

DECYZJA 96/2024
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku (data wpływu wniosku: 14.05.2024 r.) złożonego przez Spółkę „HRF 3 Sp. z o.o.”, ul. Rozszerzona 17D/1, 04-825 Warszawa, w imieniu i na rzecz której występuje Pan Paweł Pieńkowski, zam. Nowe Sólmany 7, 11-500 Giżycko

U S T A L A M

na rzecz Spółki „HRF 3 Sp. z o.o.” warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie istniejących dróg wewnętrznych oraz zagospodarowaniu terenów zielonych w ramach utworzenia obiektu rekreacyjno-szkoleniowego na działkach o nr ew. 147/4, 147/7, 147/9, 147/10 i 147/11 w obrębie Nowy Dwór, gmina Morąg.

- 1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: Ulice i drogi pozostałe (kod PKOB: 2112).**
- 2. Rodzaj inwestycji: przebudowa istniejących dróg wewnętrznych oraz zagospodarowanie terenów zielonych w ramach utworzenia obiektu rekreacyjno-szkoleniowego na działkach o nr ew. 147/4, 147/7, 147/9, 147/10 i 147/11 w obrębie Nowy Dwór, gmina Morąg – usytuowanie projektowanej inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**
- 3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.**
 - 3.1. Uwarunkowania przestrzenne.**
 - a) Dopuszcza się przebudowę istniejących dróg wewnętrznych (dróg gruntowych o pow. ok 22120,0 m² poprzez wykonanie utwardzeń w postaci stabilizacji spoiwami hydraulicznymi oraz wykonaniem na części z nich nawierzchni bitumicznej na długości ok 3,06 km) oraz zagospodarowanie terenów zielonych w ramach utworzenia obiektu rekreacyjno-szkoleniowego.
 - b) Powierzchnia terenu objęta wnioskowaną inwestycją: 10,8ha.
 - c) Projektowaną inwestycję należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zabezpieczyć przed uszkodzeniem.
 - d) Droga winna zostać zaprojektowana w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jej usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinna być dostosowana do wymogów bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczona oraz wymagań ruchu pieszego.
 - e) Przy projektowaniu i realizacji przedmiotowej inwestycji należy uwzględnić istniejące na jej obszarze sieci infrastruktury technicznej, w porozumieniu z właścicielami tych sieci.
 - f) W przypadku kolizji projektowanej przebudowy z istniejącą infrastrukturą techniczną inwestor zobowiązany jest na własny koszt dokonać przełożenia lub zabezpieczenia ww. urządzeń lub obiektów.
 - g) Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320).
 - h) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy.
 - i) Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy.
 - j) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.), w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
 - 3.2. Linie zabudowy.**
 - a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na granicy użytku leśnego na działkach o nr ew. 147/11, 147/8, 147/9, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.

- b) Odległości od nieruchomości sąsiednich oraz lasu reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

3.3. Zagospodarowanie działki.

- a) Pozostałe warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- b) Na działkach objętych przedmiotową inwestycją mogą występować niezainwentaryzowane drenaże i sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego.

4.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska.

- a) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).
- b) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 57 lit. b tir. 2 oraz pkt. 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
- c) Przedmiotową inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja znak: GR.6220.1.2024 z dnia 25 kwietnia 2024 r., wydana przez Burmistrza Morąga).
- d) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

4.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
- b) Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), 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 Morąga.

5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej.

W zakresie dostępu do infrastruktury technicznej należy wykorzystać istniejące rozwiązania.

6. Warunki obsługi komunikacyjnej.

6.1. Obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem z drogi gminnej o nr 150016 N (działka o nr ew. 70).

6.2. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320).

7. Ochrona gruntów rolnych.

Obszar inwestycji obejmuje działki położone w obrębie geodezyjnym Nowy Dwór o nr ew.:

- 147/4 – pow. działki 0,8317 ha, grunty klasy dr;
- 147/7 – pow. działki 1,6445 ha, grunty klas Ba, Bi, Bp i PsV;
- 147/9 – pow. działki 1,5904 ha, grunty klas Bi, LsIV, N, PsV,
- 147/10 – pow. działki 1,0481 ha, grunty klas LsIV, N, PsIV, PsV;
- 147/11 – pow. działki 5,3277 ha, grunty klas LsIV, N, PsIV i PsV.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

8.1. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nieutrudniający dostępu do drogi oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

8.2. Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

8.3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

9. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach osuwania się mas ziemnych.

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

10. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia.

10.1. W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę - należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725).

10.2. W zależności od rodzaju inwestycji projekt budowlany wymaga uzgodnienia zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Dnia 14.05.2024 r. wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczący przebudowy istniejących dróg wewnętrznych oraz zagospodarowania terenów zielonych w ramach utworzenia obiektu rekreacyjno-szkoleniowego na działkach o nr ew. 147/4, 147/7, 147/9, 147/10 i 147/11 w obrębie Nowy Dwór, gmina Morąg.

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 spełnione pozostają przepisy art. 61 ust 1 pkt. 3 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 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;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Ponieważ wnioskowana inwestycja dotyczy przebudowy dróg wewnętrznych, art. 61, ust. 1, pkt. 1 i 2 nie stosuje się. W związku z powyższym nie została przeprowadzona analiza urbanistyczna oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w Rozporządzeniu 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 art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie ze Starostą Powiatu jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych. Uzgodnienia dokonano w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji. Uzgodnienia dokonano w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów leśnych (Postanowienie znak: ZS.224.362.2024 z dnia 04.07.2024 r.)

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 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Decyzja jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

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;
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanej przez innego wnioskodawcę;
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 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 Morąga 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 Elblągu. 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.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. 1130), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy przepisy art. 51 ust. 2 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.


Załączniki:

1. Mapa w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do decyzji.
2. Analiza urbanistyczna dla działek o nr ew. 147/4, 147/7, 147/9, 147/10 i 147/11 w obrębie Nowy Dwór, gmina Morąg.

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika.
2. a/a UM w Morągu.

*Projekt decyzji sporządził:
inż. urb. Wojciech Kwiatkowski
Kwalifikacje do wykonywania zawodu przyznane
przez Północną Okręgową Izbę Urbanistów
Nr wpisu: G-272/2010*

BURMISTRZ

Tomasz Orłowski

**ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA DZIAŁEK O NR EW. 147/4, 147/7, 147/9,
147/10 i 147/11 W OBREBIE NOWY DWÓR, GMINA MORĄG**

Na podstawie przepisów 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 z późn. zm.) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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 z późn. zm.).

1. LOKALIZACJA

Przedmiotowe działki zlokalizowane są w obrębie geodezyjnym Nowy Dwór pośród terenów leśnych i użytkowanych rolniczo oraz w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, usługowej oraz zagrodowej.

2. DOJAZD I SĄSIEDZTWO ZABUDOWY

Ponieważ wnioskowana inwestycja dotyczy przebudowy dróg wewnętrznych, art. 61, ust. 1, pkt. 1 i 2 nie stosuje się. W związku z powyższym nie została przeprowadzona analiza urbanistyczna oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w Rozporządzeniu 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).

3. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).

4. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

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

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Nie wyznacza się gdyż nie przewiduje się obsługi w zakresie dodatkowej infrastruktury technicznej.

6. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik graficzny nr 1 do analizy urbanistycznej.

Projekt decyzji sporządził:
inż. urb. Wojciech Kwiatkowski
Kwalifikacje do wykonywania zawodu
przyznane przez Północną Okręgową Izbę Urbanistów
Nr wpisu: G-272/2010

BURMISTRZ

Orłowski
Tomasz Orłowski

