

Znak: RG. 6730.45.2011

**DECYZJA Nr 72/2011**  
**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 Pani Beaty Pieniak – Kierownika Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Olsztynku w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**ustala się warunki zabudowy**

**dla inwestycji polegającej na urządzeniu placu zabaw dla dzieci – usytuowaniu obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej na terenie działki nr 8/32 w obrębie Nadrowo 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 mieszkaniowej w obrębie Nadrowo.
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej - drogi powiatowej działka 20 poprzez działki nr 5, 8/18 oraz 8/33 stanowiące drogi gminne
- 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 służących rekreacji codziennej na terenie działki nr 8/32 w obrębie Nadrowo w gminie Olsztynek,
- b) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy 6 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, która jest zgodna z wymogami art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 19 poz. 115 z 2007r)

**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. 1623) 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) 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 na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. (Dz. U. Nr 92 z 2004r. poz.880 z późn. zm.), na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko - Ramuckiej. Realizacja inwestycji musi być zgodna z rygorami zawartymi w Rozporządzeniu nr 114 z Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko - Ramuckiej. (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 176, z 2008r., poz. 2582).
- 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 8/33 po uzyskaniu od zarządcy drogi zgody na budowę zjazdu
- 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)

**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 Pani Beata Pieniak – Kierownik Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Olsztynku 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 8/32 w obrębie Nadrowo gmina Olsztynek.

W toku postępowania ustalono, że:

- teren nieruchomości Nr 8/32 w obrębie Nadrowo 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 służących rekreacji codziennej.
- działki sąsiednie zabudowane są budynkami mieszkalnymi.



- urządzenie nowego placu zabaw dla dzieci – usytuowanie obiektów małej architektury 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.

Ponadto zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami szczególnymi – w tym Prawem budowlanym, Prawem ochrony środowiska.

Przed jej wydaniem – zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przepisów w/w ustawy, przeprowadzono następujące uzgodnienia:

- na podst. art. 53 ust.4 pkt. 8 – z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – w zakresie obszarów chronionych. W/w organ – zgodnie z właściwością, pismem znak WOPN-OOP.612.027.044.2011.JKS z dnia 30.06.2011 r. (data wpływu: 04.07.2011 r.) poinformował, iż nie zajmie stanowiska w przedmiotowej sprawie, a tym samym projekt decyzji należy uznać za uzgodniony.

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

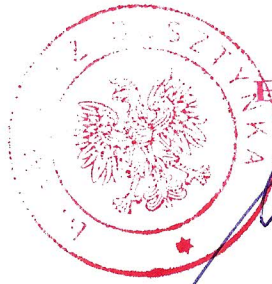
W niniejszej decyzji oprócz wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania 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 stwierdzi 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.

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.

  
**Burmistrz**  
*mgr Artur Wrochna*

Decyzja niniejsza na skutek niezaskarżenia  
w przewidzianym terminie stała się  
ostateczna i podlega wykonaniu.

Olsztynek, dn. 07.11.2011

**Burmistrz**  
podpis

*mgr Artur Wrochna*

Decyzję otrzymuje:

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

Do wiadomości:

1. Starosta Olsztyński
2. A/a