

**DECYZJA Nr .../2023
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2022.503 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.10.2022 r. [REDAKOWANE]

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego na budynek o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej wraz z usługami na działce oznaczonej ewidencyjnie numerem 458/11 w obrębie geodezyjnym Giżycko 02, miasto Giżycko.

I. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami.

Działka nr **458/11** położona w obrębie Giżycko 02, m. Giżycko stanowią inne tereny zabudowane – Bi o łącznej powierzchni 0,2621ha. Projektowana zabudowa: zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego na budynek o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Główny wjazd na teren planowanej inwestycji z istniejącego zjazdu z działki nr **462** (ul. Pocztowa) obręb Giżycko 02, miasto Giżycko, poprzez działki nr **459/1** oraz **1449/4** obręb Giżycko 02, m. Giżycko.

II. Rodzaj zabudowy:**1. Zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo – usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny – ustalenia:**

- a) szerokość elewacji frontowej – bez zmian,
- b) wysokość głównej kalenicy – bez zmian,
- c) układ połaci dachowych – bez zmian,
- d) kąt nachylenia dachu – bez zmian,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – bez zmian,
- f) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – bez zmian.

2. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej wnioskiem – bez zmian.**III. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

Istniejąca linia zabudowy – bez zmian.

IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz.1839 ze zm.) w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*, wobec czego w przedmiotowej sprawie nie jest wymagana decyzja środowiskowa.

V. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na przedmiotowym terenie występuje prawna forma ochrony wynikająca z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2022.840) – *Założenie Urbanistyczne Miasta Giżycka Nr rej. a-539*.

VI. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) teren posiada dostęp do drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr 462 (ul. Pocztowa) obręb Giżycko 02, miasto Giżycko, poprzez działki nr 459/1 oraz 1449/4 obręb Giżycko 02, m. Giżycko,
- 2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) odprowadzenie ścieków – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 4) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów – do istniejącej kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 6) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 7) zaopatrzenie w ciepło – do istniejącej sieci ciepłowniczej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 8) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na działce z zapewnieniem ich wywożenia, stosownie do przepisów odrębnych, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- 9) miejsca parkingowe (postojowe) wymagane dla projektowanej inwestycji należy przewidzieć w granicach działki nr 458/11. Przepisy ustawy z dnia 23 czerwca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2022.503 ze zm.), zwłaszcza przepis art. 52 ust. 1 i 2 nie przewidują obowiązku dokładnego i precyzyjnego określenia miejsc parkingowych (por. wyrok NSA z dnia 27 marca 2012r., II OSK 2448/10). Ostateczne, dokładne i precyzyjne dane techniczne planowanej zabudowy, w tym dokładna ilość miejsc parkingowych, ustalona jest bowiem w postępowaniu o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Precyzyjne określenie tego wskaźnika nie jest zatem konieczne z punktu widzenia celu, jakiemu ma służyć decyzja o warunkach zabudowy, czyli ustaleniu jaki rodzaj zabudowy na danym terenie może powstać z zachowaniem zastanego ładu przestrzennego. W wyroku z dnia 19 grudnia 2012r. sygn. akt II OSK 1542/11 (LEX 1367321) Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że przepis art. 54 pkt 2 lit. c wymaga, by decyzja o warunkach zabudowy określała tylko warunki i zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy, m.in. co do obsługi w zakresie infrastruktury i komunikacji. Ponadto zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 12 maja 2015 r., sygn. II OSK 2435/13 określenie konkretnej liczby miejsc postojowych należy do kompetencji organów administracji architektoniczno – budowlanej, podobnie jak ocena czy inwestycja zabezpiecza wymaganą liczbę tych miejsc.

VII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Inwestycję usytuować i roboty budowlane wykonywać w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich, w szczególności poprzez:

- a) nie utrudnianie dostępu do sąsiednich nieruchomości, wody, kanalizacji, energii elektrycznej,
- b) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- d) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny sąsiednich działek oraz takiego kształtowania działki, które spowodują odpływ wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

VIII. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

Przedmiotowy teren nie jest obszarem górniczym, obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

IX. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na załączniku graficznym nr 1 do decyzji i załączniku graficznym nr 3 do analizy urbanistycznej.

Uzasadnienie

Dnia 28.10.2022 r. wpłynął wniosek [REDAKTOWANE] o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na *zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego na budynek o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej wraz z usługami na działce oznaczonej ewidencyjnie numerem 458/11 w obrębie geodezyjnym Giżycko 02, miasto Giżycko.*

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy ustalić warunki zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 61 ust 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest możliwe jedynie w przypadku 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, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 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,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) 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 922), 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.

Wykazaniu, czy wskazane przesłanki zostały spełnione służyć ma tzw. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, iż wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy musi być poprzedzone wnikliwą, pełną i wyczerpującą analizą funkcji oraz cech zabudowy, której wyniki znajdują odzwierciedlenie w samej analizie i dokumentach stanowiących jej przygotowania.

W przedmiotowej sprawie w sytuacji, gdy planowana inwestycja polega na zmianie sposobu użytkowania obiektu, analiza będzie miała okrojony zakres. Powinno z niej wynikać przede wszystkim, czy spełniony jest warunek kontynuacji funkcji istniejącej w obszarze analizowanym. Natomiast z uwagi na to, że parametry inwestycji nie ulegną zmianie, bezpodstawnym staje się co do zasady obowiązek przeprowadzenia postępowania w zakresie wymagań dotyczących ustalenia: 1) linii zabudowy, 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, 3) szerokość elewacji frontowej, 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych).

Na potrzeby niniejszego postępowania został wyznaczony obszar analizowany w odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2022.503 ze zm.) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Za front terenu w analizowanej sprawie przyjęto wschodnią część terenu objętego wnioskiem (tj. część granicy działki nr 458/11), która przylega do dz. nr 1449/4. W związku z powyższym analizie podlegają tereny oddalone od terenu objętego wnioskiem w odległości 154,5m w każdą ze stron, tj. front terenu równy $51,5m \times 3 = 154,5m$. W niniejszej sprawie wystarczające jest wyznaczenie granic obszaru analizowanego w minimalnej odległości, ponieważ w wyznaczonym obszarze analizowanym znajduje się zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji.

Z przeprowadzonej analizy urbanistycznej wywiedziono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust 1 pkt. 1 – 6 powołanej ustawy:

- 1) na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji.

W orzecznictwie sądowo – administracyjnym podkreśla się, iż przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu

sąsiedniego (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa). Celem tej regulacji jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 u.p.z.p. jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Zasada dobrego sąsiedztwa określa konieczność dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie terenu) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów).

Z przeprowadzonej analizy urbanistycznej wynika, że w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa. Wobec tego istniejąca w sąsiedztwie zabudowa stanowi podstawę do uznania kontynuacji funkcji zabudowy dla planowanej zmiany sposobu użytkowania.

Mając powyższe na uwadze przedstawiona w analizie urbanistycznej – analiza funkcji zabudowy nie budzi wątpliwości co do tożsamer kontynuacji wnioskowanej funkcji z funkcją występującą w obszarze analizowanym.

2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi publicznej

Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej, zlokalizowanej na działce nr 462 (ul. Pocztowa) obręb Giżycko 02, miasto Giżycko, poprzez działki nr 459/1 oraz 1449/4 obręb Giżycko 02, m. Giżycko,

3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Wnioskodawca wskazał zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci, zaopatrzenie w energię z istniejącej sieci elektroenergetycznej, źródło ciepła – z istniejącej sieci ciepłowniczej, odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci, zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci.

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Teren objęty wnioskiem stanowi inne tereny zabudowane – Bi o powierzchni 0,2621ha i zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.

6) 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 922), 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.

Projekt niniejszej decyzji wymaga uzgodnienia:

- na podstawie art. 53. ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obszarów przyległych do drogi.

Projekt decyzji sporządził na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Szymon Czyża.

Pouczenie:

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2022.503 ze zm.):
 - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi tereny,
 - b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - c) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji,
 - d) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

2. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie (ul. Kajki 10/12, 10-547 Olsztyn) za pośrednictwem Burmistrza Miasta Giżycko w terminie 14 dni od dnia doręczenia.
3. Zgodnie z treścią art. 127a. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (j.t. Dz.U.2022.2000 z późn.zm.):
§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
§ 2. 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.

Z up. Burmistrza
Naczelnik
Wydziału Planowania i Inwestycji


Adam Baran

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy.
2. Załącznik tekstowy nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Załącznik graficzny nr 3 do analizy urbanistycznej.

Otrzymują:

1. WUOZ w Olsztynie, Delegatura w Ełku, ul. Mickiewicza 11, 19-300 Ełk
2. a/a.

