

ZNAK: PL.6730.31.2021

Węgorzewo, 2021-04-22

**DECYZJA Nr 32/2021
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn.zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 256 z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Gminę Węgorzewo z siedzibą w Urzędzie Miejskim w Węgorzewie, ul. Zamkowa 3, 11-600 Węgorzewo z dnia 11.03.2021r. (data wpływu 12.03.2021r.)

U S T A L A M

na rzecz Gminy Węgorzewo warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części istniejącego budynku świetlicy wiejskiej z przeznaczeniem na cele mieszkalne na działce o nr ew. 82/4 w obrębie Węgielsztyn, gmina Węgorzewo

- 1. Rodzaj inwestycji:** zmiana sposobu użytkowania części istniejącego budynku świetlicy wiejskiej z przeznaczeniem na cele mieszkalne na działce o nr ew. 82/4 w obrębie Węgielsztyn, gmina Węgorzewo – linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**
 - 2.1. Uwarunkowania przestrzenne**
 - a) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części istniejącego budynku świetlicy wiejskiej z przeznaczeniem na cele mieszkalne. Dopuszcza się adaptację oraz przebudowę wewnątrz budynku w celu przystosowania pomieszczeń do pełnienia funkcji mieszkalnej.
 - b) Usytuowanie zabudowy: istniejące, bez zmian.
 - c) Maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej: istniejąca, bez zmian.
 - d) Dopuszczalna ilość kondygnacji: istniejąca, bez zmian.
 - e) Maksymalna wysokość: istniejąca, bez zmian..
 - f) Dopuszczalne rodzaje dachów dla głównych połaci dachowych: istniejące, bez zmian.
 - g) Maksymalna szerokość elewacji frontowej: istniejąca, bez zmian.
 - h) Maksymalna powierzchnia zabudowy: istniejąca, bez zmian.
 - i) Dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównych połaci dachowych: istniejące, bez zmian.
 - j) Pokrycie dachu: istniejące, bez zmian.
 - k) Kolorystyka elewacji: istniejąca, bez zmian.
 - l) Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu działki: istniejący, bez zmian.
 - m) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1333 z późn.zm.) w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1609) w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1065).
 - 2.2. Linie zabudowy**
 - a) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy kubaturowej: nie wyznacza się dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego, gdyż nie przewiduje się zmian.
 - b) Odległości od nieruchomości sąsiednich reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1065).

2.3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji, którą otrzymuje inwestor oraz która znajduje się w aktach sprawy w Urzędzie Miejskim w Węgorzewie.

2.4. Zagospodarowanie działki

Warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1065).

3. Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego

3.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska

- a) Teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 55 z późn.zm.).
- b) Projektowana inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019, poz. 1839).
- c) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1219 z późn.zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 310 z późn.zm), ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 797 z późn.zm.).
- d) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

3.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, gdzie obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2020r., poz. 282 z późn.zm.).
- b) Zgodnie z ww. ustawą kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Węgorzewa.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 4.1. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów: powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.
- 4.2. Gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.
- 4.3. Nie przewiduje się zmian w zakresie infrastruktury technicznej.

5. Warunki obsługi komunikacyjnej

- 5.1. Obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem z drogi gminnej o nr ew. działki 462.
- 5.2. Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości
- 5.3. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 470 z późn.zm.).

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 6.1. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nie utrudniający dostępu do drogi, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 6.2. Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 6.3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

7. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia

W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę – należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn.zm.).

UZASADNIENIE

Dnia 12.03.2021r. wpłynął wniosek Gminy Węgorzewo o ustalenie warunków zabudowy dotyczący zmiany sposobu użytkowania części istniejącego budynku świetlicy wiejskiej z przeznaczeniem na cele mieszkalne na działce o nr ew. 82/4 w obrębie Węgielsztyn, gmina Węgorzewo. Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 należało ustalić warunki zabudowy. W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że:

- na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
- wnioskowany teren posiada dostęp do drogi gminnej o nr ew. działki 462;
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- w celu spełnienia warunku, iż teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze należy zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskać niezbędne uzgodnienia;
- zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W trakcie postępowania uzyskano uzgodnienia:

- *Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 - z Zarządem Dróg Powiatowych jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego – Postanowienie znak: ZDP.4400.19.2021.MK z dnia 31.03.2021 r. przy zachowaniu następujących warunków: projektowaną zmianę sposobu użytkowania części istniejącego budynku świetlicy wiejskiej z przeznaczeniem na cele mieszkalne na działce o nr ewid. 82/4 w obrębia Węgielsztyn, gmina Węgorzewo, znajdującej się w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1799 N Perły (dr. krajowa nr 63) – Przysań – Radzieje (ul. Węgorzewska) - Suchodoły – dr. wojewódzka 650, dz. o nr ewid. 209/5, należy wykonać z zachowaniem odległości zgodnie z załącznikiem nr 1 do projektu decyzji o warunkach zabudowy; obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem indywidualnym z drogi powiatowej nr 1799 N (działka o nr ew. 462). Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.*

POUCZENIE

Decyzję niniejszą wydaje się na czas nieokreślony

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Burmistrz Węgorzewa jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu 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.

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2014r. poz. 1250).

Załączniki

- Załącznik nr 1 (graficzny) - mapa w skali 1:500.
- Załącznik nr 2 (opisowy) - analiza urbanistyczna dla działki o nr ew. 82/4 w obrębie geodezyjnym Węgielsztyn, gmina Węgorzewo.
- Załącznik nr 3 (graficzny) - analiza urbanistyczna dla działki o nr ew. 82/4 w obrębie geodezyjnym Węgielsztyn, gmina Węgorzewo.

Otrzymują:

1. Gmina Węgorzewo
11-600 Węgorzewo, ul. Zamkowa 3
2. a/a

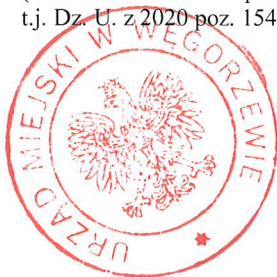
Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Węgorzewie
11-600 Węgorzewo, ul. 3 Maja 17 B
Wydział Środowiska i Budownictwa



Z upoważnienia BURMISTRZA
Andrzej Żrebek
Zastępca Naczelnika
Wydziału Geodezji, Mienia,
Planowania Przestrzennego i Rolnictwa

Zwalnia się z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt. 3
(Ustawa z dnia 16 listopada 2006 o opłacie skarbowej
t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1546)



INSPEKTOR
Ewelina Adamczuk

do decyzji ZNAK: PL.6730.31.2021 Burmistrza Węgorzewa z dnia 22.04.2021r.....

ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA DZIAŁKI O NR EW. 82/4 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WĘGIELSZTYN, GMINA WĘGORZEWO

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589).

Zgodnie z § 3 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r Nr 164, poz. 1588), na kopii mapy zasadniczej wyznaczono wokół przedmiotowej działki granice obszaru analizowanego w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Zgodnie z § 3, ust. 1 i 2 przytoczonego wyżej rozporządzenia został wyznaczony obszar podlegający analizie, którego granice pokazano na mapie w skali 1 : 500, stanowiącej część graficzną analizy. Wyznaczony teren wraz z poszczególnymi obiektami położony jest przy drodze powiatowej, gminnej. Stwierdzono, że w granicach obszaru przyjętego do analizy znajdują się obiekty budownictwa mieszkaniowego, usługowego, gospodarczego.

1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w obrębie geodezyjnym Węgielsztyn, pośród zwartej zabudowy.

2. DOJAZD

Działka o nr ew. 82/4 posiada dostęp do drogi gminnej o nr ew. działki 462,

3. SĄSIEDZTWO ZABUDOWY

3.1. Na podstawie analizy terenu zlokalizowano w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową gospodarczą.

3.2. Gabaryty budynków o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej:

- ustawienie względem ulicy: nie wyznacza się, gdyż nie przewiduje się zmian;
- wysokość: nie wyznacza się, gdyż nie przewiduje się zmian;
- maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej: nie wyznacza się, gdyż nie przewiduje się zmian;
- rodzaj i nachylenie dachów: nie wyznacza się, gdyż nie przewiduje się zmian;
- kąt nachylenia dachu dla głównej połaci dachowej: nie wyznacza się, gdyż nie przewiduje się zmian;
- szerokość elewacji frontowej: nie wyznacza się, gdyż nie przewiduje się zmian.

3.3. Linie zabudowy: nie wyznacza się, gdyż nie przewiduje się zmian.

3.4. Zagospodarowanie działki:

- stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki: nie wyznacza się, gdyż nie przewiduje się zmian.

4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

Teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 55 z późn.zm.).

5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.

6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Nie wyznacza się, gdyż nie przewiduje się zmian.

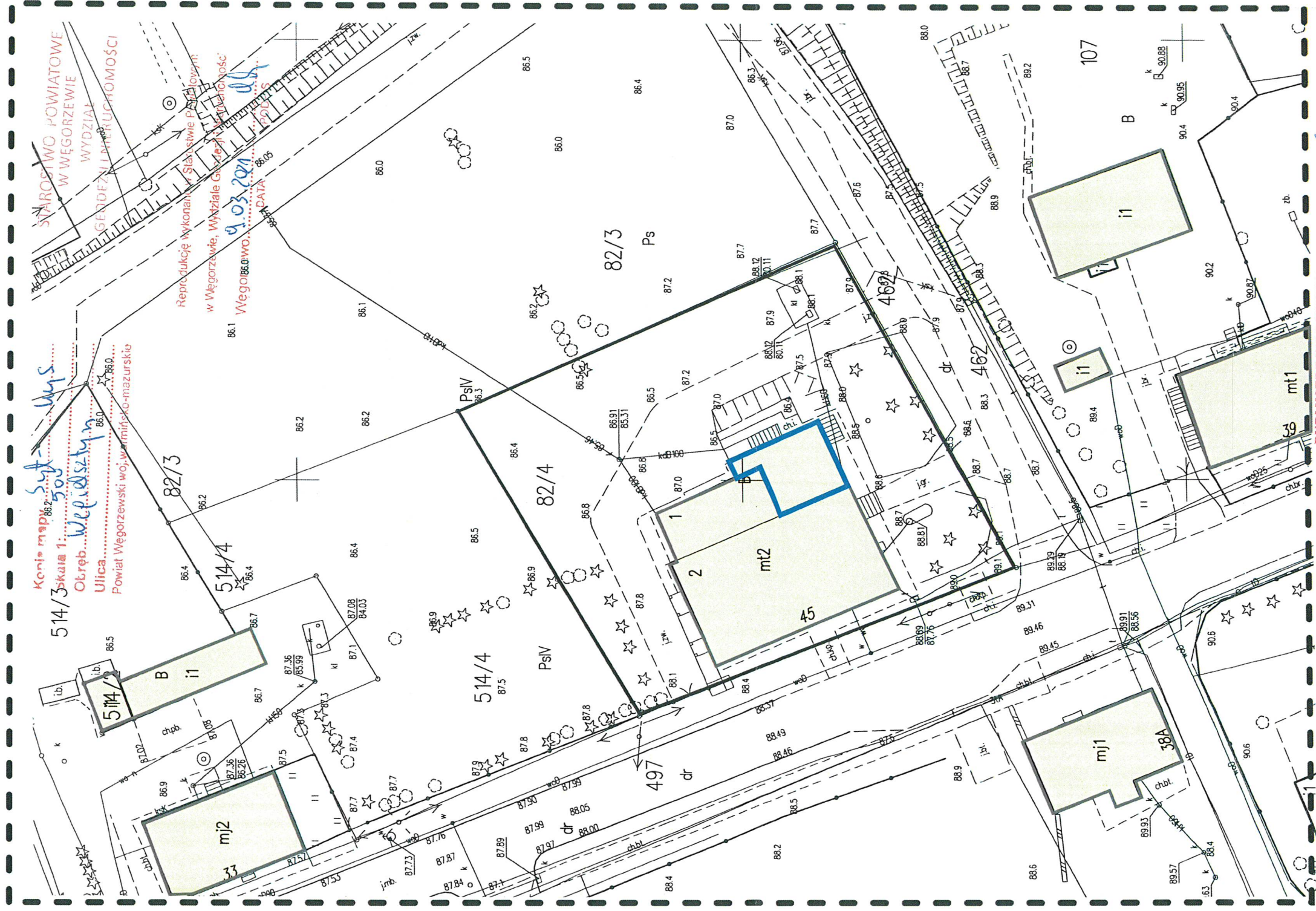
EKOPLAN
Pracownia Urbanistyczna

[Signature]
inż. urb. Wojciech Kwiatkowski

Z upoważnienia BURMISTRZA

[Signature]
Andrzej Żrebiec

Zastępca Naczelnika
Wydziału Geodezji, Mienia,
Planowania Przestrzennego i Rolnictwa



Konieczność mapy
514/3 skł. 1: 500
Obręb Węgorzewo
Ulica Węgorzewo
Powiat Węgorzewski woj. warmińsko-mazurskie

Reprodukcję wykonano w Starostwie Powiatowym
w Węgorzewie, Wydziale Geodezji i Katastru
Węgorzewo
9.03.2011
DATA

Burmistrz Węgorzewa
ul. Zamkowa 3
11-600 Węgorzewo
woj. warmińsko-mazurskie
Z upoważnienia Burmistrza
Andrzej Żrebek
Zastępca Naczelnika
Wydziału Geodezji, Mienia
i Rolnictwa

LEGENDA:
Istniejąca zabudowa mieszkaniowa
jednorodzinna, usługowa, gospodarcza
Granica obszaru analizowanego
Granice działki
Linie rozgraniczające teren inwestycji

EKOPLAN
Pracownia Urbanistyczna
inż. arch. Wojciech Kwiatkowski

Linie rozgraniczające teren inwestycji

ZNAK: 2.680.31.01 z dnia 22.04.2011 r.

ZALĄCZNIK NR 3
ANALIZA URBANISTYCZNA DLA DZIAŁKI O NR EW.
82/4 W OBRĘBIE WĘGORSZTYN, GMINA WĘGORSZEWO

SKALA 1:500