

**DECYZJA Nr 5/2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) oraz art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1-1a i art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku

Gminy Nowy Staw, ul. Gen. Józefa Bema 1, 82-230 Nowy Staw,
z dnia 31.01.2024r. (data wpływu 31.01.2024r.; l.dz. 592/2024),

**BURMISTRZ NOWEGO STAWU
ustala**

**dla Gminy Nowy Staw, ul. Gen. J. Bema 1, 82-230 Nowy Staw,
następujące warunki zabudowy**
dla inwestycji polegającej na budowie punktu selektywnego zbierania odpadów
w Gminie Nowy Staw w ramach zadania „Gospodarka Żuław w obiegu zamkniętym”.

1. Teren inwestycji:

Na terenie działki nr 36/2 i fragmentu działki nr 36/3 obręb 5 m. Nowy Staw, gm. Nowy Staw.
Planowany teren inwestycji nie przekroczy 1,00 ha.

2. Warunki urbanistyczne:

- 1) teren działki nr 36/2 i fragmentu działki nr 36/3, obręb 5 m. Nowy Staw przeznacza się pod punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
- 2) wymagane jest bezwzględne zachowanie uciążliwości planowanej inwestycji w granicach własnych nieruchomości,
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających dróg gminnych (dz. nr 35 i 2), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- 5) ustala się budowę wolno stojącego budynku biurowo-socjalnego na następujących warunkach:
 - a) ustala się maksymalną wysokość od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: do 8,0m,
 - b) ustala się dachy płaskie, o dowolnym kącie nachylenia połaci i dowolnym pokryciu,
- 6) ustala się budowę wolno stojących budynków magazynowych na następujących warunkach:
 - a) ustala się maksymalną wysokość od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: do 8,0m,
 - b) ustala się dachy płaskie, o dowolnym kącie nachylenia połaci i dowolnym pokryciu,
- 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych, placów składowych, miejsc parkingowych itp.
- 8) dopuszcza się realizację małej architektury, zieleni, ogrodzenia itp.
- 9) odległość zbiornika bezodpływowego lub lokalnej oczyszczalni ścieków od granic nieruchomości i od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym winna być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.) i Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm.).

2. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

- 1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz.682 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.)

- 3) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm.),
- 4) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1518),
- 5) Ustawą z dn. 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 82),
- 6) Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (t.j. Dz. U. 1997 nr 129 poz. 844),
- 7) Ustawą z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1336 z późn. zm.),
- 8) Ustawą z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 54),
- 9) Ustawą z dn. 14.12.2012r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1587),
- 10) Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 22.03.2023r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 819),
- 11) obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) energia elektryczna – z istniejącego lub projektowanego przyłącza na warunkach ustalonych przez ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Elblągu Rejon Energetyczny w Malborku, al. Wojska Polskiego 49, 82-200 Malbork. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują,
- 2) woda – z projektowanego przyłącza na warunkach ustalonych przez Centralny Wodociąg Żuławski Sp. z o.o., ul. Warszawska 28a, 82-100 Nowy Dwór,
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do projektowanego zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, a docelowo do projektowanego przyłącza kanalizacji sanitarnej na warunkach ustalonych przez Centralny Wodociąg Żuławski Sp. z o.o. ul. Warszawska 28a, 82-100 Nowy Dwór,
- 4) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, w obrębie terenu działki, w wypadku, gdy teren opada w kierunku dróg lub działek sąsiednich należy zastosować studnie chłonne lub zbiorniki,
- 5) usuwanie bytowych odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie, z wykorzystaniem nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła,
- 7) telekomunikacja – dopuszcza się z projektowanego przyłącza na warunkach podanych przez gestora sieci,
- 8) dojazd w oparciu o projektowany zjazd z działki drogi gminnej (dz. nr 35 lub dz. nr 2),
- 9) w obrębie działki należy zapewnić ilość miejsc postojowych wynikającą z programu inwestycji.

4. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy.

5. Warunki wynikające z ochrony przyrody i krajobrazu:

Planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest kwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839).

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Zgodnie z art. 5 ust.1 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz.682 z późn. zm.).

7. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Teren działki nr 36/2 i teren fragmentu działki nr 36/3 obręb 5 m. Nowy Staw jest sklasyfikowany jako grunt rolny kl. RII. Planowany teren inwestycji nie przekroczy 1,00 ha. Zgodnie z art. 10a przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 82), nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Dla takich przypadków zmiany przeznaczenia gruntów dokonuje się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)). Zgodnie z art. 11 ustawy z dn. 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 82), grunt rolny przeznaczony pod inwestycję winien być wyłączony z produkcji po wydaniu stosownej decyzji przez Starostę, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

8. Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:

- 1) gestorzy sieci przebiegających przez teren inwestycji w wypadku kolizji sieci lub w wypadku wykorzystania, rozbudowy oraz ewentualnej likwidacji istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 2) inne wynikające z przepisów odrębnych.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Integralną częścią niniejszej decyzji jest mapa z obszarem objętym wnioskiem oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego i literami A-D.

UZASADNIENIE:

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi. Obszar inwestycji nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody, teren leży poza obszarami górniczymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

1. Starostwem Powiatowym w Malborku, Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości, Pl. Słowiański 17, 82-200 Malbork - postanowienie nie wpłynęło w ustawowo ustalonym terminie, uzgodnienie uznaje się za dokonane bez uwag w zakresie ochrony gruntów rolnych (art.53 ust.4 pkt 6),
2. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Elblągu, Al. Tysiąclecia 11, 82-300 Elbląg - postanowienie nie wpłynęło w ustawowo ustalonym terminie, uzgodnienie uznaje się za dokonane bez uwag w zakresie ochrony melioracji wodnych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (art.53 ust.4 pkt 6),
3. Burmistrzem Nowego Stawu - uzgodnienie bez uwag w zakresie dostępu do drogi publicznej (art.53 ust.4 pkt 9),
4. Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa - postanowienie nie wpłynęło w ustawowo ustalonym terminie, uzgodnienie uznaje się za dokonane bez uwag w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, na podstawie przepisów o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (art.53 ust.4 pkt 16).

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w art. 53 ust. 4 pkt 1÷5, 7, 8, 9a÷15 ustawy, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

Projekt niniejszej decyzji opracował dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, wpisany na listę Północnej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Gdańsku pod nr G-012/2002.

Załączniki:

1. załącznik graficzny,
2. wyniki analizy.



BURMISTRZ

Jerzy Santach

POUCZENIE:

1. W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):
 - 1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
 - 2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
 - 3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 §1, pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Zgodnie z art. 33 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.), wniosek wraz z właściwymi załącznikami należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Malborku, pl. Słowiański 17, 82-200 Malbork, w terminie ważności niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 34 ust. 1 powyższej ustawy projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,

4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
5. Zgodnie z art. 127 §1 i 2 oraz art. 129 §1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Burmistrza Nowego Stawu w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 kpa każda ze stron postępowania może w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania zrzec się tego prawa. 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. Zgodnie z art. 130 §1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.
6. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, może wnieść żądanie wymierzenia kary, o której mowa w art. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Powyższa decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 pkt. 3, ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Gmina Nowy Staw, ul. Gen. Józefa Bema 1, 82-230 Nowy Staw,
2. Ostrowski Wiesław, Ostrowska Barbara (dane w aktach sprawy),
3. PP a/a.

Klauzula informacyjna

Administratorem danych w Urzędzie Miejskim w Nowym Stawie jest Burmistrz Nowego Stawu. Podstawą przetwarzania danych są kompetencje gminy wynikające z ustawy o samorządzie gminnym, a cel przetwarzania danych nie wykracza poza te kompetencje. Szczegółową podstawę prawną zawarto w treści niniejszego dokumentu. Dane mogą być przekazane podmiotom uprawnionym do ich otrzymania przepisami prawa lub na podstawie umowy, np. na serwis systemów informatycznych. Dane przechowywane będą przez okres niezbędny do realizacji celu dla którego zostały zebrane. Na zasadach art. od 15 do 22 RODO można wnieść skargę do organu nadzoru, wnieść sprzeciw wobec przetwarzania, żądać dostępu do danych, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania, usunięcia, przeniesienia danych, cofnąć zgodę na przetwarzanie, gdy podstawą przetwarzania danych była zgoda. Obowiązek podania danych może wynikać wyłącznie z wymagań ustawowych, chyba że jest warunkiem zawarcia umowy. W razie konieczności uszczegółowienia powyższych informacji można zapoznać się z klauzulami informacyjnymi dostępnymi w Urzędzie, na stronach www.nowystaw.pl, www.bip.nowystaw.pl oraz w siedzibie urzędu na tablicach informacyjnych lub skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych Anną Skowron - iod@nowystaw.pl



**Załącznik graficzny
do decyzji o warunkach zabudowy
nr PP.6730.1.2024.MP**



BURMISTRZ
Jerzy Szlach

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób benzyny	Starosta Mielkowski
---	---------------------

LEGENDA:

- — — teren inwestycji
 ▲ — ▲ maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wolno stojącej

WYNIKI ANALIZY CZĘŚĆ TEKSTOWA

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588).

1. Sąsiedztwo.

1. Teren objęty wnioskiem jest płaski i niezabudowany. Teren przylega do dróg gminnych (dz. nr 35 i nr 2),
2. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna w zabudowie wolno stojącej oraz zabudowa przemysłowo-składowo-magazynowa wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i budynkami garażowymi:
 - Budynki mieszkalne – w dwu- i trzykondygnacyjne z poddaszami użytkowymi i bez, podpiwniczone i niepodpiwniczone, elewacje zewnętrzne ceglane lub tynkowane, dachy płaskie i strome dwu- i czterospadowe, proste i naczółkowe, symetryczne o kącie 30-50 st. kryte dachówką ceramiczną. Poziom parteru nad terenem ok. 0-70 cm. Wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu maksymalnie do ok 10,0 m,
 - Budynki przemysłowe, składowe i magazynowe – parterowe i dwukondygnacyjne, elewacje zewnętrzne ceglane, tynkowane, blaszane, dachy płaskie i strome, pulpitowe o kącie nachylenia połaci ok. 10 stopni. Poziom parteru nad terenem ok. 0,0cm. Wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu maksymalnie do ok. 9,0m.
 - Budynki gospodarcze i garażowe – parterowe, elewacje zewnętrzne ceglane, tynkowane, blaszane lub drewniane, dachy płaskie i strome, pulpitowe o kącie nachylenia połaci ok. 25. Poziom parteru nad terenem ok. 0,0cm. Wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu maksymalnie do ok. 5,0m.
3. Budynki nie tworzą charakterystycznych linii zabudowy.

2. Dostęp do drogi publicznej.

Wnioskowany teren ma dostęp do dróg gminnych (dz. nr 35 i nr 2).

3. Uzbrojenie terenu.

Projektowane uzbrojenie terenu pozwala na obsługę planowanej inwestycji.

4. Przeznaczenie gruntów.

Teren działki nr 36/2 i teren fragmentu działki nr 36/3, obręb 5 m. Nowy Staw jest sklasyfikowany jako grunt rolny kl. RII. Planowany teren inwestycji nie przekroczy 1,00 ha. Zgodnie z art. 10a przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 82) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Dla takich przypadków zmiany przeznaczenia gruntów dokonuje się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)).

5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

1. Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.
2. Teren działek nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi leży poza strefami ochrony konserwatorskiej, na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody ani inne formy ochrony przyrodniczej, teren leży poza obszarami górniczymi.

6. Lokalizacja na obszarze, o którym mowa art.61 ust.1 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi, których wykaz znajduje się w ustawie z dn. 24.07.2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1680 z późn. zm.) oraz nie znajduje się w strefie kontrolowanej ani strefie bezpieczeństwa po obu stronach gazociągu.

Lokalizacja działek spełnia wymagania określone w art.61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

BURMISTRZ
Jerzy Santuch

WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:1000

Analiza
do decyzji o warunkach zabudowy
nr PP.6730.1.2024.MP

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50m

LEGENDA:
— — obszar analizy



BURMISTRZ
Jerzy Szałach

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Malborski
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.7703
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	Malbork, 2024.-01.-
Imię, nazwisko, podpis osoby reprezentującej organ	Anna Barkowska