

BGK.6730.56.2024.MK2

DECYZJA NR 56

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), po rozpatrzeniu wniosku, Pana [REDAKTOWANE] g, działającego poprzez pełnomocnika - Pana [REDAKTOWANE]

ustalam warunki zabudowy

dla Inwestora: [REDAKTOWANE]

Przedmiot inwestycji:

Budowa [REDAKTOWANE] budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

- rodzaj inwestycji: budowa [REDAKTOWANE] budynków mieszkalnych jednorodzinnych
- 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 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);
- e) Wyznaczono wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku od 6,6 m do 10,0 m;
- f) Wyznaczono geometrię dachu jako: dach symetryczny, dwu lub 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,
- j) Wyznaczono ilość kondygnacji podziemnych: do 1 kondygnacji podziemnej.

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 2024 r. poz. 54);
- 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 2023 r. poz. 1336 ze zm.);
- 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.);

- 1) 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:**
- 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 - dla każdego projektowanego budynku;
 - warunki zaopatrzenia w wodę - z istniejącej sieci, z projektowanego przyłącza, na warunkach określonych przez gestora sieci - dla każdego projektowanego budynku;
 - ogrzewanie - 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 ciepłą ze źródeł odnawialnych;
 - odprowadzanie ścieków - do sieci kanalizacji zbiorczej po jej rozbudowie, do projektowanego przyłącza, na warunkach określonych przez gestora sieci, w przypadku braku możliwości 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 wodno prawnego - dla każdego projektowanego budynku;
 - 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.);
 - 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);
 - obsługa komunikacyjna - przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne (dz. nr ew. 42, 163/4), zjazd projektowany, na warunkach określonych przez zarządcę drogi - dla każdego projektowanego budynku;
 - miejsca do parkowania - należy zaprojektować minimum 2 miejsca do parkowania, wliczając miejsca w garażu - dla każdego projektowanego budynku.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

- 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;
- projekt zagospodarowania terenu musi być wykonany z poszanowaniem występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich;
- warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - dokonywanie zmiany naturalnego splotu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z ich zarządcami;
- w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji;
- inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich - zgodnie z przepisami ogólnymi.

5. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, inne:
 - 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 2024 r. poz. 725), 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. Przedmiotowa inwestycja obejmuje użytki oznaczone jako **RIVa, RIVb**;
 - 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;

- (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292); teren inwestycji **nie jest zlokalizowany** na obszarze chronionym;
- 1) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) - teren inwestycji **nie jest zlokalizowany** na obszarze chronionym;
- 2) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
- 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.);
- na działce nr 163/2, obręb Rogowo gmina Pasłęk, oznaczonej linią rozgraniczającą teren inwestycji, zgodnie z prowadzoną ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują urządzenia melioracji wodnych, wymienione w art. 197 ust. 1 ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.)
 - na ww. działce mogą występować niezainwentaryzowane podziemne urządzenia melioracyjne, tj. rurociągi drenarskie (sączki), które w przypadku ewentualnego ich przerwania należy odtworzyć do sprawności i funkcji sprzed powstania szkody;
 - z uwagi na brak systemu kanalizacji deszczowej w rejonie planowej inwestycji należy zagospodarować wody opadowe i roztopowe na terenie nieruchomości Inwestora;
 - zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) właściciel gruntu, nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
 - przedmiotowa inwestycja nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym inwestycją i na terenach przyległych.
- 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,

