

**BURMISTRZ GIŻYCKA**

Znak: WPI.6730.17.2016.PR

Decyzja ostateczna

dnia 11.11.2016 r.

z pp. Burmistrza  
Naczelnik  
Wydziału Planowania i Inwestycji

Karol Walinowicz

**DECYZJA NR 17/2016  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

A. Kuc / A. P. / E. P.  
14.10.2016  
Giżycko, 12 października 2016 r.

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 2 września 2016 r. złożonego przez

**Gminę Miejską Giżycko**

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w § 3 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),

po dokonaniu uzgodnień z Zarządem Dróg Powiatowych w Giżycku (postanowienie z dnia: 10.10.2016 r., znak: ZU.4341.94.2016)

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na

**budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych**

przewidzianej do realizacji

**na działce nr ewid. 144/10, obręb 2, miasto Giżycko**

określając

**1. Rodzaj zabudowy:**

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

**2. Funkcję zabudowy**

- mieszkalna

**3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

**1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalna - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) forma architektoniczna i gabaryty planowanej inwestycji (wskazane poniżej parametry określają gabaryty jednego budynku):
  - szerokość elewacji frontowej (północnej): 24 m z tolerancją do 20%,
  - geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy/wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°,
  - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: w przypadku dachu dwuspadowego lub wielospadowego – równoległy, w przypadku dachu płaskiego - nie określa się,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: w przypadku dachu dwuspadowego lub wielospadowego – od 6 m do 12 m, w przypadku dachu płaskiego – od 12 m do 17 m,

- wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: od 12 m do 17 m,
- c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większa niż 30%,
- d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: nie mniejsza niż 25%.

**2) ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- a) działka, której dotyczy planowana inwestycja położona jest:
  - poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm.),
  - poza obszarami, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.),
- b) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:
  - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r., poz. 1651 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.),
- c) przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71).

**3) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.) oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w trakcie prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.).

**4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) obsługa komunikacyjna - z drogi powiatowej Nr 4425N - w przypadku konieczności budowy lub przebudowy zjazdu Inwestor zobowiązany jest, zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.), do uzyskania, w ramach odrębnego postępowania, zezwolenia od właściwego zarządcy drogi,
- d) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,
- f) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,
- g) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę lub z indywidualnego źródła ciepła,
- h) gospodarka odpadami – odpady zbierane do pojemników i wywożone poprzez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,
- j) odprowadzanie wód opadowych roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę lub do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) miejsca postojowe - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

**5) wymagania dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) na etapie projektu i realizacji inwestycji należy:

- zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290),
  - uwzględnić zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 poz. 1422),
- b) planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- c) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki,
- d) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

#### **6) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych**

- a) działka nr ewid. 144/10 znajduje się poza terenami górniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnicze i geologiczne (Dz. U. z 2015 r. poz. 196 z późn. zm.)

**Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji**

#### **Uzasadnienie**

Gmina Miejska Giżycko w dniu 2 września 2016 r. wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce o numerze ewid. 144/10, obręb 2, miasto Giżycko.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem 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).

Organ I instancji pismem znak: WPI.6730.17.2016.PR z dnia 5 września 2016 r. zawiadomił strony o projektowanym zamierzeniu inwestycyjnym oraz wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W odpowiedzi na powyższe zawiadomienie w dniu 15 września 2016 r. Pani Małgorzata Floryńska wniosła zastrzeżenia dotyczące planowanej inwestycji wskazując na: ryzyko zacieniania budynków sąsiednich, ograniczenie istniejącej liczby miejsc postojowych oraz sprzeciw wobec budownictwa socjalnego z uwagi na możliwy spadek wartości nieruchomości.

Rozpatrując zarzuty strony organ I instancji stwierdził iż:

- w zakresie zacienienia budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich organem właściwym jest starosta w trakcie postępowania dotyczącego pozwolenia na budowę,
- planowana inwestycja nie ma wpływu na ilość miejsc postojowych – w chwili obecnej teren inwestycji nie jest zagospodarowany w formie parkingu natomiast obsługa komunikacyjna inwestycji ograniczy się wyłącznie do jej terenu bez wpływu na działki sąsiednie,
- walory ekonomiczne przestrzeni zgodnie art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) nie mogą stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia warunków zabudowy.

W dniu 21 września 2016 r. Państwo Monika i Szymon Andruszkiewicz wnieśli uwagę, aby przy okazji planowania przedmiotowej inwestycji zapewnić parking mieszkańcom nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Mazurskiej 11. Rozpatrując uwagę strony organ I instancji stwierdził, iż nie dotyczy ona stricte przedmiotu sprawy, lecz realizacji odrębnej inwestycji dla nieruchomości sąsiedniej.

Mając na uwadze powyższe oraz łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) nie uwzględnił roszczeń stron.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z właściwym zarządcą drogi.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

#### **Pouczenie:**

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) decyzja wygasa jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia wydanej decyzji. Przepisu nie stosuje się jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Giżycka w terminie 14-tu dni od daty jej doręczenia.

*Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Łukasz Nitecki*

**Z up. Burmistrza**  
**Naczelnik**  
**Wydziału Planowania i Inwestycji**  
*Karol Walinowicz*

#### **Załączniki:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy – część graficzna
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna

*Zwolnione z opłaty skarbowej  
na podstawie art. 7 pkt 3  
ustawy o opłacie skarbowej  
z dnia 16 listopada 2006 r.  
(Dz. U. z 2015 r. poz. 783, z późn. zm.)*



**Otrzymują:**



## WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

**budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych**

przewidzianej do realizacji:

**na działce nr ewid. 144/10, obręb 2, miasto Giżycko.**

Warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy, jest łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Przeprowadzona analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. **W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 – sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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**
  - a) funkcja zabudowy: mieszkalna,
  - b) linia zabudowy: nieprzekraczalna - zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - c) forma architektoniczna i gabaryty planowanej inwestycji (wskazane poniżej parametry określają gabaryty jednego budynku):
    - szerokość elewacji frontowej (północnej): 24 m z tolerancją do 20%,
    - geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy/wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°,
    - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: w przypadku dachu dwuspadowego lub wielospadowego – równoległy, w przypadku dachu płaskiego – nie określa się,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: w przypadku dachu dwuspadowego lub wielospadowego – od 6 m do 12 m, w przypadku dachu płaskiego – od 12 m do 17 m,
    - wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: od 12 m do 17 m,
  - d) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większa niż 30%,
  - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: nie mniejsza niż 25%.
2. **W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej**
  - a) teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej – powiatowej Nr 4425N.
3. **W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego**
  - a) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
  - b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,
  - d) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,

- e) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę lub z indywidualnego źródła ciepła,
  - f) gospodarka odpadami - odpady zbierane do pojemników i wywożone poprzez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,
  - h) odprowadzanie wód opadowych roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę lub do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) miejsca postojowe - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.
4. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*
- a) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.).
5. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi*
- a) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym stwierdza się, iż:

1. projekt decyzji należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi,
2. warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały łącznie spełnione co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Część graficzną wyników analizy sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zasobów Starostwa Powiatowego w Giżycku.

Sporządził: mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

Z up. Burmistrza  
Naczelnik  
Wydziału Planowania i Inwestycji  
  
Karol Walinowicz