

**DECYZJA Nr 12/2021
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735)

po rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 31 sierpnia 2021 r. Gminy Miejskiej Giżycko, al. 1 Maja 14, 11-500 Giżycko w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie garażu na działkach o nr ewidencyjnych 2-157/48, 2-157/49, 2-157/3 w Giżycku

USTALAM

warunki zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie garażu na działkach o nr ewidencyjnych 2-157/48, 2-157/49, 2-157/3 w Giżycku, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:500

OKREŚLAM

Zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.):

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa garażu.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie:**1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) funkcja projektowanego obiektu – garaż;
- b) rodzaj zabudowy – garażowa;
- c) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla projektowanego garażu:
 - powierzchnia zabudowy – do 20,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej – do 3,0 m,
 - wysokość od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 5,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 5,0 m,
 - geometria dachu – dach jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 40°,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – dowolny,
- d) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego inwestycją:
 - wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (poprzez teren rozumie się obszar w liniach rozgraniczających, zgodnie z załącznikiem graficznym), na którym będzie realizowana inwestycja – do 88%,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się (teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej),
- e) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
- f) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- g) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych oraz zawierać pozytywne opinie organów opiniujących i uzgadniających;

2) Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) niniejsza inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, co za tym idzie przeprowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- b) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- c) teren planowanej inwestycji położony poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
- d) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Giżycka,
- e) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

3) 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) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci,
- e) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- f) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- g) gospodarka odpadami – nie dotyczy,
- h) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- i) odprowadzanie wód opadowych roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę lub do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) miejsca postojowe, w tym garażowe – nie dotyczy,
- k) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej gminnej - działka nr ewid. 155, poprzez działkę nr ewid. 157/47 (własność Gminy Miejskiej Giżycko);

4) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich tj.:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby,
- b) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.).

5) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Na terenie objętym inwestycją nie występują tereny górnicze.

3. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Obszar niniejszej inwestycji stanowią działki o numerach ewidencyjnych 2-157/48, 2-157/49, 2-157/3 w Giżycku. Działkę nr 2-157/48 stanowią tereny mieszkaniowe o powierzchni 0,0021 ha. Działkę nr 2-157/49 stanowią tereny mieszkaniowe (B) o powierzchni 0,0002 ha. Działkę nr 157/3 stanowią inne tereny zabudowane (Bi) o powierzchni 0,0024 ha. Teren stanowi własność podmiotu publicznego.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 31 sierpnia 2021 r. Gmina Miejska Giżycko, al. 1 Maja 14, 11-500 Giżycko wystąpiła z wnioskiem do Burmistrza Giżycka w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garażu na działkach o nr ewidencyjnych 2-157/48, 2-157/49, 2-157/3 w Giżycku.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Miasto Giżycko nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Analizując wniosek oraz ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko (przyjętego uchwałą Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 lutego 2019 r.) Burmistrz Miasta Giżycka stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 1-5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, jeżeli „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”. Jednym z tych elementów jest określenie funkcji projektowanego obiektu. W obszarze analizowanym występuje zabudowa garażowa.

Mając powyższe na uwadze dla projektowanej inwestycji ustalono funkcję garażową i spełniono warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Zgodnie z § 6 ust. 1 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) „szerokość elewacji frontowej wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej dla zabudowy występującej w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%”. Zgodnie z § 6 ust. 2 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) „dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy”. Średni wskaźnik szerokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 6 m. Wskaźnik szerokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym oscyluje w przedziale od 3 m do 12 m.

Szerokość elewacji frontowej dla projektowanej inwestycji ustalono na poziomie „do 3,0 m”. Wartość ta koreluje z wynikami przeprowadzonej analizy, wobec czego spełniono wymóg wynikający z §6

ust. 2 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Zgodnie z § 5 ust. 1 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) „wskaźnik wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika w obszarze analizowanym”. Zgodnie z § 5 ust. 2 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) „dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości zabudowy jeżeli wynika to z analizy”. Średni wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu w obszarze analizowanym wynosi 96,9%. Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu w obszarze analizowanym oscyluje w przedziale od 83,3% do 100,0%.

Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy po realizacji projektowanej inwestycji określono jako „88%”. Wartość ta koreluje z wynikami przeprowadzonej analizy, wobec czego spełniono wymóg wynikający z § 5 ust. 2 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Zgodnie z § 7 ust. 1 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) „wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich”. Zgodnie z § 7 ust. 2 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) „wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku”. Zgodnie z § 7 ust. 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) „jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym”. Zgodnie z § 7 ust. 4 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) „dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1”. Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki w obszarze analizowanym wynosi 3 m.

Dla projektowanej inwestycji ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki na poziomie „do 5,0 m”. Wartość ta koreluje z wynikami przeprowadzonej analizy, wobec czego spełniono wymóg wynikający z § 7 ust. 4 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588). Ustalona dla planowanej inwestycji wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki na poziomie przekraczającym wartość średnią z obszaru analizowanego nie spowoduje zaburzenia ładunku przestrzennego.

Zgodnie z § 8 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) „geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym”. Średnia wysokość kalenicy dachu w obszarze analizowanym wynosi 3 m. Dachy budynków w obszarze analizowanym są jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°.

Dla projektowanej inwestycji ustalono geometrię dachu „dach jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 40°”, wysokość głównej kalenicy dachu ustalono na poziomie „od 5,0 m do 10,0 m”, kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – „dowolny”. Geometria dachu wyznaczona dla projektowanej inwestycji koreluje z wynikami analizy w tym zakresie, wobec czego spełniono wymóg wynikający z § 8 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Dla projektowanej inwestycji nie ustalono linii zabudowy, ponieważ teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej.

Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w przypadku okoliczności spełnienia następującego warunku tj. „teren ma dostęp do drogi publicznej”. Przez dostęp do drogi publicznej rozumie się bezpośredni dostęp do drogi publicznej (np. do drogi gminnej, powiatowej, wojewódzkiej lub krajowej), dostęp pośredni na zasadzie prawa służebności przejścia i przejazdu lub dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne.

Stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) spełniono warunek dostępu do drogi publicznej, a mianowicie obszar objęty inwestycją posiada dostęp z drogi publicznej gminnej - działka nr ewid. 155, poprzez działkę nr ewid. 157/47 (własność Gminy Miejskiej Giżycko). Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) jednym z warunków sposobnych do wydania warunków zabudowy jest istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, które musi być wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) spełniono warunek w zakresie projektowanego i istniejącego uzbrojenia terenu, a mianowicie:

- 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) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci,
- e) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- f) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- g) gospodarka odpadami – nie dotyczy,
- h) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- i) odprowadzanie wód opadowych roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę lub do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) miejsca postojowe, w tym garażowe – nie dotyczy.

Wobec powyższego warunek w zakresie wyposażenia w elementy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej uznano za spełniony.

Czwartym warunkiem niezbędnym do uzyskania warunków zabudowy jest fakt, że 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Działkę nr 2-157/48 stanowią tereny mieszkaniowe o powierzchni 0,0021 ha. Działkę nr 2-157/49 stanowią tereny mieszkaniowe (B) o powierzchni 0,0002 ha. Działkę nr 157/3 stanowią inne tereny zabudowane (Bi) o powierzchni 0,0024 ha. Inwestycja położona jest w granicach administracyjnych miasta, w związku z czym nie jest wymagana zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Piątym warunkiem niezbędnym jest fakt, czy decyzji jest zgodna z przepisami odrębnymi. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Ostatnim warunkiem jest fakt, czy zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunek uznano za spełniony.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. Paweł Góra posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz po uzyskaniu uzgodnień wymaganych ustawą, stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, zgodnie z art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Giżycka w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Istnieje ryzyko uzyskania zgody na odstąpienie od przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych od granic działek sąsiednich.



Burmistrz
Miasta Giżycka
Wojciech Karol Iwaszkiewicz

INFORMACJE O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

Zgodnie z art. 13 ust. 1-2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 7.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119, s. 1) – dalej RODO – Urząd Miejski w Giżycku informuje, że:

1. Administratorem Pana/Pani danych osobowych przekazanych na potrzeby przeprowadzenia postępowania administracyjnego jest Burmistrz Miasta Giżycka zwany dalej: "**Administratorem**". Kontakt z Administratorem za pośrednictwem poczty - adres: al. 1 Maja 14, 11-500 Giżycko lub telefonu pod numerem: 87 7324 111.

Istnieje możliwość skontaktowania się także z Administratorem za pośrednictwem powołanego przez niego Inspektora Ochrony Danych Osobowych pisząc na adresy: dpo@gizycko.pl, umgizycko@iod.mob lub telefonując pod numer: 87 7324 113.

2. Pani/Pana dane będą przetwarzane celem przeprowadzenia postępowania administracyjnego.

W każdej chwili przysługuje Panu/Pani prawo do wycofania zgody na przetwarzanie danych osobowych, ale cofnięcie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie Pana/Pani zgody przed jej wycofaniem. Pana/Pani zgoda na przetwarzanie danych osobowych zamieszczonych we wniosku jest konieczna celem przeprowadzenia postępowania administracyjnego.

3. W każdej chwili przysługuje Panu/Pani prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pana/Pani danych opisanych powyżej. Urząd Miejski w Giżycku przestanie przetwarzać Pana/Pani dane w tych celach, chyba że będzie w stanie wykazać, że w stosunku do Pani/Pana danych istnieją ważne prawnie uzasadnione podstawy, które są nadrzędne wobec Pana/Pani interesów, praw i wolności lub Pana/Pani

dane będą nam niezbędne do ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń. W każdej chwili przysługuje Panu/Pani prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych w celu prowadzenia marketingu bezpośredniego. Jeżeli skorzysta Pan/Pani z tego prawa – Urząd Miejski w Giżycku zaprzestanie przetwarzania danych w tym celu.

4. Pana/Pani dane będą przechowywane nie dłużej niż jest to konieczne, tj. przez okres realizacji zadania stanowiącego podstawę ich przetwarzania z uwzględnieniem okresu archiwizacyjnego, wynikającego z odrębnych przepisów.

5. Zgodnie z RODO, przysługuje Panu/Pani: prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii; prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych; prawo do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych; prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych; prawo do przenoszenia danych; prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego.

6. Podanie danych ma charakter dobrowolny, ale jest konieczne do przeprowadzenia postępowania administracyjnego.

7. W oparciu o Pana/Pani dane osobowe Administrator nie będzie podejmował wobec Pana/Pani zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania.

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy;
- 2) załącznik tekstowy do decyzji – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- 3) załącznik graficzny do analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

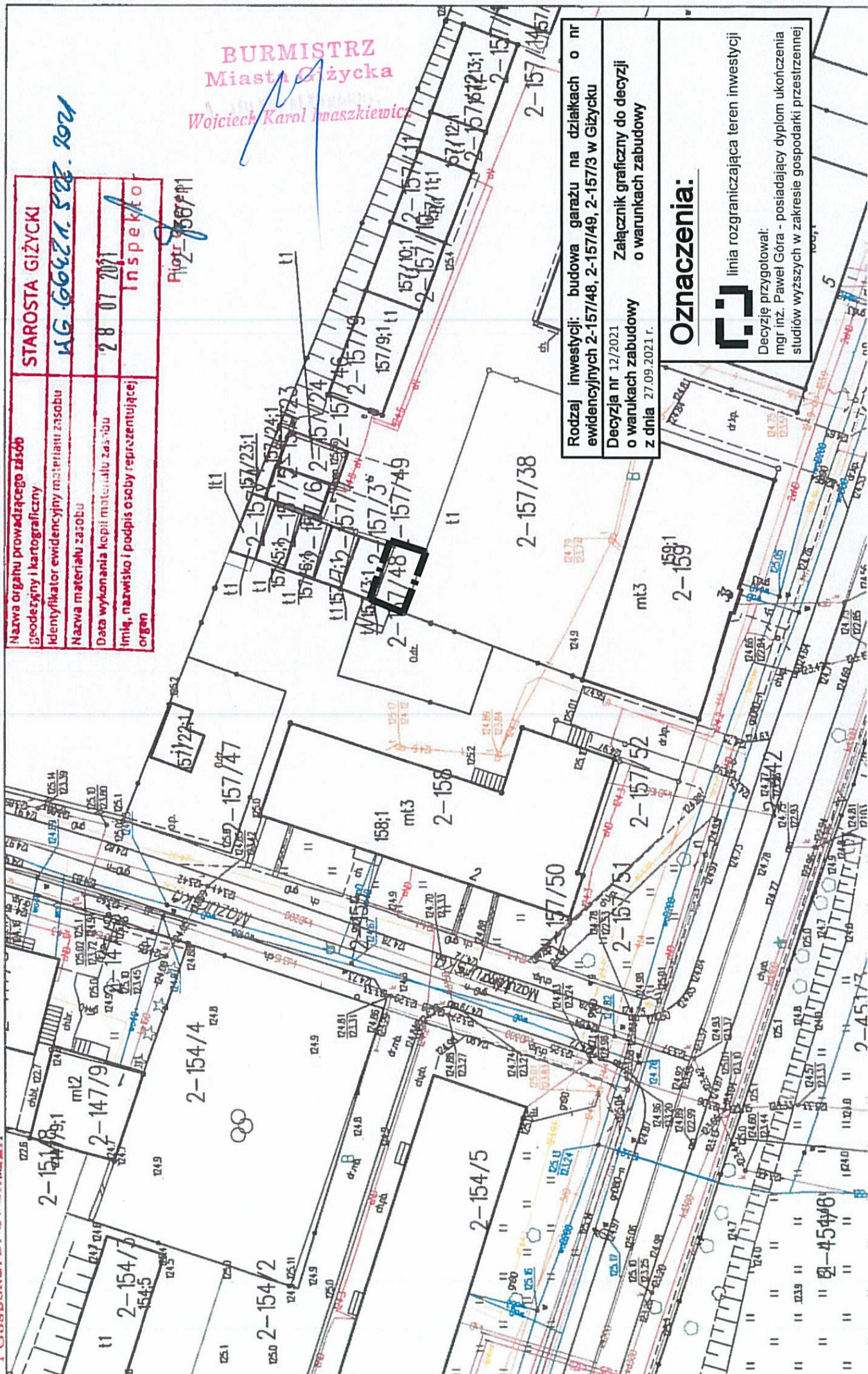
Otrzymują:

1. **Gmina Miejska Giżycko Wydział Mienia, al. 1 Maja 14, 11-500 Giżycko**
2. Pozostałe strony postępowania według rozdzielnika dostępnego w aktach sprawy
3. a/a

Starostwo Powiatowe
w Giżycku
Wydział Geodezji
i Gospodarki Grunty
02 Giżycko
Miasto Giżycko
Powiat Giżycki
Woj. warmińsko-mazurskie

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Skala 1:500

MAPA NIEAKTUALIZOWANA



ANALIZA**FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Na podstawie § 3 ust. 1, 2 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

1. Wyznaczenie obszaru objętego analizą:

Front terenu inwestycji ustalono wzdłuż granicy północnej terenu inwestycji. Front terenu inwestycji wynosi 4 m. Obszar analizy urbanistycznej dotyczącej funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu powinien obejmować co najmniej trzykrotność szerokości frontu działki/terenu inwestycji. Granicę obszaru objętego analizą urbanistyczną wyznaczono na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny nr 3 do analizy urbanistycznej funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Do analizy wzięto budynki garażowe zlokalizowane na działkach ewidencyjnych nr 2-157/3, 2-157/7, 2-157/6, 2-157/5, 2-157/4, 2-157/23, 2-157/24, 2-157/46, 2-157/9, 2-157/10, 2-157/11, 2-157/12, 2-157/13.

2. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

Lp.	Nr działki	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki [m]	Wysokość kalenicy dachu [m]	Geometria dachu	Kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki	Powierzchnia działki/terenu [m ²]	Powierzchnia zabudowy budynku podlegającej analizie [m ²]	Wskaźnik wielkości pow. zabudowy do pow. działki [%]	Rodzaj obiektu
1	2-157/3	3	3	3	jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°	równoległy	24	20	83,3	garaż
2	2-157/7	3	3	3	jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°	równoległy	19	18	94,7	garaż
3	2-157/6	3	3	3	jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°	równoległy	19	19	100,0	garaż
4	2-157/5	3	3	3	jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°	równoległy	19	18	94,7	garaż
5	2-157/4	3	3	3	jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°	równoległy	19	17	89,5	garaż
6	2-157/23	4	3	3	jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°	równoległy	21	21	100,0	garaż
7	2-157/24, 2-157/46	4	3	3	jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°	równoległy	25	25	100,0	garaż
8	2-157/9	12	3	3	jednospadowy o kącie nachylenia połaci	równoległy	69	69	100,0	garaż

					dachowych do 10°					
9	2-157/10	8	3	3	jednostopadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°	równoległy	45	45	100,0	garaż
10	2-157/11	8	3	3	jednostopadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°	równoległy	47	47	100,0	garaż
11	2-157/12	5	3	3	jednostopadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°	równoległy	26	26	100,0	garaż
12	2-157/13	10	3	3	jednostopadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°	równoległy	59	59	100,0	garaż
Średnia		6	3	3	-	-	-	-	96,9	-
Minimalna wartość		3	3	3	-	-	-	-	83,3	-
Maksymalna wartość		12	3	3	-	-	-	-	100,0	-

Wyniki analizy:

- W obszarze analizowanym występuje zabudowa garażowa.
- Średni wskaźnik szerokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 6 m. Wskaźnik szerokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym oscyluje w przedziale od 3 m do 12 m.
- Średni wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu w obszarze analizowanym wynosi 96,9%. Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu w obszarze analizowanym oscyluje w przedziale od 83,3% do 100,0%.
- Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki w obszarze analizowanym wynosi 3 m.
- Średnia wysokość kalenicy dachu w obszarze analizowanym wynosi 3 m.
- Dachy budynków w obszarze analizowanym są jednostopadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°.

3. Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) zachodzi okoliczność 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:

W analizowanym obszarze znajdują się działki zabudowane dostępne z tej samej drogi publicznej. Na podstawie wizji lokalnej stwierdzono, że sposób istniejącej zabudowy pozwala określić wymagania dotyczące nowej zabudowy. Projektowana zabudowa stanowi kontynuację funkcji, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych. Charakterystykę parametrów zabudowy obszaru analizowanego przedstawiono w części tekstowej niniejszej analizy w pkt. 2. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

2) Teren ma dostęp do drogi publicznej:

Obszar objęty inwestycją posiada dostęp z drogi publicznej gminnej - działka nr ewid. 155, poprzez działkę nr ewid. 157/47 (własność Gminy Miejskiej Giżycko). Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

Zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej (woda, energia cieplna, energia elektryczna, sposób odprowadzania ścieków sanitarnych, sposób odprowadzania wód opadowych, gaz) jest wystarczające do realizacji niniejszej inwestycji. Zapotrzebowanie określono w części tekstowej niniejszej decyzji ust. 2 pkt 3 „Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

- 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.):

Działkę nr 2-157/48 stanowią tereny mieszkaniowe o powierzchni 0,0021 ha. Działkę nr 2-157/49 stanowią tereny mieszkaniowe (B) o powierzchni 0,0002 ha. Działkę nr 157/3 stanowią inne tereny zabudowane (Bi) o powierzchni 0,0024 ha. Inwestycja położona jest w granicach administracyjnych miasta, w związku z czym nie jest wymagana zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

- 5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek uznano za spełniony.

- 6) Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunek uznano za spełniony.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) analizę sporządził mgr inż. Paweł Góra posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

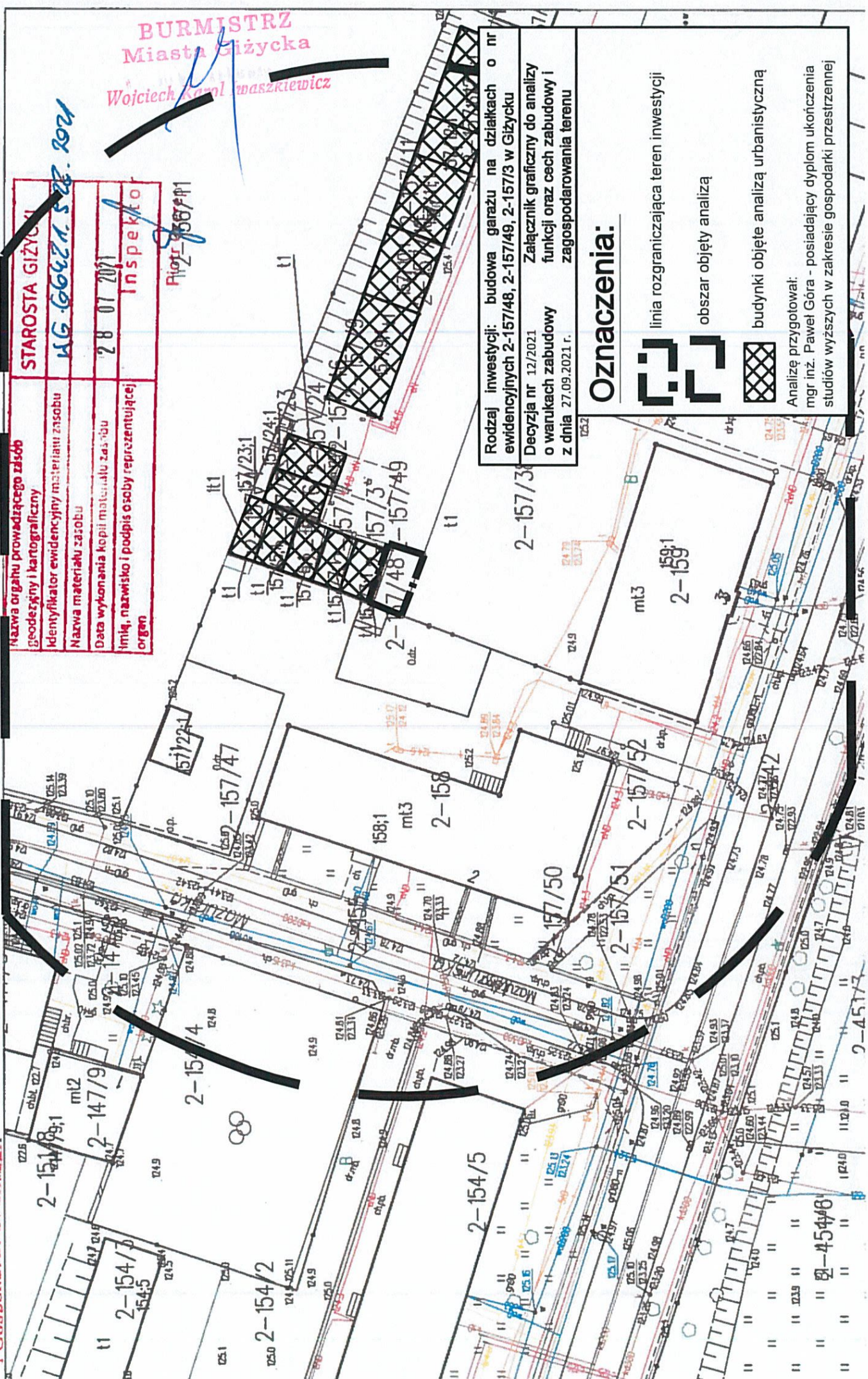
BURMISTRZ
Miasta Górzyska
Wojciech Karol Iwaszkiewicz

Starostwo Powiatowe
w Giżycku
Wydział Geodezji
i Gospodarki Ogrzewania

Obreń 02 Giżycko
Gmina
Powiat Giżycki
Woj. warmińsko-mazurskie

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Skala 1:500

MAPA NIEAKTUALIZOWANA



BURMISTRZ
Miasta Giżycka
Wojciech Korol waszkiewicz

Nazwa organu prowadzącego zasob	STAROSTA GIŻYCKI
Geodezyczny i kartograficzny	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	WG-66421.522.2021
Nazwa materiału zasobu	
Data wykonania kopii materiału zasobu	28 07 2021
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Inspektor

Piotr 9388/11

Rodzaj inwestycji: budowa garażu na działkach o nr ewidencyjnych 2-157/48, 2-157/49, 2-157/3 w Giżycku
Decyzja nr 12/2021
Załącznik graficzny do analizy o warunkach zabudowy i funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 27.09.2021 r.

Oznaczenia:

- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- obszar objęty analizą
- budynki objęte analizą urbanistyczną

Analizę przygotowali:
mgr inż. Paweł Góra - posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej