

Znak: RG.6730.93.2011

Olsztynek, dnia 05 grudnia 2011 roku

**DECYZJA Nr 113/2011  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku P. Beaty Pieniak - Kierownika Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Olsztynku, ul. Ratusz 1, 11-015 Olsztynek w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**ustalam warunki zabudowy**

**dla inwestycji polegającej na urządzeniu placu zabaw dla dzieci – usytuowaniu obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej na terenie działki nr 20/7 w obrębie Platyny w gminie Olsztynek**

**I. Rodzaj inwestycji:** urządzenie placu zabaw dla dzieci – usytuowanie obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej.

**1. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) sposób zagospodarowania terenu: na działce usytuowane zostaną obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej.

**2. Warunki ogólne wynikające z przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- a) przedmiotowa inwestycja powstanie w sąsiedztwie zabudowy mieszkalno - usługowej oraz wielorodzinnej i usługowej w obrębie Platyny.  
b) teren ma dostęp do drogi publicznej drogi powiatowej poprzez drogę gminną  
c) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,  
d) teren przedmiotowej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,  
e) niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**

**1. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) projektowana inwestycja polega na urządzeniu nowego placu zabaw dla dzieci – usytuowaniu obiektów małej architektury tj. huśtawka wahadłowa, huśtawka równoważnia, pomost ruchomy z trampą, ławko - stół, stojak na rowery, zestaw zabawowy, tablica do rysowania, regułamin, kosz na śmieci, piaskownica, ogrodzenie z bramą i furtką itp. służących rekreacji codziennej na terenie działki nr 20/7 w obrębie Platyny w gminie Olsztynek,

**2. W zakresie przepisów odrębnych:**

Realizacja inwestycji wymaga zgodnie z art. 30 ust 1 pkt. 4 z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243 poz. 1623ze zm.) zgłoszenia właściwemu organowi. Zgodnie art. 30 ust. 4 z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243 poz. 1623) należy ponadto przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane:

- a) zgłoszenie wraz projektem zagospodarowania działki lub terenu z należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Olsztynie, określając w nim rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt. 2, ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243 poz. 1623 ze zm.) oraz w zależności od potrzeb odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane przepisami odrębnymi.
- b) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- c) ostateczną decyzję o warunkach zabudowy.

**3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) wnioskowana inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. (Dz. U. Nr 213 poz. 1397 z 2010r.),
- b) teren planowanej inwestycji jest położony poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. (Dz. U. Nr 151 z 2009r. poz. 1220 z późn. zm.),
- c) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 25 z 2008r. poz. 150 ze zm.),
- d) teren nie jest objęty żadnymi formami ochrony konserwatorskiej.

**4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej:**

- a) obsługa komunikacyjna – projektowany zjazd z drogi gminnej działka nr 20/3 na warunkach i za zgodą właściciela lub zarządcy tej drogi
- b) zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną – nie dotyczy.

**5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) Mają zastosowanie wymogi określone w art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243 poz. 1623 ze zm.)

**Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficznie** pokazane są na mapie stanowiącej *Załącznik graficzny Nr 1* do niniejszej decyzji. *Załącznik Nr 2* stanowi analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu składająca się z części graficznej i tekstowej.

**Uzasadnienie**

Z wnioskiem w sprawie ustalenia przedmiotowych warunków zabudowy terenu zwróciła się do Burmistrza Olsztyńka – Inwestor Pani Beata Pieniak przedkładając wymagane przepisami dokumenty, określone w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W swoim wniosku wskazała, iż zamierza urządzić nowy plac zabaw dla dzieci – usytuowanie obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej na terenie działki nr 20/7 w obrębie Platyny gmina Olsztynek.

W toku postępowania ustalono, że:

- teren nieruchomości Nr 20/7 w obrębie Platyny w gminie Olsztynek nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- na terenie tym nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynikający z przepisów szczególnych.

Wyniki analizy wykonanej na podstawie przepisów § 3.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588) wykazały zgodność wnioskowanej inwestycji z warunkami określonymi przepisami art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bowiem:



- przedmiotowa działka, na której projektowane jest urządzenie placu zabaw dla dzieci – usytuowanie obiektów małej architektury tj. huśtawka wahadłowa, huśtawka równoważnia, pomost ruchomy z trapez, ławko - stół, stojak na rowery, zestaw zabawowy, tablica do rysowania, regulamin, kosz na śmieci, piaskownica, ogrodzenie z brama i furtka itp. służących rekreacji codziennej.
  - działki sąsiednie zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz wielorodzinnymi, budynkami usługowymi
  - urządzenie nowego placu zabaw dla dzieci – usytuowanie obiektów małej architektury tj. huśtawka wahadłowa, huśtawka równoważnia, pomost ruchomy z trapez, ławko - stół, stojak na rowery, zestaw zabawowy, tablica do rysowania, regulamin, kosz na śmieci, piaskownica, ogrodzenie z brama i furtka itp. służących rekreacji codziennej jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
  - warunki określone w niniejszej decyzji nie powodują naruszenia ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
  - teren projektowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej,
  - teren działki nie wymaga uzyskania zgody na zmianę jego przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
  - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- Przed wydaniem decyzji, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przepisów ustawy, przeprowadzono następujące uzgodnienia:

- na podst. art. 53 ust. 4 pkt. 6 – ze Starostą Powiatu Olsztyńskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownego postanowienia znak GGN-IV.673.1319.2011 z dnia 30.11.2011 r. (data wpływu do Urzędu 02.12.2011 r.)

Uzgodnień z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy nie przeprowadzano, ponieważ żadna z sytuacji w przedmiotowej sprawie nie występuje.

W niniejszej decyzji oprócz wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z 2003r.) oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 z 2003r.).

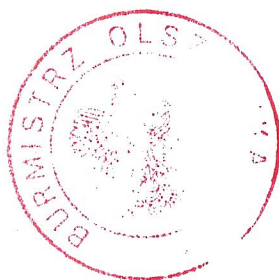
Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez uprawnionego członka właściwej izby samorządu zawodowego urbanistów.

#### Pouczenie

- 1) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy – art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy jw.
- 3) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy – art. 63 ust. 4.
- 4) Decyzja o warunkach zabudowy – za zgodą osoby, na rzecz której została wydana, może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przejmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji – art. 63 ust. 5.
- 5) Organ stwierdza wygaśnięcie decyzji (art. 65 ust.1), jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
  - dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.
- 6) Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający pozwolenie na budowę – art. 55 ustawy jw.
- 7) Realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243 poz. 1623 ze zm.)

Od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, które należy złożyć za pośrednictwem Burmistrza Olsztynka, w ciągu 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie od decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.



  
mgr inż. Krzysztof Wieczorek  
Zastępca Burmistrza

Decyzję otrzymuje:

1. Inwestor
2. Strony postępowania według wykazu w aktach sprawy

Do wiadomości:

1. Starosta Olsztyński
2. A/a