

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY nr 94/2019

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) oraz art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1-1a i art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588),

po rozpatrzeniu wniosku

Pani Lidii Ruszały – Kierownika Referatu Inwestycji Urzędu Miasta i Gminy Sztum,
z/s ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum, z dn. 06.09.2019 (data wpływu 09.09.2019; nr kanc. 9700/19),

BURMISTRZ MIASTA I GMINY SZTUM

ustala

dla Miasta i Gminy Sztum, z/s ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum,

następujące warunki zabudowy

**dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego z dojazdem
i placem manewrowym na terenie działki nr 279/228, obręb II m. Sztum, gmina Sztum.**

1. Warunki urbanistyczne:

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się następujące warunki:

- 1) fragment terenu działki nr 279/228, obręb II m. Sztum, gm. Sztum, wyznaczony w załączniku graficznym do decyzji literami A-B-C-D-E-F-G-H, przeznacza się pod zabudowę magazynowo – składową. Dla pozostałego fragmentu działki warunki zabudowy określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie II miasta Sztum, zatwierdzony Uchwałą nr VII/36/2007 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 31 marca 2007 r. oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie II miasta Sztum, zatwierdzona Uchwałą nr XLI/407/2014 rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 maja 2014 r.
- 2) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 3) ustala się budowę budynku magazynowego wolno stojącego na następujących warunkach:
 - a) ustala się maksymalną wysokość od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: do 7,0m,
 - b) ustala się dachy płaskie lub strome, symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci minimum 15 stopni; dachy strome winny być kryte blachą, blachodachówką lub dachówką; dopuszcza się montaż okien połaciowych,
 - c) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa,
- 4) w ramach inwestycji dopuszcza się budowę wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych itp.
- 5) w ramach inwestycji dopuszcza się realizację małej architektury i zieleni.

2. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

- 1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
- 3) Ustawą z dn. 21.03.1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.),
- 4) Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.),
- 5) Ustawą z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.),
- 6) Ustawą z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.),

- 7) Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 169, poz. 1650 z późn. zm.),
- 8) Ustawą z dnia 08.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1437),
- 9) Ustawą z dn. 27.04.2001r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 701 z późn. zm.),
- 10) Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 04.05.2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. z 2007 r. nr 93, poz. 623 z późn. zm.),
- 11) obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) energia elektryczna – z projektowanego przyłącza na warunkach ustalonych przez ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Elblągu Rejon Energetyczny w Malborku, al. Wojska Polskiego 49, 82-200 Malbork,
- 2) woda – dopuszcza się z projektowanego przyłącza na warunkach ustalonych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o., ul. Kochanowskiego 28, 82-400 Sztum,
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – dopuszcza się do projektowanego przyłącza kanalizacji sanitarnej na warunkach ustalonych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o., ul. Kochanowskiego 28, 82-400 Sztum,
- 4) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, w obrębie terenu inwestycji, zakaz odprowadzania wód na teren działek sąsiednich, konieczność uzyskania pozwolenia wodnoprawnego – jeżeli jest wymagane na podstawie odrębnych przepisów,
- 5) usuwanie bytowych odpadów stałych – na podstawie przepisów odrębnych,
- 6) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie, z wykorzystaniem nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła,
- 7) telekomunikacja – dopuszcza się z projektowanego przyłącza na warunkach podanych przez gestora sieci,
- 8) dojazd z drogi powiatowej za pośrednictwem projektowanego zjazdu z drogi stanowiącej własność gminy (dz. 279/149 i 279/150) lub bezpośrednio z drogi powiatowej (dz. nr 327, 279/150) za zgodą zarządcy,
- 9) w obrębie działki należy zapewnić ilość miejsc postojowych wynikającą z programu inwestycji.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Zgodnie z art. 5 ust.1 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.).
- 2) należy uzyskać pisemne zgody właścicieli nieruchomości w wypadku konieczności wejścia na ich teren, a po wykonaniu prac teren przywrócić do stanu pierwotnego.

5. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy:

Objęty wnioskiem teren fragmentu działki nr 279/228 w obrębie 2 miasta Sztum jest sklasyfikowany jako tereny różne Tr.

6. Warunki wynikające z ochrony przyrody i krajobrazu:

Planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest kwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 09.11.2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 71).

7. Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:

- 1) Starostwo Powiatowe w Sztumie, Wydział Komunikacji, Transportu i Dróg, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum (projekt zagospodarowania terenu działek w części dotyczącej odległości zabudowy od drogi powiatowej, infrastruktury technicznej i powiązań komunikacyjnych z drogą powiatową),
- 2) gestorzy sieci przebiegających przez teren inwestycji w wypadku kolizji sieci lub w wypadku wykorzystania, rozbudowy, przełożenia oraz ewentualnej likwidacji istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 3) inne wynikające z przepisów odrębnych.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Integralną częścią niniejszej decyzji jest mapa z obszarem objętym wnioskiem oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego i literami A-O.

UZASADNIENIE:

Zgodnie z art.59 ust. 1 ustawy z dn. 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu (w przypadku braku planu

miejscowego) polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonywaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy. Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora.

Pani Lidia Ruszała, Kierownik Referatu Inwestycji Urzędu Miasta i Gminy Sztum, z/s ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum, złożyła wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego z dojazdem i placem manewrowym, na terenie działki nr 279/228, obręb II m. Sztum, gmina Sztum.

W myśl art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku 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. Rozpatrując wniosek przeanalizowano i sprawdzono w/w warunki i stwierdzono, że wymogi stawiane przepisem art.61 ust.1 w/w ustawy zostały spełnione, a mianowicie:

1/wnioskowana inwestycja kontynuuje funkcję, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu; 2/działka ma dostęp do drogi publicznej gminnej 3/w sąsiedztwie wnioskowanej działki znajduje się uzbrojenie: sieć kanalizacyjna, wodociągowa i elektroenergetyczna - istniejące i 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; 5/na podstawie przeprowadzonej analizy przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu pozytywnych opinii organów uzgadniających stwierdzono, że niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stosownie do wymogu stawianego przepisem art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postępowaniu związanym z wydaniem niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Warunki wynikające z powyższych analiz zawarto w niniejszej decyzji oraz w wynikach analizy stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi. Obszar inwestycji nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody, teren leży poza obszarami górniczymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

1. Zarządem Powiatu Sztumskiego, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum - postanowienie nie wpłynęło w ustawowo wyznaczonym terminie - uzgodnienie uznaje się za dokonane bez uwag w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 53 ust. 4 pkt 9),
2. Burmistrzem Miasta i Gminy Sztum - uzgodnienie bez uwag w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 53 ust. 4 pkt 9).

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust.4 pkt 1÷5, 7, 8, 10, 10a, 11 ustawy, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

POUCZENIE:

1. W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.):
 - 1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
 - 2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
 - 3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 §1, pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Zgodnie z art. 32, 33 i 34 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.) do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Sztumie, ul. Mickiewicza 31, w terminie ważności niniejszej decyzji:
 - 1) wniosek,

- 2) 4 egz. projektu budowlanego opracowanego przez uprawnionego projektanta zgodnie z art. 34 ust. 1, 2 i 3 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25.04.2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1935),
 - 3) zaświadczenie projektanta o uprawnieniach do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie określone w art. 12 ust.7 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.),
 - 4) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 5) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
3. **Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
 4. **Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.**
 5. **Zgodnie z art. 127 §1 i 2 oraz art. 129 §1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Sztum w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**
 6. **Zgodnie z art. 130 § 1 i 2 przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.**
 7. **Zgodnie z treścią art. 127a §1 i 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) 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. Ponadto na podstawie art. 130 §4 decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do wniesienia odwołania ani skargi do sądu administracyjnego.**
 8. **Powyższa decyzja nie podlega opłacie skarbowej – na podstawie art. 7 ust 3) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1000 z późn. zm.).**

Załączniki:

1. załącznik graficzny,
2. wyniki analizy.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Lidia Ruszała – Kierownik Referatu Inwestycji
Urzędu Miasta i Gminy Sztum, ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum,
2. Strony postępowania według odrębnego rozdzielnika,
3. a/a.

Burmistrz Miasta i Gminy

z up.

mgr inż. arch. Agnieszka Topolewska-Reksa
Inspektor ds. planowania przestrzennego

PM.VI.6730.94.5.2019

**WYNIKI ANALIZY
CZĘŚĆ TEKSTOWA**

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588).

1. Sąsiedztwo.

1. Teren, na którym znajduje się działka, jest płaski i niezabudowany. Teren przylega do drogi stanowiącej własność gminy i pasa technicznego drogi powiatowej.
2. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej wolno stojącej (m.in. dz. nr 279/99), zabudowa mieszkaniowa w zabudowie bliźniaczej (m.in. 279/14 i 279/16), zabudowa usługowa (m. in. dz. nr 257), zabudowa produkcyjna i zabudowa składowo-magazynowa (m.in. dz. nr 200, 256/1)
 - Budynki magazynowe i składowe: parterowe i dwukondygnacyjne, podpiwniczone i niepodpiwniczone, elewacje zewn. tynkowane, dachy płaskie i strome (symetryczne, dwuspadowe, proste z wybudówkami, o kątach nachylenia połaci dachowych minimum ok. 15 stopni, kryte papą, blachą, blachodachówką i dachówką, kalenice równoległe i prostopadłe do przyległych dróg); poziom parteru nad terenem maksymalnie ok. 0,60m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 9,0m.
3. Budynki nie tworzą charakterystycznych linii zabudowy i nie mają zbliżonych gabarytów.

2. Dostęp do drogi publicznej.

Teren ma dostęp do drogi stanowiącej własność gminy (dz. nr 279/149 i 279/150) oraz do drogi powiatowej (dz. nr 327 i 279/150).

3. Uzbrojenie terenu.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu pozwala na obsługę planowanej inwestycji.

4. Przeznaczenie gruntów.

Teren działki nr 279/288 w obrębie 2 miasta Sztum jest sklasyfikowany jako tereny różne Tr, a jego powierzchnia wynosi 0,6539ha.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

1. Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.
2. Teren działek nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi leży poza strefami ochrony konserwatorskiej, na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody ani inne formy ochrony przyrodniczej, teren leży poza obszarami górnictwami.

Lokalizacja działek spełnia wymagania określone w art.61 ust.1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Topolewska-Reksa
Inspektor ds. planowania przestrzennego

Załącznik graficzny do decyzji o
warunkach zabudowy nr 94/2019
z dnia 08.11.2019 r.

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50m

**BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum**

Burmistrz Miasta i Gminy

z up.

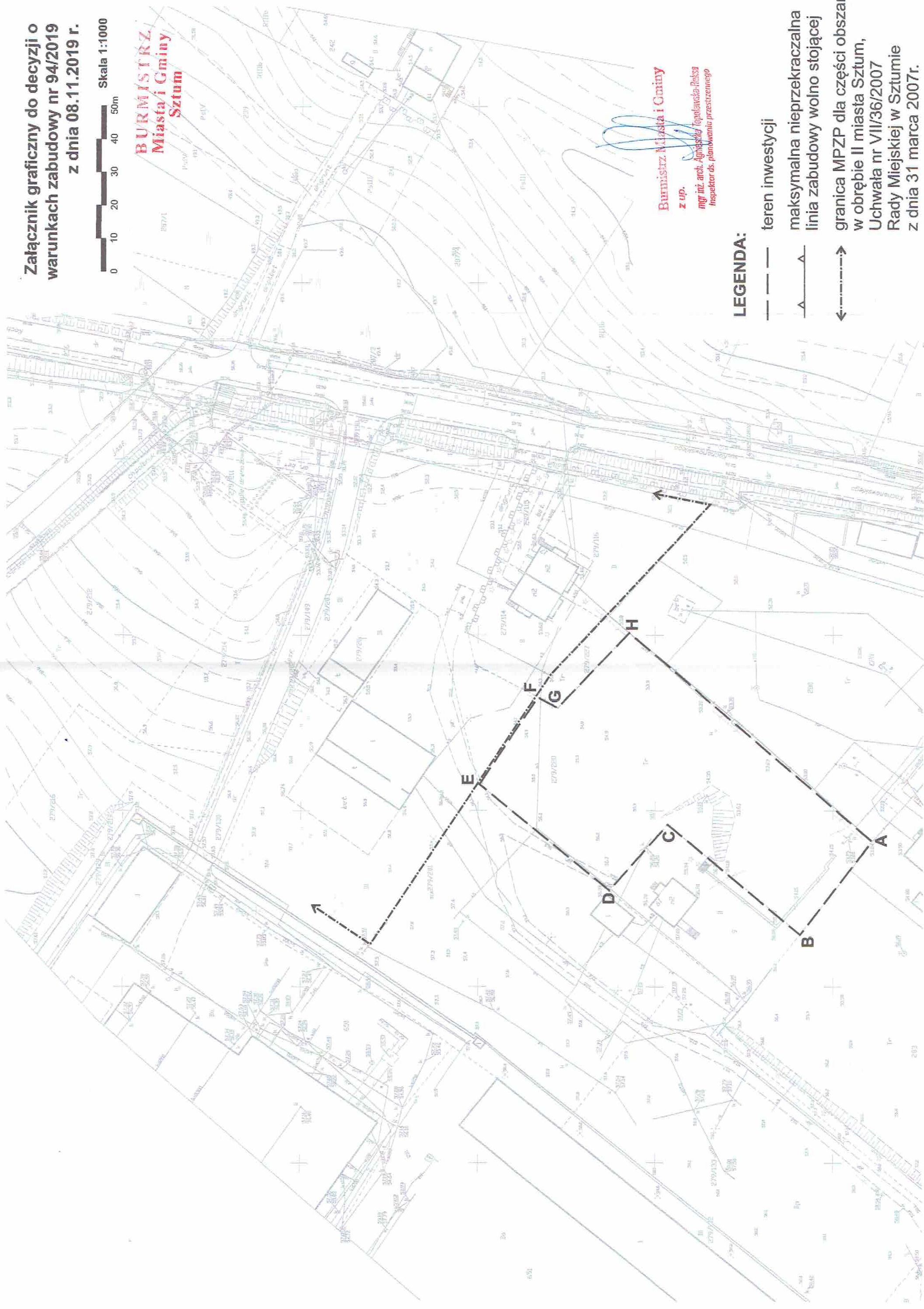
mgr inż. arch. Agnieszka Topolawska-Raksa
Inspektor ds. planowania przestrzennego

LEGENDA:

— — — teren inwestycji

— — — maksymalna nieprzekraczalna
linia zabudowy wolno stojącej

↔ granica MPZP dla części obszaru
w obrębie II miasta Sztum,
Uchwała nr VII/36/2007
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 31 marca 2007r.



Analiza do decyzji o warunkach
zabudowy nr 94/2019 z dnia
08.11.2019 r.

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50m

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

Burmistrz Miasta i Gminy

z up.

mgr inż. arch. Agnieszka Topolowska-Retca
Inspektor ds. planowania przestrzennego

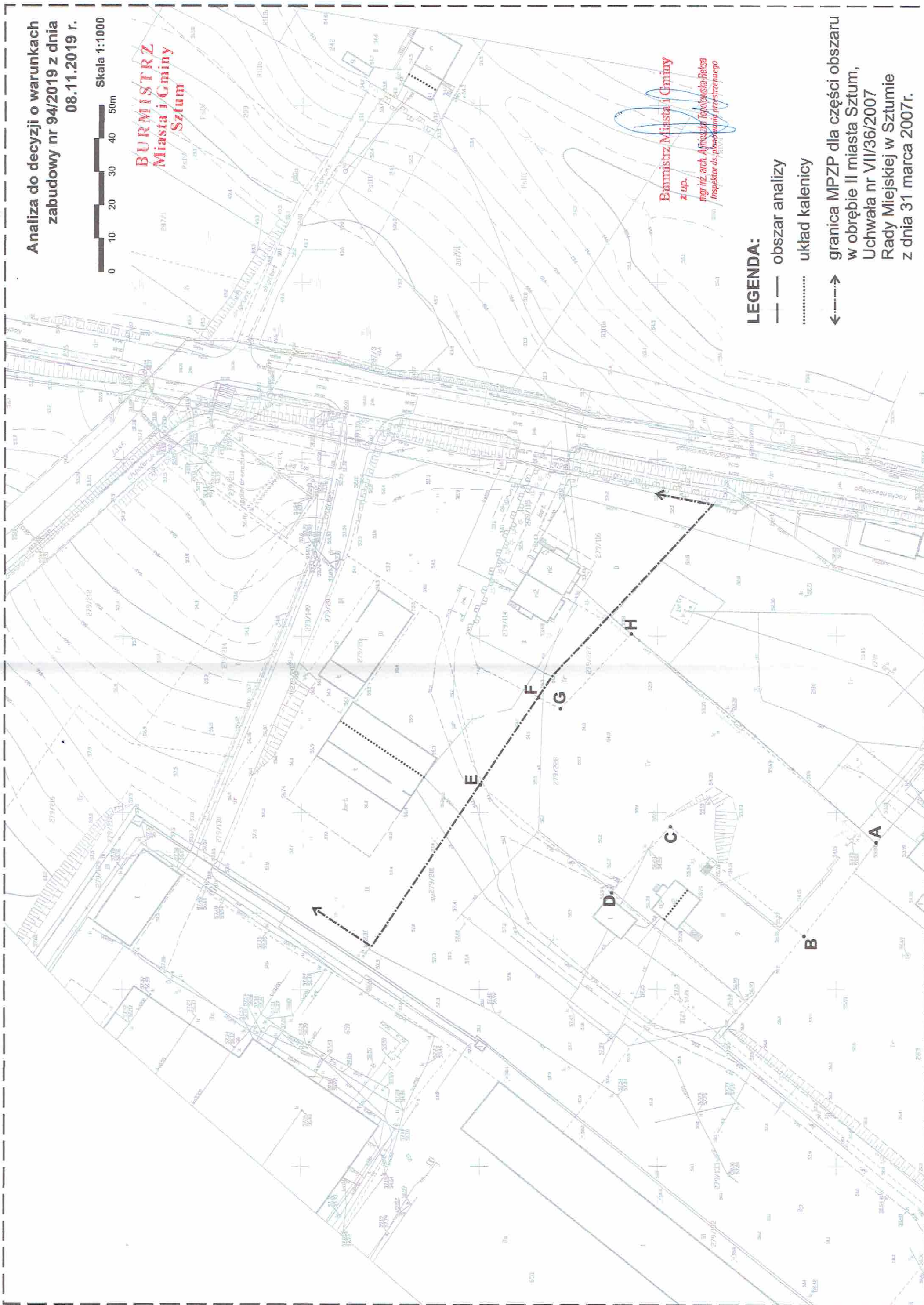
LEGENDA:

— — obszar analizy

..... układ kalenicy

← — — — — →

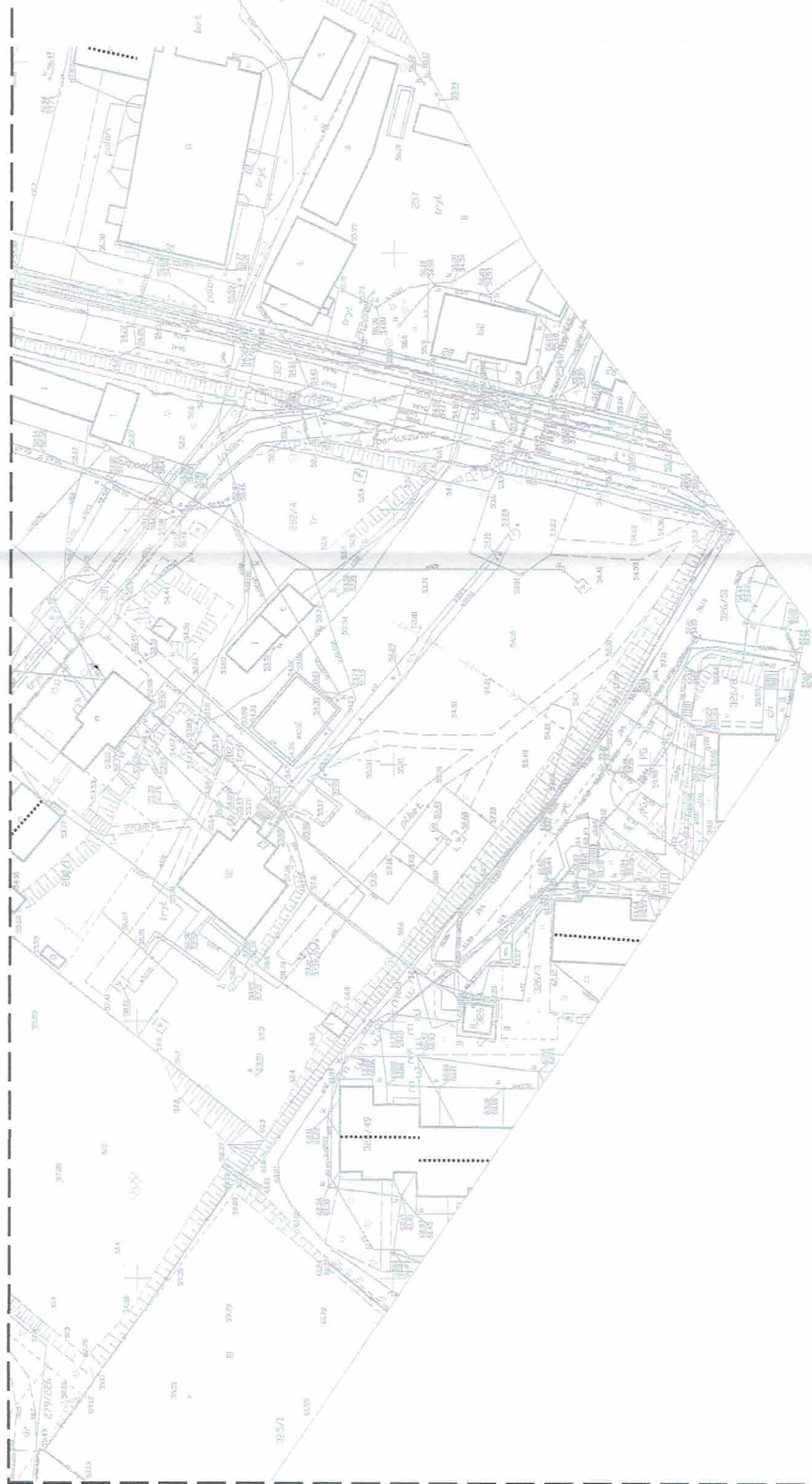
granica MPZP dla części obszaru
w obrębie II miasta Sztum,
Uchwała nr VII/36/2007
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 31 marca 2007r.



Analiza do decyzji o warunkach
zabudowy nr 94/2019 z dnia
08.11.2019 r.

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50m

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum



Burmistrz Miasta i Gminy

z up.

mgr inż. arch. Agnieszka Jopalska-Relka
Inspektor ds. planowania przestrzennego

LEGENDA:

— obszar analizy

..... układ kalenicy