

**Decyzja Nr 22/2015
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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015, poz. 199 ze zm.), oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 267), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 lipca 2014 r. **Gminy Reszel** złożonego za pośrednictwem upoważnionego p. Macieja Bartosiewicza reprezentującego firmę Usługi Inżynierskie mgr inż. Maciej Bartosiewicz, 11-700 Mrągowo ul. Żołnierska 4/60, oraz po przeprowadzeniu postępowania wymaganego art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jw. po uzgodnie z:

- Starostą Kętrzyńskim – Postanowienie RŚ.6123.119.2015 z dnia 6 października 2015 r.,
- Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie – Postanowienie MUW.DM.0702.283.2015 z dnia 7 października 2015 r.,
- Zarządem Dróg Wojewódzkich w Olsztynie - Postanowienie ZDW.TD/5330/782/2015 z dnia 09.10.2015 r.

u s t a l a m

warunki zabudowy na zmianę zagospodarowania terenu:

zagospodarowanie działki nr 27/5 obręb Mnichowo na teren rekreacyjno-sportowy i budowa zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 593 na działkę nr 27/5, obręb Mnichowo, 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 prawa własności i 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 upoważnienia nr 24/2015 z dnia 02 lipca 2015 r. udzielonego przez Burmistrza Reszla, kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 określająca zasięg inwestycji oraz najbliższe otoczenie terenu, wypis z rejestru gruntów. Wniosek odpowiada warunkom określonym w art. 52 ust. 2 cytowanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zawiadomienie z dnia 07 sierpnia 2015 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.

W trybie uzgodnienia warunków zabudowy Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie wydał Postanowienie ZDW.TD/5330/782/2015 z dnia 09.10.2015 r. o uzgodnieniu projektu decyzji o warunkach zabudowy, z następującą uwagą:

-w projekcie decyzji obowiązkowo należy przywołać art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych z 21 marca 1985 r. (Dz.U. z 2015 r., poz. 460) dot. odległości w jakiej powinny być sytuowane obiekty budowlane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Nr 593 Miłakowo-Dobre Miasto-Jeziorany—Lutry-Reszel oraz Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2

marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

- należy wystąpić do tutejszego Zarządu o wydanie decyzji administracyjnej na lokalizację zjazdu z drogi wojewódzkiej Nr 593 Miłakowo-Dobre Miasto-Jeziorany—Lutry-Reszel na działkę 27/5 obręb Mnichowo, w trybie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2015 r., poz. 460).

Powyższe uwagi Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie- zostały uwzględnione w treści decyzji o warunkach zabudowy.

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 Burmistrza Reszla w terminie 14 dni od jej doręczenia.



Zup. Burmistrza
KIEROWNIK DZIAŁU
techniczno-Budowlanego

Ryszard Łożyński

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:
Maciej Bartosiewicz, Usługi Inżynierskie, ul. Żołnierska 4/60, 11-700 Mrągowo

Strony postępowania:

- 2. Pani Grażyna Pawelczyk, Mnichowo 6, 11-440 Reszel
- 3. Zarząd Dróg Wojewódzkich, ul. Pstrowskiego 28 b, 10-602 Olsztyn

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. przestrz. 1276/92
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
MA-0144

Wolne od opłaty skarbowej

art. 7, pkt 3
ustawy z dnia 16 listopada 2006
o opłacie skarbowej (Dz.U. nr 225, poz. 1636)

(Hj. Dz. U. 2015, poz. 783)

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

1. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu
 - a) Rodzaj inwestycji: terenowa.
 - b) Zasięg inwestycji oznaczono na załączniku graficznym.
 - c) Budowa zjazdu z drogi publicznej o szerokości jezdni 3,5 m,
 - d) Charakterystyka wnioskowanego zagospodarowania:
 - boisko sportowo-rekreacyjne, wymiary boiska 9m x 18 m,
 - plac zabaw dla dzieci z terenowymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi
 - 2 wiaty plenerowe o powierzchni ok. 25 m² każda,
 - grill murowany,
 - oświetlenie solarne,
 - zagospodarowanie zieleni niskiej i średniowysokiej,
 - ogrodzenie terenu
2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) Planowany obiekt wiat oraz elementów małej architektury należy projektować w nawiązaniu do formy i cech zabudowy tradycyjnej, z materiałów naturalnych, jak drewno, elementy ceramiczne, dachówka ceramiczna, gonty bitumiczne imitujące dachówkę.
 - b) Nie dopuszcza się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.
3. Ochrona środowiska, zdrowia ludzi
 - a) Należy przewidzieć ukształtowanie terenu i rozwiązania techniczne placu zabaw oraz boiska, uniemożliwiające gromadzenie się wód opadowych lub zalewanie terenu przyległego.
 - b) Należy zastosować rozwiązania techniczne placu zabaw umożliwiające łatwą okresową wymianę piasku.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego - nie dotyczy.
5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - nie dotyczy, brak zapotrzebowania na media techniczne.
6. Ochrona gruntów rolnych
Inwestycja realizowana na użytkach RIVa, ŁV, PsIV nie wymaga zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
7. Ochrona melioracji wodnych
Inwestycja nie może spowodować niekorzystnych zmian stosunków wodnych na terenie przyległym. W przypadku uszkodzenia napotkanych w czasie realizacji inwestycji urządzeń melioracyjnych, inwestor zobowiązany jest do naprawienia szkody na własny koszt
8. Obsługa w zakresie komunikacji. Wjazd na teren w celu okresowej obsługi technicznej z sąsiadującej drogi wojewódzkiej, na warunkach określonych przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie..
9. Usuwanie odpadów stałych poprzez składowanie w odpowiednich pojemnikach, umożliwiających segregację, i okresowy wywóz na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.
10. Wymagania wynikające z przepisów odrębnych oraz dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
 - a) Należy spełnić wymagania ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich zawarte w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, a w szczególności ochronę przed zanieczyszczeniem wody lub gleby.
 - b) Należy zapewnić ochronę przed uszkodzeniem przebiegających przez teren podziemnych linii uzbrojenia lub mogących występować urządzeń melioracyjnych.

- c) Sytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Nr 593 Miłakowo-Dobre Miasto-Jeziorany-Lutry-Reszel w trybie art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2015 r., poz. 460) oraz rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- d) Należy uzyskać w Zarządzie Dróg Wojewódzkich w Olsztynie, w trybie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz.460), decyzję administracyjną na lokalizację zjazdu z drogi wojewódzkiej Nr 593 Miłakowo-Dobre Miasto-Jeziorany-Lutry-Reszel na działkę nr 27/5 obręb Mnichowo.
11. Na prace budowlane będące przedmiotem niniejszej decyzji należy dokonać zgłoszenie lub uzyskać pozwolenie na budowę w Wydziale Architektury, Budownictwa i Inwestycji Starostwa Powiatowego w Kętrzynie, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.).

Lup. Burmistrza
KIEROWNIK DZIAŁU
techniczno-Budowlanego

Ryszard Łożyński

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

1. Analizowany teren obejmuje środkową część miejscowości Mnichowo, przy drodze wojewódzkiej nr 593 Biskupiec - Kętrzyn. Istniejące zagospodarowanie na tym obszarze stanowi zabudowa zagrodowa i mieszkalna jednorodzinna, pochodzące z I i II połowy XX wieku.
2. Wnioskowany teren inwestycji obejmuje działkę rolną nr 27/5, w obrębie miejscowości.
3. Analizowany teren nie jest objęty formami ochrony przyrody.
4. Teren działki nie jest objęty ochroną konserwatorską.
5. Przylegający teren jest uzbrojony w wodę, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną.
6. Oświetlenie terenu będzie zasilane ogniwami solarnymi. Wnioskowana inwestycja nie przewiduje zapotrzebowania na media techniczne.
7. Działka przylega do drogi wojewódzkiej, i może posiadać dostęp do drogi publicznej po wybudowaniu zjazdu zgodnie z warunkami określonymi przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie..
8. Wnioskowane zagospodarowanie terenu na funkcję sportowo-rekreacyjną w obrębie miejscowości, jest uzasadnione i celowe.
9. Działka nr 27/5 stanowi własność wnioskodawcy - Gminy Reszel.
10. Teren planowanej inwestycji stanowi użytki RIVa, LV, PsIV. Inwestycja nie wymaga zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
11. 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.

**Zup. Burmistrza
KIEROWNIK DZIAŁU
techniczno-Budowlanego**

Ryszard Łożyński