

DECYZJA NR 92

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 50-67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana **Macieja Olejnika, zam. ul. [redacted] 44/19, 82-300 Elbląg**

ustalam warunki zabudowy

dla Inwestora:

Pana **Macieja Olejnika, zam. ul. Romualda Traugotta 44/19, 82-300 Elbląg**

Przedmiot inwestycji:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną

Lokalizacja inwestycji:

Rogowo, obręb 0034 Rogowo, Gmina Pasłek, dz. nr ew. 163/9

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

- rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- sposób zagospodarowania terenu: nowa zabudowa

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (warunki urbanistyczne):

- a) Nie wyznaczono linii zabudowy. Nie ma podstaw do ustalenia tej linii w stosunku do drogi publicznej, bowiem przedmiotowy teren znajduje się w znacznej odległości od jej pasa drogowego. Nie ma podstaw do wyznaczania linii zabudowy, ponieważ przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w głębi zabudowy, pozostając bez żadnego związku z drogą publiczną. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się nieurządzoną drogą wewnętrzną;
- b) Wyznaczono wskaźnik maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6;
- c) Wyznaczono wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni przedmiotowego terenu w wysokości do 0,17 (17%);
- d) Wyznaczono szerokość elewacji frontowej budynku od 8,0 m do 20,0 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście);
- e) Wyznaczono wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku od 6,0 m do 10,0 m;
- f) Wyznaczono geometrię dachu jako: dach symetryczny, wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- g) Wyznaczono kierunek głównej kalenicy dachu równoległy lub prostopadły w stosunku do frontu lub granic bocznych przedmiotowego terenu;
- h) Wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,10 (10%);
- i) Wyznaczono ilość kondygnacji nadziemnych: do 2 kondygnacji nadziemnych.

2. Zasady i warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 647);
- b) ustalenia wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112); planowana inwestycja **nie jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.);
- c) ustalenia wynikające z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - **nie dotyczy**;
- d) ochrona zadrzewień - zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478);

- e) przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.);
- f) inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie i dostosowanie do charakteru istniejącej w otoczeniu zabudowy.

3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) warunki zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci, z projektowanego przyłącza, na warunkach określonych przez gestora sieci, projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- b) warunki zaopatrzenia w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej, z projektowanego przyłącza, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- c) ogrzewanie - należy projektować z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji o negatywnym wpływie na środowisko, w oparciu o ekologiczne czynniki grzewcze, projektowana instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych;
- d) odprowadzanie ścieków - do sieci kanalizacji zbiorczej po jej rozbudowie, do projektowanego przyłącza, na warunkach określonych przez gestora sieci, w przypadku braku możliwości przyłączenia dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki o pojemności do 10 m³ lub do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków. W zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych realizacja urządzeń może wymagać zgłoszenia wodnoprawnego;
- e) wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych - w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych może wymagać pozwolenia wodnoprawnego, należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.);
- f) odpady - zgodnie z ustawą z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.), rozporządzeniem 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 ze zm.) oraz Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399 ze zm.);
- g) obsługa komunikacyjna - przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne (dz. nr ew. 163/4, 42), zjazd projektowany, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- h) miejsca do parkowania - należy zaprojektować minimum 2 miejsca do parkowania, wliczając miejsca w garażu.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

- a) projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- b) projekt zagospodarowania terenu musi być wykonany z poszanowaniem występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich;
- c) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- d) ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z ich zarządcami;
- e) w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji;
- f) inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich - zgodnie z przepisami ogólnymi.

5. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1) Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, inne:
 - a) projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami oraz z przepisami odrębnymi:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418), Rozporządzenia 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 ze zm.);
 - ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82): teren **nie wymaga** uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Przedmiotowy teren według Wypisu z rejestru gruntów, obejmuje użytki oznaczone jako **RIVa**;

- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320), a zwłaszcza art. 43 w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518) w zakresie ustalenia docelowych linii rozgraniczających drogi;
 - ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292): teren inwestycji **nie jest zlokalizowany** na obszarze chronionym;
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478) - teren inwestycji **nie jest zlokalizowany** na obszarze chronionym;
- 2) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 647):
- a) zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisów wykonawczych;
 - b) odpady powstające w fazie budowy należy przekazywać podmiotom prowadzącym gospodarkę odpadami, które uzyskały lub uzyskają stosowne zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie transportu, zbiórki, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.);
- 3) Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań z zakresu melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.);
- 4) Warunki geotechniczne: teren inwestycji **nie jest zlokalizowany** na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: przedmiotowy teren **nie jest zlokalizowany** na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290);
- 6) Ograniczenia w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu:
- o Przedmiotowy teren **nie jest zlokalizowany w granicach stref ochronnych**, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych dla obszaru farm elektrowni wiatrowych na terenie gminy Pasłęk (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 4 kwietnia 2012 r., Poz. 1201), zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317);
- 7) Według danych udostępnianych przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy oraz Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej - Informatyczny System Osłony Kraju (ISOK) - przedmiotowy teren **nie jest zlokalizowany** na terenach określanych jako „obszary zagrożenia powodziowego”;
- 8) Na podstawie danych udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny - przedmiotowy teren **nie jest zlokalizowany** w obszarze zagrożonym podtopieniami;
- 9) Zgodnie z treścią ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) - przedmiotowa inwestycja **nie narusza** zapisów Ustawy;
- 10) 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

6. Uzgodnienia:

Zgodnie z treścią art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja została wydana po uzgodnieniu z następującymi instytucjami:

- Starosta Elbląski - uzgodnienie milczące wniosek o uzgodnienie wysłano dn. 13.06.2025 r., organ uzgadniający wniosek otrzymał w dn. 13.06.2025 r., termin uzgodnienia minął w dn. 30.06.2025 r.
- Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Elblągu - uzgodnienie milczące wniosek o uzgodnienie wysłano dn. 13.06.2025 r., organ uzgadniający wniosek otrzymał w dn. 13.06.2025 r., termin uzgodnienia minął w dn. 30.06.2025 r.

- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu - uzgodnienie milczące wniosek o uzgodnienie wysłano dn. 13.06.2025 r., organ uzgadniający wniosek otrzymał w dn. 13.06.2025 r., termin uzgodnienia minął w dn. 30.06.2025 r.
- uzgodnienia wewnętrzne

7. Granice obszaru objętego niniejszą decyzją:

określone literami ABCD...A, inne ustalenia graficzne określa mapa zarejestrowana przez Starostę Elbląskiego z naniesionymi numerami ewidencyjnymi działek, na których jest zlokalizowana inwestycja w skali 1:1000.

8. Okres ważności decyzji:

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego 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.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

U Z A S A D N I E N I E :

Po rozpatrzeniu wniosku Pana [redacted] Olejnika, zam. ul. Romualda Traugutta 44/19, 82-300 Elbląg - inwestora, dla inwestycji pod nazwą: **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną**, o lokalizacji: **Rogowo, obręb 0034 Rogowo, Gmina Pasłęk, dz. nr ew. 163/9**, po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i przysługujących im uprawnieniach.

W toku postępowania strony postępowania nie wniosły uwag w sprawie.

Przedmiotowy obszar w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust.2 i art. 59 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotowa działka nie jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest również objęta obowiązkiem sporządzenia takiego planu. W planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 88 Ustawy o planowaniu przestrzennym teren inwestycji nie był przeznaczony na realizację zadań rządowych.

Inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Należy stwierdzić, że spełnione są łączne wymagania zawarte w art.61 ust.1 pkt 1 – 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 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 - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
- 4) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
- 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Powstająca w sąsiedztwie zabudowanej już działki, nowa zabudowa, jak i planowany nowy sposób użytkowania obiektu budowlanego, powinny odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabaryty i forma architektoniczna obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej.

Analiza, zawierająca część tekstową i graficzną, przeprowadzona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), w sprawie sposobu zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej działki doprowadziła do wniosków zawartych w niniejszej decyzji (wymagania urbanistyczne wynikające z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu).

W części graficznej decyzji będącej jej integralnym elementem zastosowano oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.

Po dokonaniu analizy stanu faktycznego oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a Inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, biorąc pod uwagę ustalenia w/w, orzeczono jak w sentencji.

P O U C Z E N I A:

- 1) Zgodnie z art. 55 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę;
- 2) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 3) Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 Ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy;
- 4) Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji;
- 5) Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 4, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;
- 6) Decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych;
- 7) Celem uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia należy złożyć stosowny wniosek w Starostwie Powiatowym w Elblągu, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418);
- 8) Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za pośrednictwem Organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji (art. 129 § 1 i 2 k.p.a.).

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 k.p.a.).

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 (art. 127a § 2 k.p.a.).

Złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości odwołania się od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a.).

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Art. 51 2: W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji,

organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

2a. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w ust. 2 jest wojewoda.

2b. Karę pieniężną uiszcza się w terminie 14 dni od dnia, w którym postanowienie, o którym mowa w ust. 2, stało się ostateczne.

2c. Do terminu, o którym mowa w ust. 2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

2d. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

2e. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Art. 64. Przepisy art. 51 ust. 2–3, art. 52, art. 53 ust. 1a–1d, 3–5a i 5c–5f oraz art. 54–56 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy, z tym że:

1) termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, wynosi 90 dni, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni.



BURMISTRZ PASŁĘKA
mgr inż. Elżbieta Wasiuk

Załączniki:

- załącznik graficzny nr 1 do decyzji
- wyniki analizy urbanistycznej - część tekstowa i część graficzna (załącznik nr 2 i 3)

Otrzymują:

1. Pan Maciej Olejnik, ul. Romualda Traugutta 44/19, 82-300 Elbląg - inwestor
2. Strony postępowania wg rozdzielnika,
3. a/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Elblągu Wydział Architektury i Budownictwa, ul. Saperów 14a, 82-300 Elbląg

Pasłek, dnia 13.04.2026 r.

BGK.6730.395.2025.MK2

DECYZJA NR 395

zmieniająca decyzję o warunkach zabudowy z dnia 11.08.2025 r.

(znak BGK.6730.92.2025.MK2)

Na podstawie art. 155, 104 § 1 i art. 107 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku Pana Macieja Olejnika zam. ul. Traugutta 44/19, 82-300 Elbląg

orzekam, co następuje:

1. Zmieniam na wniosek Pana Macieja Olejnika, zam. ul. Traugutta 44/19, 82-300 Elbląg ostateczną decyzję o warunkach zabudowy z dnia 11.08.2025 r. (znak BGK.6730.92.2025.MK2), dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, o lokalizacji: Rogowo, Gmina Pasłek, obręb Rogowo, dz. nr ew. 163/9 w następujący sposób:

- 1) W ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy, w punkcie 1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (warunki urbanistyczne), w podpunkcie d oraz w wynikach analizy urbanistycznej:

dotychczasowy zapis:

„Wyznaczono szerokość elewacji frontowej od 8,0 m do 20,0 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście)”;

zmienia się na:

„Wyznaczono szerokość elewacji frontowej od 7,0 m do 20,0 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście)”;

- 2) W ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy, w punkcie 1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (warunki urbanistyczne), w podpunkcie f oraz w wynikach analizy urbanistycznej:

dotychczasowy zapis:

„Wyznaczono geometrię dachu jako: dach symetryczny, wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°”;

zmienia się na:

„Wyznaczono geometrię dachu jako: dach symetryczny, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°”;

- 3) Pozostałe ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 11.08.2025 r. (znak BGK.6730.92.2025.MK2) pozostają bez zmian.

Uzasadnienie

W dniu 25.11.2025 r., Pan Maciej Olejnik zam. ul. Traugutta 44/19, 82-300 Elbląg, złożył do Burmistrza Pasłęka wniosek o zmianę ostatecznej decyzji z dnia 11.08.2025 r. (znak BGK.6730.92.2025.MK2), dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, o lokalizacji: Rogowo, Gmina Pasłek, obręb Rogowo, dz. nr ew. 163/9 - w zakresie zmiany dotyczącej szerokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu.