterech kondygnacji nadziemnych (czwarta kondygnacja w formie poddasza), przy zachowaniu wysokości do kalenicy nie większej niż 15,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku od 6,0 do 8,0 m (dopuszcza się zaprojektowanie ścian szczytowych ponad wyznaczoną wysokość),
- budynek bez podpiwniczenia.

2) linia zabudowy:

- nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji,
- odległość budynku od pozostałych granic działki, obiektów i urządzeń winny wynikać z przepisów prawa, w tym m.in. z obowiązującego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.1225).

3) wielkości powierzchni zabudowy:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 18,5% powierzchni działki objętej decyzją,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki objętej decyzją.

4) gabaryty projektowanej zabudowy:

- szerokość elewacji frontowej od strony granicy z drogą dz. nr 390 obręb Przezmark w przedziale od 18,6 m do 28,0 m.

5) geometria dachu:

- dach główny dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 45°,
- kalenica główna prostopadła do granicy z drogą (dz. nr 390 obręb Przezmark).

6) inne:

- pozostałe warunki zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.1225).

2. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

- 1) przedmiotowy teren nie znajduje się w obrębie obszarów objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.);
- 2) wnioskowane przedsięwzięcie nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów §2 i §3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz.1839);
- 3) należy spełnić wymagania art. 74 i 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54);
- 4) planowana inwestycja winna spełniać warunki §2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. z 2014 r., poz. 112) w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przedmiotowej działki oraz nieruchomości sąsiednich przed erozją wodną i zalewaniem.

4. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej:

Przedmiotowy teren nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków tj. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) i nie wymaga ustalenia warunków w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) dojazd - z drogi publicznej gminnej dz. 386/2 obręb Przezmark pośrednio poprzez teren działki nr 390 obręb Przezmark stanowiącej drogę wewnętrzną;
- 2) wymagania parkingowe - należy zapewnić na terenie inwestycji nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacyjnej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - w sposób zorganizowany na terenie działki. Dopuszcza odprowadzanie wód na własny teren nieutwardzony, do podziemnych zbiorników bezodpływowych na wodę, zbiornika retencyjnego znajdującego się w granicach działki objętej wnioskiem. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych zanieczyszczonych wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnego źródła ciepła, zaleca się wykorzystanie nieemisyjnych lub niskoemisyjnych nośników energii, dopuszcza się instalację pozyskującą energię ciepłą ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) usuwanie odpadów stałych - zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Elbląg.

6. Warunki dotyczące ochrony gruntów rolnych:

Teren na którym będzie lokalizowana inwestycja to tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, oznaczone symbolem Bz.

Zgodnie z art.7 ust.1 i 2 ww. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty te nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

7. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) obiekt budowlany oraz związane z nim urządzenia budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (art.5 ustawy Prawo budowlane), a w szczególności zapewniając ochronę przed:
 - a) pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

8. Warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych - w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne;
- 2) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne;
- 3) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne;
- 4) pod względem melioracji: inwestycja nie może spowodować niekorzystnych zmian stosunków wodnych na terenie inwestycji i terenie przyległym do niego, a w przypadku uszkodzenia napotkanych w czasie realizacji inwestycji urządzeń melioracyjnych zobowiązuje się inwestora do ich przywrócenia do stanu pierwotnego.

9. Wymagane uzgodnienia projektu budowlanego:

- 1) z organami, zgodnie z art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, o ile przepisy szczególne wymagają uzyskania pozwoleń, uzgodnień lub opinii ze względu na specyfikę i charakter inwestycji.

10. Granice terenu objętego ustaleniami niniejszej decyzji zaznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 09.04.2024 r., spółka SIM KZN Warmia i Mazury Sp. z o.o., Ratusz 1, 11-015 Olsztynek, zwróciła się do Wójta Gminy Elbląg o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym bezodpływowych zbiorników na wodę deszczową w miejscowości Przezmark Osiedle, obręb geodezyjny Przezmark, gmina Elbląg na działce nr 117/2.

Z uwagi na fakt, iż na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nie istnieje obowiązek jego sporządzenia na przedmiotowy teren, wynikający z art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zgodnie z art. 59 ust. 1 i art. 4 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy należało ustalić warunki zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W toku postępowania w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o dołączoną do wniosku mapę zasadniczą w skali 1:1000.

W myśl art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) istnieje możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji, gdyż spełnione są następujące warunki:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy na terenie objętym wnioskiem nie wymagał dokonania uzgodnień w zakresie wynikającym z art. 53 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIA:

1. *W myśl art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.977 ze zm.):*
 - a) *W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.*
 - b) *Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.*
 - c) *Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art.36 przytoczonej wyżej ustawy – przepisy art.36 i 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.*
 - d) *Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.*
 - e) *Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz, której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane przeniesienie.*
2. *W myśl art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:*
 - *inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,*
 - *dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.**Przepis ten nie ma zastosowania, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.*
3. *Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za pośrednictwem Wójta Gminy Elbląg w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.*
4. *W myśl przepisów art. 127a §1ustawy kpa, przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Elbląg oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.*
5. *W przypadku nie wydania przez właściwy organ decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną. Wpływy z kar*

pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji warunkach zabudowy. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Integralną część decyzji stanowią załączniki:

Załącznik nr 1. Kopia z mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczoną granicą terenu objętego decyzją.

Załącznik nr 2. Wyniki analizy urbanistycznej i formalno-prawnej w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Załącznik nr 3. Analiza funkcji i zagospodarowania terenu - część graficzna sporządzona na mapie zasadniczej w skali 1:1000.



Z up. WÓJTA

**Roman Pawłowski
ZASTĘPCA WÓJTA**

Otrzymują:

1. Inwestor – Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN – Warmia i Mazury Sp. z o.o.
2. Strony postępowania według rozdzielnika zawartego w aktach sprawy
3. a/a


Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych


Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/W – ogólne rozporządzenie o ochronie danych, informujemy, iż:


1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Elbląg, z którą można się kontaktować w następujący sposób:
 - listownie na adres: Urząd Gminy Elbląg 82-300 Elbląg, ul. Browarna 85,
 - przez e-mail: sekretariat@gminaelblag.pl,
 - telefonicznie: 55 234-18-84
2. Został wyznaczony Inspektor Ochrony Danych. Jest to osoba, z którą można się kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania Swoich danych osobowych oraz korzystania z przysługujących praw związanych z przetwarzaniem danych. Z inspektorem można się kontaktować w następujący sposób:
 - listownie na adres: 82-300 Elbląg, ul. Browarna 85
 - przez e-mail: iod@gminaelblag.pl
3. Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. 2023. 977 z późn. zm.)
4. Państwa dane osobowe mogą być przekazywane i udostępniane wyłącznie podmiotom uprawnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa są nimi np.: sądy, organy ścigania, organy podatkowe oraz inne podmioty publiczne, gdy wystąpią z takim żądaniem oczywiście w oparciu o stosowną podstawę prawną. Państwa dane osobowe mogą być także przekazywane podmiotom, które przetwarzają je na zlecenie administratora tzw. podmiotom przetwarzającym, są nimi np.: podmioty świadczące usługi informatyczne, telekomunikacyjne, pocztowe i inne, jednakże przekazanie Państwa danych nastąpić może tylko wtedy, gdy zapewnią one odpowiednią ochronę Państwa prawa.
5. Państwa dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich ani do organizacji międzynarodowych.
6. Państwa dane osobowe będą przetwarzane przez okres zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, tj. przez 25 lat, a następnie przekazane do archiwum państwowego.
7. Mają Państwo prawo do żądania od administratora dostępu do danych, można je sprostować, gdy zachodzi taka konieczność. Mają Państwo także prawo żądania usunięcia lub ograniczenia przetwarzania.
8. Podania danych wymaga ustawa na podstawie, której działa administrator.
9. Przysługuje Państwu także skarga do organu do organu nadzorczego - Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, gdy przetwarzanie Państwa danych osobowych naruszy przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.
10. Państwa dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.

Załącznik nr 1
do Decyzji o ustaleniu warunków zabudowy
znak GP.6730.69.2024 r. z dnia04.07.....2024 r.
(działka nr 117/2 obręb Przechmark, gm. Elbląg)

Oznaczenia:

 Granica terenu objętego decyzją (A-F)

 Nieprzekraczalna linia zabudowy

 10 Wymiary w metrach

PROJEKT DECYZJI OPRACOWAŁ:
mgr Artur Kozłowski

upr. na podst. art. 5 pkt 4, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

WÓJT GMINY ELBLĄG
ul. Browarna 85
82-300 Elbląg
Z up. WÓJTA
Roman Pawłowski
ZASTĘPCA WÓJTA

Starosta Elbląski	STAROSTA ELBLĄSKI
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny interferencji zasobu	WYDRUK Z ORYGINAŁU
Data wykonania kopii	2023-05-31
Imię, nazwisko i podpis osoby mającej uprawnienia do posiadania zasobu	mgr inż. Halina Wójcik Specjalista ds. planowania i zagospodarowania przestrzennego

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500
Woj. warmińsko-mazurskie
Powiat elbląski
Gmina ELBLĄG
Obręb PRZEMARK CH. 117/2

do Decyzji o ustaleniu warunków zabudowy znak GP.6730.69.2024 z dnia 04.07.2024 r., dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym bezodpływowych zbiorników na wodę deszczową w miejscowości Przezmark Osiedle**, obręb geodezyjny **Przezmark**, gmina **Elbląg** na działce nr **117/2**.

WYNIKI ANALIZY

urbanistycznej i formalno-prawnej

w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

zgodnie z art. 4 ust.2 pkt 2, art.61 ust.1 i art. 53 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz.1589).
5. Wniosek złożony w dniu 09.04.2024 r., przez SIM KZN Warmia i Mazury Sp. z o.o., Ratusz 1, 11-015 Olsztynek.
6. Obowiązujące przepisy odrębne.

I. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

1. Zakres analizy.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. (art. 61 ust. 1 upzp).

Na podstawie dołączonej mapy zasadniczej do wniosku w skali 1:1000 ustalono, że szerokość frontu terenu przylegającego do drogi wewnętrznej dz. nr 390 wynosi ok. 53,0 m, co daje trzykrotną

szerokość frontu terenu wynoszącą 159,0 m. W związku z powyższym wyznaczono obszar analizowany obejmujący teren wskazany na załączniku nr 3 do niniejszej decyzji i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w powyższej ustawie.

2. Lokalizacja inwestycji.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na działce nr 117/2 w miejscowości Przezmark Osiedle, obręb geodezyjny Przezmark, gmina Elbląg. Najbliższe sąsiedztwo to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą oraz tereny rolne.

3. Użytkowanie.

Powierzchnia działki nr 117/2 wynosi 0,6454 ha. Według danych z rejestru gruntów teren objęty wnioskiem to tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, oznaczone symbolem Bz. Obecnie teren ten jest niezabudowany.

4. Stan planistyczny.

Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla obszaru objętego wnioskiem obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg (Uchwała Rady Gminy Elbląg NR 32/V/94 z 14 grudnia 1994 roku), który z upływem 2003 roku utracił ważność.

II. WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Kontynuacja funkcji.

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym bezodpływowych zbiorników na wodę deszczową.

Zgodnie z przyjętym orzecnictwem obowiązuje zasada, że „kontynuacja funkcji oznacza, iż nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). Przyjąć należy, iż w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa jest zatem dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją (VII SA/Wa 446/08). Biorąc pod uwagę fakt, iż w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna a projektowana inwestycja polegać ma na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego należy stwierdzić, że stanowi ona kontynuację istniejącej funkcji terenu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2.1 Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.

W wyniku dokonanej analizy ustalono, iż w obszarze analizowanym średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi w zaokrągleniu 15,0%.

Z opisu (charakterystyki) inwestycji zawartej we wniosku, wynika iż wnioskowana powierzchnia zabudowy ma wynosić maksymalnie 18,5% powierzchni zabudowy działki objętej wnioskiem, co stanowi, że wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy będzie nieznacznie przekraczał średni wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym. Biorąc jednak pod uwagę niejednorodność powierzchni działek zabudowanych budynkami jak również to, iż w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami wielorodzinnymi o podobnym do

wnioskowanego wskaźnika zabudowy należy uznać, że dopuszczenie wnioskowanego wskaźnika nie wpłynie negatywnie na kształtowanie ładu przestrzennego w obszarze analizowanym.

2.2 Szerokość elewacji frontowej.

W wyniku analizy ustalono, że szerokość elewacji frontowej znajdującej się od frontu terenu sąsiednich budynków wielorodzinnych w obszarze analizowanym waha się od 14,3 m do 39,7 m (średnio 23,3 m).

Dopuszczalna tolerancja $\pm 20\%$ (tj. 23,3 m x 20%) w zaokrągleniu - 4,7 m.

Wobec powyższego przyjęto, że w granicach kontynuacji szerokości elewacji frontowej mieści się zabudowa $\pm 20\%$ średniej szerokości elewacji frontowej od frontu terenu tj. w zaokrągleniu od 18,6 m do 28,0 m.

2.3 Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej i geometria dachu.

W wyniku dokonanej analizy ustalono, iż w analizowanym obszarze występują budynki mieszkalne wielorodzinne o maksymalnie trzech kondygnacjach nadziemnych i maksymalnej wysokości do kalenicy ok. 12,0 m. Analizowane budynki przeważnie posiadają dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych zawiera się w przedziale 20° - 45° , w jednym przypadku występuje budynek z dachem płaskim. Wysokość do okapu analizowanych budynków z dachem wysokim wynosi maksymalnie 7,0 m. Budynki objęte analizą posiadają kalenicę głównia sytuowaną równolegle lub prostopadle w stosunku do frontu działki.

Zgodnie z charakterystyką zawartą we wniosku planuje się budynek o maksymalnie czterech kondygnacjach nadziemnych (czwarta kondygnacja w poddaszu użytkowym), o maksymalnej wysokości do 15,0 m, z dachem dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 45° . Kalenica budynku ma być sytuowana prostopadle do frontu działki.

Zgodnie z powyższym planowana inwestycja nie kontynuuje wysokości zabudowy występującej w obszarze analizowanym natomiast w wyniku dokonanej analizy, mając na uwadze panujący ład przestrzenny w obszarze analizowany, biorąc pod uwagę słuszny interes strony ustalono, że dopuszczenie wnioskowanej maksymalnej wysokości zabudowy nie wpłynie negatywnie na zastany w obszarze analizowanym ład przestrzenny.

3. Dostęp do drogi publicznej

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej gminnej dz. 386/2 obręb Przezmark pośrednio poprzez teren działki nr 390 obręb Przezmark stanowiącej drogę wewnętrzną.

4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej. Do wniosku dołączono zapewnienie dostawy wody z sieci wodociągowej wydane przez Elbląskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej. Do wniosku dołączono zapewnienie dostawy energii wydane przez ENERGETYCZNY OPERATOR SA. Oddział w Olsztynie, ul. Tuwima 6, 10-950 Olsztyn.

5. Warunki wynikające z przepisów:

- 1) Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82)- odnośnie art. 7 ust.1:

Teren na którym będzie lokalizowana inwestycja to tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, oznaczone symbolem Bz.

Zgodnie z art.7 ust.1 i 2 ww. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty te nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2) Ustawa 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.1094 ze zm.) - odnośnie art.59:

Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.1094 ze zm.) i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz.1839).

W związku z powyższym planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

3) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54) - odnośnie art.73 ust. 3:

Planowana inwestycja nie jest inwestycją wymienioną w art. 73 ust. 2 i 3 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

- odnośnie art.110a ust.1. *(Starosta prowadzi obserwację terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, a także rejestr zawierający informacje o tych terenach).*

Przedmiotowy teren nie jest zagrożony ruchami masowymi ziemi.

4) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).

Przedmiotowy teren nie jest objęty prawną ochroną w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

5) Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

Przedmiotowy teren nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków tj. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

6) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) - odnośnie art.169 ust.2 pkt 2:

Według obowiązujących map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, wyznaczonych zgodnie z art. 171 ust. 1 ustawy Prawo wodne, które na podstawie ww. art. 171 ust. 8 tej ustawy zostały zaktualizowane w ramach II cyklu planistycznego (zaktualizowane mapy zostały zamieszczone na stronie BIP Ministerstwa Środowiska i Klimatu w dniu 22 października 2020 r.) przedmiotowy teren nie został zaliczony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

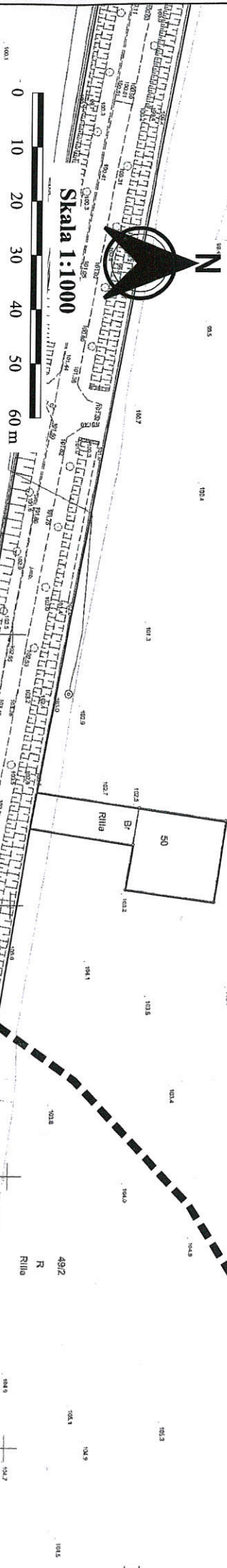
WYNIKI ANALIZY:

Podstawione w części tekstowej i graficznej wyniki analizy obszaru, wskazują na możliwość
ania decyzji o warunkach zabudowy na wnioskowanym terenie. Dla wnioskowanej inwestycji
nione zostały łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
anowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

cowal: mgr Artur Kozłowski

adający kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art.60 pkt 4, i art. 5 pkt
tawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Z up. WÓJTA
Roman Pawłowski
ZASTĘPCA WÓJTY



Skala 1:1000

Załącznik nr 3
do Decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

znak GP.6730.69.2024 r. z dnia 04.07 2024 r.
(działka nr 117/2 obręb Przechmar, gm. Elbląg)

Analiza funkcji i zagospodarowania terenu

Oznaczenia:

- Granica terenu objętego decyzją (A-F)
- Granica obszaru objętego analizą

Istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów:

- MW - teren zabudowy mieszkaniowej
- R - teren w użytkowaniu rolniczym, łąki i pastwiska lub teren nieużytkowany
- KD - teren drogi publicznej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

Funkcja budynków:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny 82-300 Elbląg
- Budynek gospodarczy/garażowy
- Budynek usługowy
- Budynek inny

WÓJT GMINY ELBŁĄG
ul. Browarna 85
Z up. WÓJTA
Roman Pawłowski
ZASTĘPCA WÓJTY

PROJEKT DECYZJI OPRACOWAŁ:

mgr Artur Kozłowski

upr. na podst. art. 5 pkt 4, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Podpis i pieczęć projektanta	STAROSTA ELBŁĄSKI
Podpis i pieczęć organu	
Imię i nazwisko osoby upoważnionej	MGR ZKASZYŃSKA
Imię i nazwisko osoby odpowiedzialnej	WYDZIAŁ Z DZIEDZINY
Data wydania kopii	2024-07-31
Typ, numer i data wydania	Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500
Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg

