

Reszel, dnia 26 sierpnia 2019 r.

TB.6730.22.2019.PL

**Decyzja Nr 18/2019
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1945 ze zm.), rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1588), oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11 czerwca 2019 r (data wpływu 13 czerwca 2019 r.) **Gminy Reszel** złożonego za pośrednictwem upoważnionego Pana Macieja Bartosiewicza, oraz po przeprowadzeniu postępowania wymaganego art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym j.w., po uzgodnieniu z:

- Zarządem Dróg Powiatowych w Kętrzynie – Postanowienie ZDP.DT.5330.86.2019 z dnia 29.07.2019 r.
- Starostwem Powiatowym w Kętrzynie – Postanowienie RŚ.6123.156.2019 z dnia 29 lipca 2019 r.
- Zarządem Zlewni w Olsztynie w trybie art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.).
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie – Pismo WOPN.612.12.11.2019.MW.2 z dnia 05.08.2019 r.

u s t a l a m

**warunki zabudowy na zmianę zagospodarowania terenu:
budowa świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą na działce nr 201/4,
z wykonaniem przyłączy instalacyjnych
na działkach nr 249/2 oraz nr 156, obręb Leginy, gmina Reszel.**

określone w załącznikach Nr 1 i Nr 2 stanowiących integralną część niniejszej decyzji.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich.

U z a s a d n i e n i e

Inwestor, za pośrednictwem upoważnionego p. Macieja Bartosiewicza reprezentującego firmę Usługi Inżynierskie mgr inż. Maciej Bartosiewicz, 11-700 Mrągowo ul. Żołnierska 4/60, działającego na rzecz Gminy Reszel na mocy udzielonego upoważnienia, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, zgodnie z załączoną do wniosku charakterystyką projektowanej inwestycji. Do wniosku dołączone zostały:

- kopia aktualnej mapy zasadniczej w skali 1:1000,
- kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 z wnioskowanym zagospodarowaniem terenu, z określeniem granic terenu objętego wnioskiem i najbliższym otoczeniem terenu,
- wypis z rejestru gruntów dla przedmiotowej działki,

- kopia upoważnienia nr 40/2019 z dnia 04 czerwca 2019 r. udzielonego przez Burmistrza Reszla,
- oraz dowód wniesienia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo.

Wniosek odpowiada warunkom określonym w art. 52 ust. 2 cytowanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zawiadomienie z dnia 17 czerwca 2019 r. o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy na planowaną inwestycję doręczone zostało stronom postępowania. Strony zostały pouczone o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie oraz możliwości wnoszenia wniosków i zastrzeżeń. W przepisowym terminie uwag i zastrzeżeń nie wniesiono.

Starosta Kętrzyński, Postanowieniem RŚ.6123.156.2019 z dnia 29 lipca 2019 r. uzgodnił bez zastrzeżeń w zakresie ochrony gruntów rolnych, projekt Decyzji Nr 18/2019 o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Projekt decyzji, w trybie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie urządzeń melioracji wodnych, wysłano do uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Olsztynie. Wg potwierdzenia odbioru Zarząd Zlewni w Olsztynie otrzymał projekt decyzji Nr 18/2019 o warunkach zabudowy w dniu 26.07.2019 r.

Zarząd Zlewni w Olsztynie nie zajął stanowiska w terminie określonym w art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1, tj. w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Termin uzgodnienia upłynął w dniu 09.08.2019 r. W związku z tym w myśl art. 53 ust. 5 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Przepisy (...) art. 53 ust. 3 - 5a (...) stosuje się do decyzji o warunkach zabudowy”.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie, Postanowieniem ZDP.DT.5330.86.2019 z dnia 29.07.2019 r. uzgodnił pozytywnie projekt przedmiotowej decyzji w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej nr 1624N Samławki – Leginy.

Projekt decyzji, w trybie art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, wysłano do uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 05.08.2019 r., znak: WOPN.612.12.11.2019.MW.2 poinformował: „że tutejszy organ nie zajmie stanowiska w trybie art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) w terminie 21 dni. Tym samym, w myśl art. 53 ust. 5c cytowanej ustawy, przedmiotowy wniosek należy uznać za uzgodniony.”

Przeprowadzona analiza obszaru otaczającego teren objęty wnioskiem, określonego w załączniku Nr 2, wykazała możliwość ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Na obszar objęty wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Art. 59 ust. 1 i art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią: „Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie (...) lub wykonaniu innych robót budowlanych (...) wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy (...) Nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.”

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ spełnione zostały łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a planowana inwestycja nie koliduje z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Urzędu Gminy w Reszlu w terminie 14 dni od jej doręczenia.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



Z up. BURMISTRZA RESZLA

Piotr Chamiński
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno - Budowlanego

Załączniki:

- Nr 1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy – część tekstowa i graficzna.
- Nr 2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu – część tekstowa i graficzna.

Decyzję otrzymują:

Wnioskodawca:

- 1. Gmina Reszel, za pośrednictwem pełnomocnika:
Maciej Bartosiewicz, ul. Żołnierska 4/60, 11-700 Mrągowo

Strony postępowania:

- 2. Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie, ul. Bałtycka 20, 11-400 Kętrzyn
- 3. Pan Zbigniew Filipiak

Do wiadomości:

- 1. Starostwo Powiatowe w Kętrzynie
Wydział Architektury, Budownictwa i Inwestycji.
- 2. A/a

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. arch. Maciej Ciborowski
nr upr. pl. przestr. 1276/92
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
MA-0144

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy - Część tekstowa.

1. Charakterystyka inwestycji.
 - a) Budowa budynku świetlicy wiejskiej na działce niezabudowanej. Budynek parterowy, niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym, powierzchnia zabudowy do ok. 136 m².
 - b) Budowa szczelnego zbiornika na ścieki bytowe.
 - c) Wykonanie przyłączy instalacyjnych.
 - d) Wykonanie zjazdu z drogi powiatowej.
 - e) Wykonanie podjazdu oraz miejsc postojowych do 10 stanowisk w obrębie działki, dojść pieszych do budynku, łączna powierzchnia utwardzona do 700 m².
2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - a) Planowany obiekt należy projektować w nawiązaniu do formy i cech zabudowy zabytkowej lub tradycyjnej regionu w obrębie miejscowości, z materiałów naturalnych, jak, elementy ceramiczne, drewno, dachówka ceramiczna.
 - b) Wyznacza się linie zabudowy określone w części graficznej.
 - c) Usytuowanie dłuższego boku budynku oraz kalenicy dachu głównego równoległe do frontu działki oraz drogi.
 - d) Określenie cech architektonicznych i gabarytów budynku:
 - i. projektowany budynek parterowy, z dachem wysokim dwuspadowym o kącie spadku dachu w granicach 35° do 45°, o jednakowym nachyleniu wszystkich połaci,
 - ii. wysokość budynku do kalenicy do 9 m, szerokość elewacji frontowej do 17 m.
 - iii. pokrycie dachów dachówką esówką w kolorze czerwonym.
 - e) Ze względu na sąsiedztwo na przylegającej działce budynku zabytkowego o złożonej bryle dachu, zaleca się wykonanie fragmentu dachu od strony ulicy w układzie poprzecznym do dachu głównego.
 - f) Zalecane zastosowanie zewnętrznych materiałów wykończeniowych: cegła ceramiczna spoinowana, tynk, ew. elementy z kamienia, drewna w kolorze ciemnym lub czarnym, dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym bez połysku.
 - g) Nie dopuszcza się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.
3. Ochrona środowiska, zdrowia ludzi:
 - a) Należy zachować istniejący drzewostan – starodrzew.
 - b) Należy zapewnić szczelność zbiornika na ścieki, uniemożliwiającą przedostanie się ścieków do wód gruntowych.
 - c) Należy przewidzieć ukształtowanie terenu i rozwiązania techniczne powierzchni utwardzonych oraz dróg i miejsc postojowych, uniemożliwiające gromadzenie się wód opadowych lub zalewanie terenu przyległego.
 - d) Sposób usuwania ścieków: okresowy wywóz do miejskiej oczyszczalni ścieków.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego.
 - a) Ze względu na sąsiedztwo obiektów zabytkowych, szczegółowe warunki i zalecenia jak w p. 2.
5. Ochrona gruntów rolnych.
 - a) Planowane podziemne przyłącze wodociągowe do budynku na działce nr 156 należy układać poniżej warstwy wegetacyjnej gleby.

- b) Grunty rolne po wykonaniu przyłącza do budynku należy poddać rekultywacji – tj. przywróceniu do stanu jak najbardziej zbliżonego do stanu przed realizacją inwestycji.
- c) Planowana inwestycja nie wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.
- d) Inwestycję należy wykonać w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej melioracji i urządzeń wodnych. W przypadku uszkodzenia napotkanych w trakcie realizacji inwestycji urządzeń melioracyjnych, inwestor zobowiązany jest do naprawienia szkody na własny koszt.
6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej.
- a) Zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami określonymi przez Energa Operator S.A., Zakład Energetyczny Olsztyn, Rejon Kętrzyn.
- b) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na działce nr 156 na warunkach określonych przez Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne w Reszlu, z budową przyłącza do budynku poprzez pas drogowy drogi powiatowej nr P1624N na działce nr 249/2 na warunkach określonych przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie.
- c) Odprowadzenie ścieków do projektowanego zbiornika szczelnego na ścieki bytowe.
7. Obsługa w zakresie komunikacji. Wjazd na teren po wybudowaniu zjazdu z drogi powiatowej nr P1624N na działce nr 249/2 na warunkach określonych przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie.
8. Usuwanie odpadów stałych poprzez czasowe składowanie w pojemnikach umożliwiających segregację, i okresowy wywóz przez upoważniony podmiot.
9. Wymagania wynikające z przepisów odrębnych oraz dotyczące ochrony interesów osób trzecich.
- a) Należy uzyskać prawo do dysponowania gruntem na cele budowlane w odniesieniu do budowy przyłączy instalacyjnych oraz zjazdu z drogi publicznej na działkach sąsiednich.
- b) Należy spełnić wymagania ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich w szczególności ochronę przed zanieczyszczeniem wody lub gleby oraz powietrza.
- c) Należy zapewnić ochronę przed uszkodzeniem przebiegających przez teren podziemnych linii uzbrojenia lub mogących występować urządzeń melioracyjnych.
10. Na prace budowlane należy uzyskać pozwolenie na budowę w Wydziale Architektury, Budownictwa i Inwestycji Starostwa Powiatowego w Kętrzynie.

Z up. BURMISTRZA RESZLA

Piotr Chamiński
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno - Budowlanego

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu - Część tekstowa.

1. Analizowany teren obejmuje środkową część miejscowości Leginy, przy drodze powiatowej nr P1624N. Istniejące zagospodarowanie na tym obszarze stanowią historyczne obiekty użyteczności publicznej: zabytkowy budynek szkoły na przylegającej działce, zabytkowy budynek dawnej szkoły położony w sąsiedztwie, zabytkowy zespół sakralny z barokowym kościołem, historyczną plebanią, zabytkowym cmentarzem i gotycką kostnicą. W dalszym sąsiedztwie znajduje się zabudowa zagrodowa i mieszkalna, pochodząca w większości z I połowy XX wieku.
2. Na terenie miejscowości nie zostały ukształtowane jednorodne linie zabudowy, a budynki główne usytuowane są w układzie poprzecznym lub równoległym do drogi.
3. Sąsiadujący zabytkowy budynek byłej szkoły na przylegającej działce nr 201/3 stanowi dwubryłowy budynek parterowy z poddaszem użytkowym, przykryty dachem stromym o bryle złożonej, o nachyleniu połaci dachu ok. 45°. Niższa część budynku od strony drogi posiada kalenicę dachu w układzie równoległym do frontu działki, wyższa część budynku posiada kalenicę dachu w układzie poprzecznym do drogi. Szerokość elewacji od strony frontu działki ok. 19 m. Parter budynku wyniesiony jest na ok. 100 cm ponad poziom terenu, cokół tynkowany w kolorze ciemnym, elewacje wykończone cegłą ceramiczną spoinowaną, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej holenderki (esówki) w naturalnym kolorze czerwonym.
4. Przedmiotowa działka nr 201/4 jest niezabudowana, zagospodarowana boiskiem trawiastym. Od strony drogi, w pasie drogowym, znajduje się szpaler starych drzew przydrożnych.
1. Działka leży poza granicą obszaru objętego formami ochrony przyrody, która przebiega od strony południowej po granicy sąsiadującej drogi powiatowej na działce nr 249/2. Trasa planowanych przyłączy instalacyjnych na działkach nr 8-249/2 i nr 8-156 znajduje się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich. Planowana inwestycja podlega warunkom określonym w art. 24 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 142 ze zm.) oraz uchwały nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. (Dz.U.Woj.W.-M. z dn. 19 stycznia 2018 r., poz. 415).
2. Teren działki nie jest objęty ochroną konserwatorską.
3. Przylegający teren jest uzbrojony w wodę, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną.
4. Działka przylega do drogi powiatowej, i może posiadać dostęp do drogi publicznej po wybudowaniu zjazdu zgodnie z warunkami określonymi przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie.
5. Wnioskowane zagospodarowanie terenu na funkcję usług kultury w obrębie miejscowości, jest uzasadnione i celowe.
6. Analiza stanu prawnego terenu – szczegółowe dane właścicieli gruntów zgodnie z wypisem ze skorowidza działek w aktach postępowania:
 - a) Działka nr 201/4 stanowi własność wnioskodawcy - Gminy Reszel, Rynek 24, 11-440 Reszel.

- b) Sąsiadująca od strony wschodniej oraz od strony północnej działka rolna nr 201/2 stanowi własność Gminy Reszel.
- c) Sąsiadująca od strony zachodniej działka nr 201/3 obejmuje teren byłej szkoły, i stanowi własność Gminy Reszel.
- d) Sąsiadująca od strony południowej działka drogowa nr 249/2 stanowi własność Powiatu Kętrzyńskiego, w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Kętrzynie, ul. Bałtycka 20, 11-400 Kętrzyn.
- e) Położona od strony południowej działka nr 156 stanowi własność prywatną.
7. Teren planowanej inwestycji (świetlica wiejska na dz. nr 8-201/4) stanowi grunty rolne sklasyfikowane jako PsIV. Podziemne przyłącze wodociągowe do budynku świetlicy zlokalizowane jest w części w pasie drogi powiatowej, oraz w części na działce nr 156 na obszarze gruntów sklasyfikowanych jako RIIIb. Podziemne przyłącze do budynku zlokalizowane na gruncie rolnym poniżej warstwy wegetacyjnej gleby nie powoduje zmiany przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze, i nie powoduje konieczności wyłączenia tego gruntu z produkcji rolnej (art. 4 p. 6 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Inwestycja nie wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.
8. Na obszar objęty wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Istniejące zagospodarowanie terenu pozwala na określenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji i jest możliwe, gdyż spełnione są warunki określone w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu przestrzennym, a inwestycja nie koliduje z przepisami odrębnymi.

Z up. BURMISTRZA RESZLA

Piotr Chamik
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno - Budowlanego