

Reszel, dnia 03 czerwca 2019 r.
TB.6730.12.2019.PL

**Decyzja Nr 10/2019
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 oraz art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1073 ze zm.), oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29 marca 2019 r. (data wpływu 02 kwietnia 2019 r.) Gminy Reszel, złożonego za pośrednictwem upoważnionego p. Macieja Bartosiewicza reprezentującego firmę Usługi Inżynierskie mgr inż. Maciej Bartosiewicz, oraz po przeprowadzeniu postępowania wymaganego art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym j.w.

ustalam warunki zabudowy

**na budowę muru oporowego
na działkach nr 43/24 i 43/25 obręb Święta Lipka, 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.

Uzasadnienie

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 z zasięgiem inwestycji,
- kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 określająca planowany sposób zagospodarowania terenu i najbliższe otoczenie terenu,
- wypis z wykazu podmiotów ewidencyjnych,
- wypis z wykazu działek ewidencyjnych,
- kopia upoważnienia nr 21/2019 z dnia 07 marca 2019 r. udzielonego przez Burmistrza Reszla,
- dowód wniesienia opłaty skarbowej.

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

Zawiadomienie z dnia 03 kwietnia 2019 r. o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy na planowaną inwestycję doręczono 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 uwagi/wniosek wnieśli państwo Mieczysław i Stanisław Orłowscy, będący stronami postępowania, wniesiony wniosek nie dotyczy postępowania o wydanie warunków zabudowy na przedmiotową inwestycję, i nie został rozpatrzony. Innych uwag i zastrzeżeń nie wniesiono.

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

Strony postępowania wg rozdzielnika:

- 2. Gmina Reszel
- 3. Państwo Elżbieta i Henryk Błażejewscy
- 4. Państwo Helena i Antoni Narkiewicz

5. Państwo Maria i Marek Kaczyńscy
6. Pani Krystyna Pyziak
7. Państwo Jalanta i Mirosław Zawadzcy
8. Państwo Mariola i Jan Pyrczak
9. Państwo Zofia i Jan Samoraj
10. Państwo Małgorzata i Krzysztof Samoraj
11. Państwo Mieczysława i Sławomir Orłowski

Do wiadomości:

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

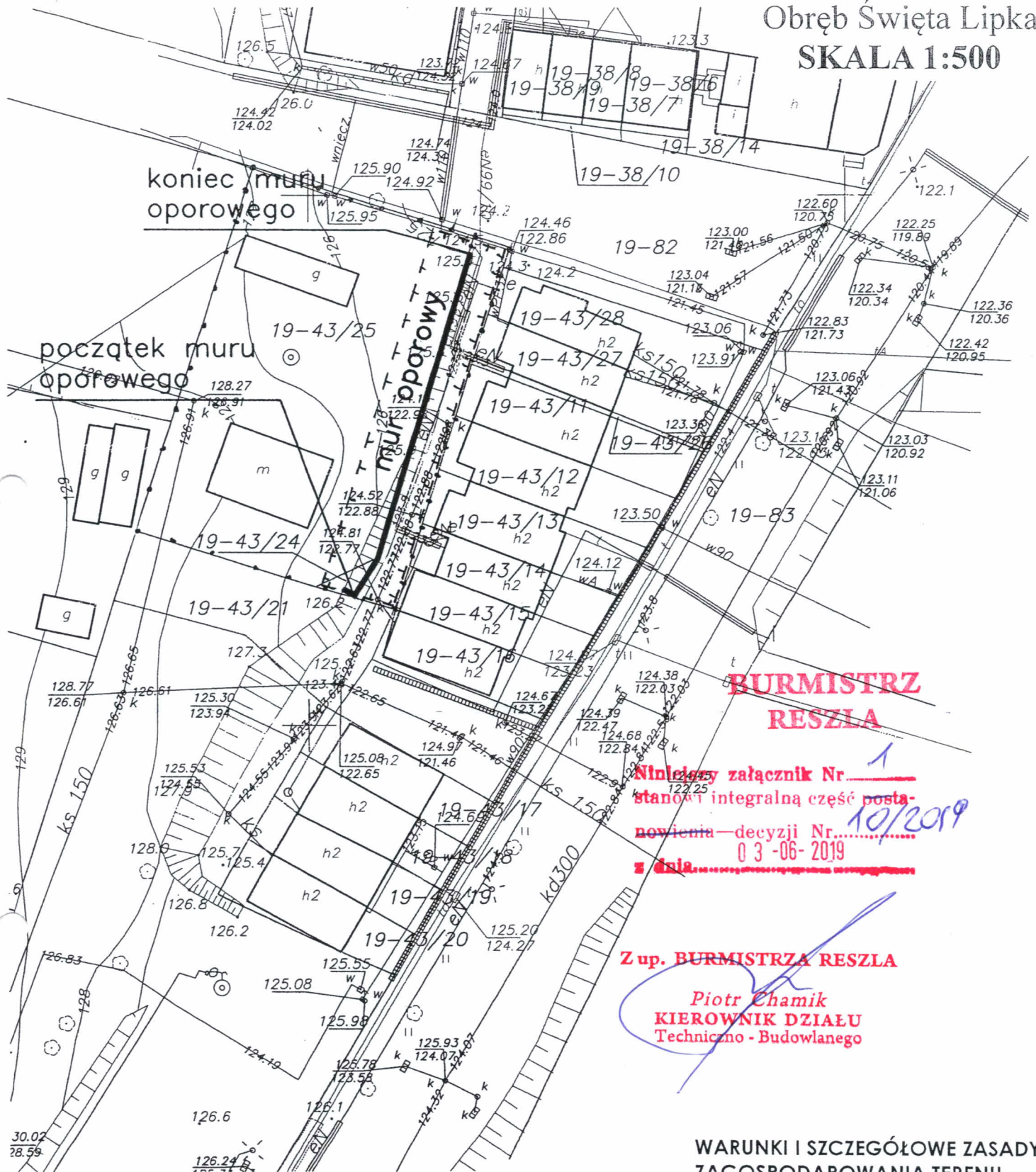
Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch. Maciej Ciborowski
nr upr. pl. przestrz. 1276/92
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
MA-0144

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

1. Określenie wnioskowanego zagospodarowania terenu.
 - a) Budowa muru oporowego umocnienia skarpy przy drodze gminnej.
 - b) Długość muru ok. 35,0 m.
 - c) Korekta ukształtowania terenu.
2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie dotyczy.
3. Ochrona środowiska, zdrowia ludzi.
 - a) Należy przewidzieć ukształtowanie terenu uniemożliwiające gromadzenie się wód opadowych lub zalewanie terenu przyległego.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego – warunków nie określa się.
5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - nie dotyczy, brak zapotrzebowania na media techniczne.
6. Obsługa w zakresie komunikacji – na etapie budowy obsługa z istniejącej drogi gminnej.
7. Usuwanie odpadów stałych – na etapie budowy: poprzez składowanie w odpowiednich pojemnikach, umożliwiających segregację, i okresowy wywóz przez upoważniony podmiot.
8. Wymagania wynikające z przepisów odrębnych oraz dotyczące ochrony interesów osób trzecich.
 - a) Należy uzyskać prawo do dysponowania gruntem na cele budowlane.
 - b) Należy zapewnić ochronę przed zanieczyszczeniem gleby.
 - c) Należy zapewnić ochronę przed uszkodzeniem mogących występować w terenie podziemnych urządzeń instalacyjnych.
9. 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**



WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

BUDOWA MURU OPOROWEGO
działki nr 43/25 i 43/24
obręb Święta Lipka

część graficzna

—•—•—•—•—•— LINIE ROZGRANICZAJĄCE
DZIAŁKĘ

OBSZAR OBJĘTY WNIOSEM

ORIENTACYJNA STREFA
LOKALIZACJI MURU

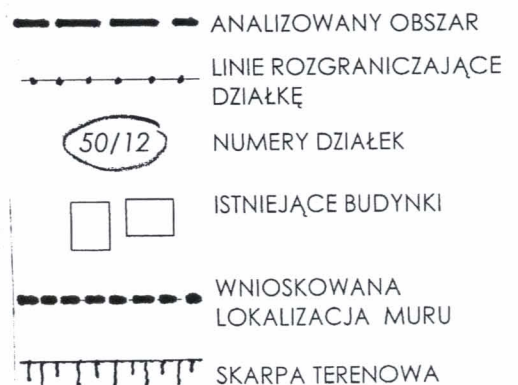
MACIEJ CIBORCOWSKI
mgr inż. arch
Upz. bud. Nr 2.-700/63

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

1. Analizowany teren obejmuje zachodnią część miejscowości Święta Lipka, po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej Kętrzyn – Reszel. Istniejące zagospodarowanie na tym obszarze stanowi współczesna zabudowa usługowa z II połowy XX wieku, parterowa ze stromymi dachami, o cechach architektury regionalnej.
2. Wnioskowany teren inwestycji obejmuje pas wzdłuż granicy zabudowanej działki nr 43/25 oraz działki drogowej nr 43/24. Inwestycja dotyczy budowy muru oporowego umocnienia skarpy przy drodze gminnej, celem zabezpieczenia istniejącej skarpy przed osuwiskiem.
3. Analizowany teren nie jest objęty formami ochrony przyrody.
4. Teren nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.
5. Przylegający teren jest uzbrojony w wodę, kanalizację, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną. Wnioskowana inwestycja nie przewiduje zapotrzebowania na media techniczne.
6. Teren przylega do pasa drogi gminnej - teren posiada dostęp do drogi publicznej.
7. Analiza stanu prawnego terenu inwestycji oraz terenu przylegającego do terenu inwestycji – szczegółowe dane właścicieli gruntów zgodnie z wypisem ze skorowidza działek w aktach postępowania.
 - a) Teren inwestycji obejmuje działkę od strony wschodniej nr 43/24, stanowiącą własność wnioskodawcy – Gminy Reszel, oraz działkę od strony zachodniej nr 43/25, stanowiącą współwłasność prywatną.
 - b) Od strony północnej teren inwestycji graniczy z działką drogową nr 82 stanowiącą własność Gminy Reszel.
 - c) Od strony wschodniej teren inwestycji graniczy z zabudowanymi działkami: nr 43/28 stanowiącą współwłasność prywatną, nr 43/27 stanowiącą współwłasność prywatną, nr 43/26 stanowiącą własność Gminy Reszel, nr 43/11 stanowiącą współwłasność prywatną, nr 43/12 stanowiącą współwłasność prywatną, nr 43/13 stanowiącą własność prywatną, nr 43/14 oraz nr 43/15, stanowiącymi współwłasność prywatną
 - d) Sąsiadująca od strony południowo-wschodniej działka nr 43/16 stanowi współwłasność prywatną.
8. W toku postępowania uwagi/wnioski wnieśli państwo Mieczysława i Stanisław Orłowsky, będący stronami postępowania. Wniesiony wniosek dotyczy instalacji uzbrojenia terenu, znajdującego się na działce nr 43/28. Wniosek o wydanie warunków zabudowy na planowane zamierzenie nie obejmuje przebudowy sieci uzbrojenia terenu, ponadto działka nr 43/28 znajduje się poza obszarem inwestycji.
9. Teren planowanej inwestycji stanowi grunty sklasyfikowane jako **B** oraz **dr**. Inwestycja nie wymaga wyłączenia gruntów rolnych lub leśnych z użytkowania.
10. Wnioskowane zagospodarowanie terenu jest uzasadnione i celowe.
11. Na część obszaru objętego 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



mgr. bud. Nr. 700/83