

Miasto Susz  
ul. Józefa Wybickiego 6  
14-240 Susz  
tel. 66/278-60-15, 278-61-07  
Nasz znak: Ua.6730.53.2018

W dniu 12.12.2018 r.  
niniejsza decyzja stała się ostateczna

Susz, dnia 27.11.2018 r.

Anne Boukowskie  
(podpis)  
Decyzja Nr 53/2018

### o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Gminy Susz, ul. Wybickiego 6; 14-240 Susz (wniosek z dnia 18.10.2018 r., l. dz. 8602/2018)

#### ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażowo – socjalnego dla potrzeb Ochotniczej Straży Pożarnej w Jakubowie Kisielickim, na dz. nr 110/3, obręb Jakubowo Kisielickie, gm. Susz.

#### 1. Rodzaj zabudowy.

- 1.1. Zabudowa usługowa – obiekt użyteczności publicznej.

#### 2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 2.1. Budowa budynku garażowo - socjalnego dla potrzeb Ochotniczej Straży Pożarnej w Jakubowie Kisielickim.

#### 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności ustalenia:

a) linii zabudowy – jak w załączniku Nr 1 do decyzji;

b) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym:

- powierzchnia zabudowy - do 200 m<sup>2</sup>;
- wysokość – 1 kondygnacja nadziemna;
- geometria dachu :
  - kąta nachylenia połaci dachowych - 2°÷30°,
  - wysokość kalenicy – odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych,
  - układ połaci dachowych – jednospadowy.

- 3.1. W sprawach nieustalonych w treści decyzji mają zastosowanie (odpowiednio) przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.).
- 3.1. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy opracować na kopii mapy zasadniczej do celów projektowych i uzgodnić z dysponentami sieci uzbrojenia terenu.
- 3.2. W celu uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji należy złożyć stosowny wniosek w Starostwie Powiatowym w Iławie, załączając 4 egz. dokumentacji projektowej wraz z :
- uzgodnieniami wymaganymi przepisami odrębnymi,
  - oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.) wraz z przepisami art. 71 i następnymi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).
- 4.2. W zakresie ochrony przyrody nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.).
5. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 2.6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne.
6. **Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - a) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci ee nn;
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło energii ciepłej;
  - d) zaopatrzenie w środki łączności – -----;
  - e) odprowadzenie ścieków – do zbiornika bezodpływowego;
  - f) gospodarowania odpadami – do pojemników na odpady komunalne;
  - g) dostęp do drogi publicznej – powiatowej – dz. nr 123/3;
  - h) wymagana ilość miejsc parkingowych – -----.
7. **Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
- 7.1. W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich w sprawie mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym przepisy budowlane.
8. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.**
- 8.1. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.2. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
9. **Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz wyniki analizy, o której mowa w przepisach § 3.1. 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).**
- 9.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz nieprzekraczalne linie zabudowy określa załącznik Nr 1 do decyzji, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.
- 9.2. Ustalenia: linii zabudowy, gabarytów, wysokości i kształtu zadaszona zabudowy zostały określone na podstawie analizy, o której mowa w pkt 9.
10. **Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

## UZASADNIENIE

1. Teren przedmiotowej inwestycji:
  - a) nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - b) wg złożonego wniosku stanowi działkę o pow. 0,1000 ha, oznaczoną w rejestrze gruntów gminy Susz, numerem 110/3, obręb Jakubowo Kisielickie, gm. Susz, jako grunt rolny (RIIIb). W/w działka nie jest zabudowana budynkami.
2. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Na podstawie wykonanej przez Burmistrza Susza analizy, o której mowa w pkt. 9 decyzji, stwierdza się, że:
  - a) wnioskowana inwestycja jest położona w sąsiedztwie co najmniej jednej działki budowlanej, zabudowanej obiektem budowlanym w rozumieniu przepisów budowlanych. W/w sąsiedztwo stanowi bezpośrednie, lokalne otoczenie terenu wnioskowanej inwestycji, będące obszarem zurbanizowanym w pojęciu wiedzy urbanistyczno-architektonicznej (zabudowanym obiektami budowlanymi w rozumieniu przepisów budowlanych), tworzącym tzw. kontekst urbanistyczny dla wnioskowanej inwestycji<sup>\*)</sup>,
  - b) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do tej samej drogi publicznej, o którym mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - c) istniejąca zabudowa w sąsiedztwie (określonym w punkcie a) pozwala na ustalenie wymagań dla nowej zabudowy w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - d) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
  - e) teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - f) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi.

---

<sup>\*)</sup> teza wyrażona w komentarzu do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2004

4. Starostwo Powiatowe w Ławie postanowieniem z dnia 21.11.2018 r. uzgodniło projekt decyzji. Państwowe Gospodarstwo Wodne WODY POLSKIE Zarząd Zlewni w Tczewie i Powiatowy Zarząd Dróg w Ławie w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji nie zajęli stanowiska i tym samym uzgodnienie uznano za dokonane.

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja spełnia wymogi przepisów art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dając podstawę do zastosowania w sprawie przepisów art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 w/w ustawy.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak w treści decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

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.

BURMISTRZ

Krzysztof Pietrzykowski

Przygotował:

arch. Szymon Zabokrzecki  
wpis na listę członków POIU w Gdańsku  
pod nr G - 092/2002  
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.  
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6 G/3

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Właściciele, współwłaściciele nieruchomości wg wykazu w aktach sprawy
3. A/a

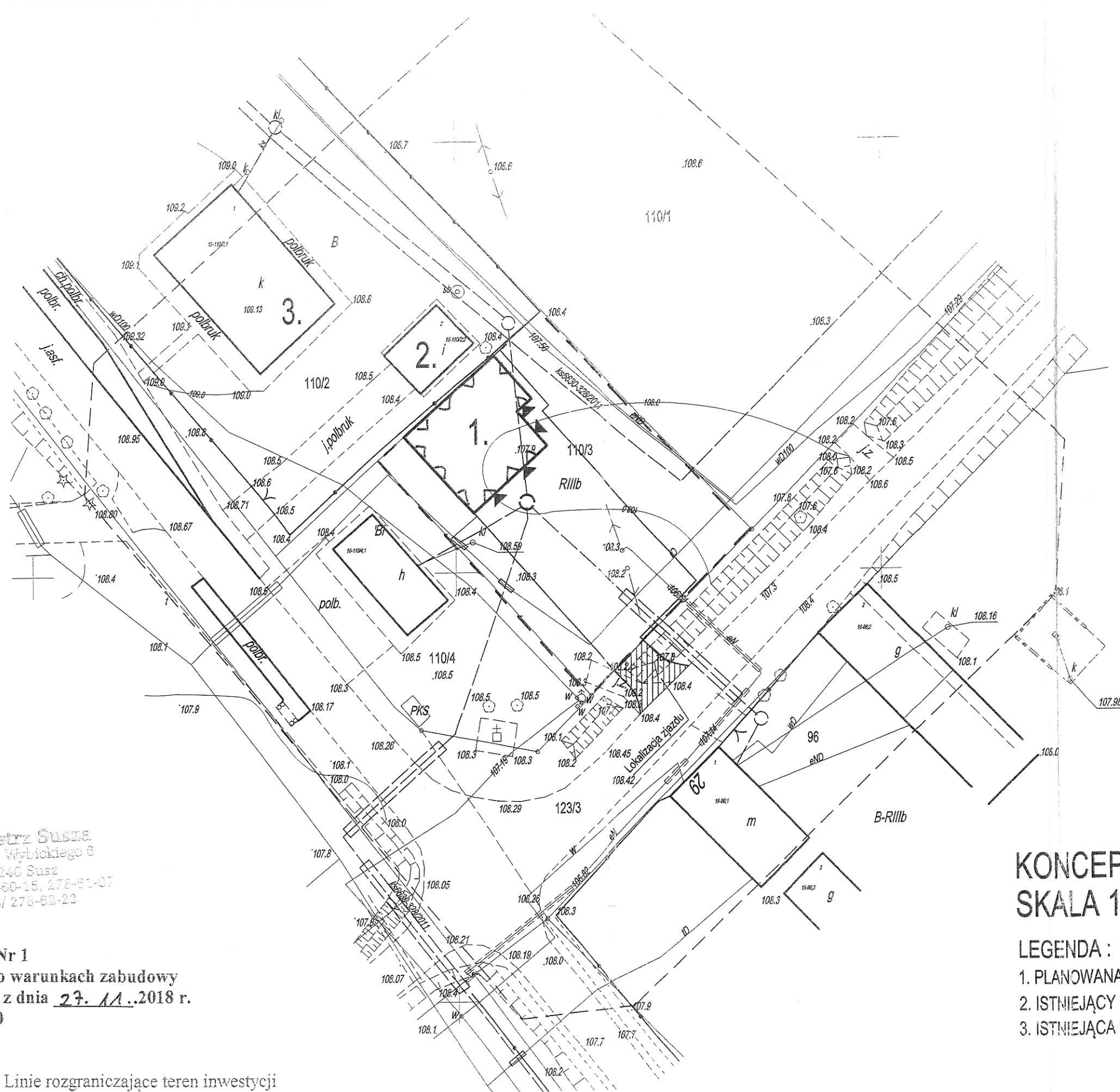
Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe, 14-200 Ława, ul. Gen. Wł. Andersa 2 a

Burmistrz Susza  
ul. Józefa Wybickiego 6  
14-240 Susza  
tel. 55/ 278-60-15, 278-61-07  
fax 55/ 278-62-22

Załącznik Nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr 53/2018 z dnia 27. 11. 2018 r.  
Skala 1:500

--- Linie rozgraniczające teren inwestycji  
▲▲▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy



## KONCEPCJA BUDOWY SKALA 1:500

### LEGENDA :

1. PLANOWANA BUDOWA BUDYNKU OSP
2. ISTNIEJĄCY GARAŻ OSP
3. ISTNIEJĄCA ŚWIETLICA WIEJSKA

----- Zakres aktualizacji