

RIOS-7331/49/2010

*Przen  
L. Pol. 10.11.11*

ZAŁĄCZNIK NR 4

Prostki, dnia 26 stycznia 2011 r.

URZĄD MIASTA ELKA  
2011-01-28  
J. MOC / 11

## DECYZJA nr 49 /2010

### O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust.1 pkt 2, art. 52 ust.1, art. 53, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego,

#### USTALAM SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKI ZABUDOWY TERENU

dla inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku użyteczności publicznej.

**Wnioskodawca:** gmina miasto Elk,

**Lokalizacja inwestycji:** obręb 1- Elk 1 miasta Elku, ul. Piłsudskiego 8, działki nr 201/4 i 201/5.

Linie rozgraniczające teren inwestycji, sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu i inne warunki i zalecenia określone są w załączniku graficznym nr 1 (skala 1:500) oraz załączniku opisowym nr 2 do decyzji.

Na teren objęty niniejszą decyzją może być wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

#### UZASADNIENIE

Gmina Miasto Elku, wystąpiła w dniu 20.10. 2010 r. (data złożenia wniosku) do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku użyteczności publicznej – siedziby Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz przychodni lekarskich.

Na posiedzeniu w dniu 29.01.2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wyznaczyło Wójta Gminy Prostki jako organ zastępczy do załatwienia sprawy.

Granice terenu objętego wnioskiem oznaczono na kopii mapy w skali 1:500 linią koloru czerwonego.

Dla terenu planowanej inwestycji brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i istnieje obowiązek opracowania takiego planu na podstawie przepisów odrębnych.

Planowana inwestycja jest inwestycją celu publicznego, w rozumieniu art. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

#### Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Teren planowanej inwestycji obejmuje działki, oznaczone numerami 201/4 i 201/5, które zgodnie z operatem ewidencji gruntów mają powierzchnie odpowiednio 0,1170 ha i 0,1376 ha i obejmuje inne tereny zabudowane (Bi). Działka nr 201/4 stanowi współwłasność gminy miasta Elku i osób fizycznych, a działka nr 201/5 jest własnością gminy miasta Elku.

W obrębie działek nr 201/4 i 201/5 położone są następujące podziemne sieci infrastruktury technicznej: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, telekomunikacyjnej, energetycznej, gazowej, centralnego ogrzewania oraz sieć inna miejska. Na działce nr 201/4 znajduje się budynek użyteczności publicznej, w którym mieści się przychodnia lekarzy rodzinnych oraz Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Teren inwestycji położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego miasta Elku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20.02.1979 r. pod nr A-17/S.

Teren objęty wnioskiem nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwalone uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku i zmienione uchwałami nr VIII/56 Rady Miasta Elku z dnia 28 kwietnia 2003 roku oraz nr LII/486/10 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia 2010 r. dla terenu objętego wnioskiem:

- a) teren położony jest w kwartale, oznaczonym na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem **As-6**;
- b) teren podlegający działaniom ogólnym – Strefa Centralna (**A**);
- c) „**As-6** - Obszar śródmieścia – centrum, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Podczas projektowania zagospodarowania tego terenu należy ucyfelić układ przestrzeni publicznych, m. in. zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ul. Armii Krajowej, na odcinku od dworca do ul. Wojska Polskiego. Ustalone zostały zasady rewitalizacji tych terenów, które przedstawiono w Programie rewitalizacji Elku sporządzonym w 2008 r.”

d) Teren położony w strefie Centralnej (**A**):

1) cel główny strefy A:

- wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej z koncentracją usług i usług publicznych i rewitalizacją istniejącej zabudowy.

2) cele operacyjne strefy A:

- podniesienie jakości miejskiego ośrodka usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- ochrona i formowanie przestrzeni publicznych;
- ochrona i wykorzystanie walorów kulturowych w działaniach inwestycyjnych;
- podniesienie jakości zasobów mieszkaniowych;
- stworzenie warunków dla działalności ofertowej miasta w zakresie zabudowy zgodnej z funkcją strefy centralnej;
- budowa parkingów w obrębie centrum miasta;
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

3) funkcje strefy A - Centralnej:

- podstawowe: mieszkaniowa, usług ogólnomiejskich, usług centrotwórczych;
- uzupełniające: rekreacja, nieuciążliwa działalność gospodarcza;
- funkcja wykluczona: przemysł.

Wnioskowana inwestycja nie koliduje z polityką przestrzenną miasta Elku, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 lipca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań nie jest aktem prawa miejscowego.

Wnioskowana inwestycja, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 r. nr 257, poz. 2573 z późn. zm.) nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Wyniki przeprowadzonego postępowania administracyjnego:

1. Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania:

a) Kierownik Delegatury w Elku Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie, w piśmie nr ZN.II.416-505/10 z dnia 22 listopada 2010 r., zawiadomił o wszczęciu postępowania oraz wyznaczył na dzień 15 grudnia 2010 r. oględziny budynku, objętego wnioskiem. Po dokonaniu oględzin obiektu podał warunki konserwatorskie dla przedmiotowej inwestycji:

- Architektura dobudowywanej części budynku powinna nawiązywać gabarytami i wystrojem do zabudowy sąsiedniej. Zaleca się zastosowanie dachów wielospadowych krytych dachówką ceramiczną.
- Należy uzyskać pozwolenie WKZ na wszelkie prace prowadzone przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków;
- Należy opracować koncepcję architektoniczną i uzyskać pozytywną opinię WUOZ oraz na jej podstawie wykonać dokumentację techniczną.

b) pozostałe strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

2. Interes i uprawnienia stron postępowania są chronione ustaleniami niniejszej decyzji w szczególności poprzez zapis w pkt 4 załącznika nr 2 do decyzji.

3. Realizacja inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze nieleśne, o której mowa w art. 7 ust 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
4. Planowana inwestycja, przy zachowaniu warunków określonych w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej decyzji, nie narusza przepisów prawa.
5. Zgodnie z treścią art. 52 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Projekt niniejszej decyzji w zakresie warunków zabudowy został uzgodniony z Warmińsko-Mazurskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie w związku z położeniem planowanej inwestycji w strefie ochrony konserwatorskiej miasta Elku (postanowienie nr 368/10. z dnia 29 grudnia 2010 r.)

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów.

### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Sporządził:  
**mgr inż. arch. Wojciech Janiak**  
wpisany na listę członków  
Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej  
Izby Architektów pod nr WM 0006

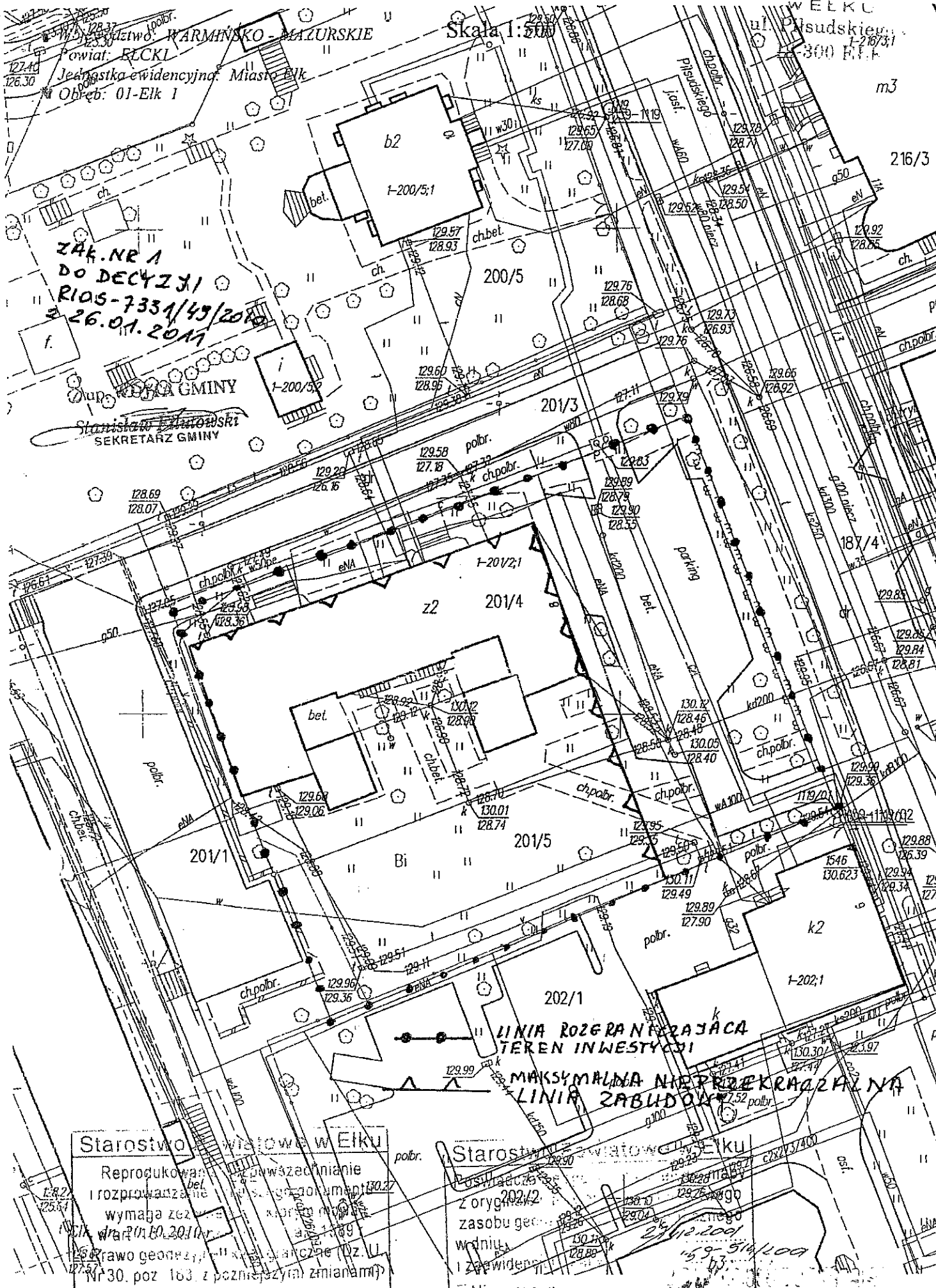


z ap. WOJTA GMINY

*Stanisław Filutowski*  
SEKRETARZ GMINY

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. Pozostałe strony postępowania.
3. aa.



**ZAK. NR 1  
DO DECYZJI  
RIOS-7331/43/2016  
z 26.01.2017**

Starosta Gminy  
**Stanisław Łukowski**  
SEKRETARZ GMINY

**LINIA ROZGRANICZAJĄCA  
TEREN INWESTYCJI**

**MAKSYMALNA NIENAPRZEKRĄŻALNA  
LINIA ZABUDOWY**

Starostwo Powiatowe w Elku  
Reprodukowanie i rozprowadzanie  
wymaga zgody Starosty Powiatowego w Elku  
z dnia 16.01.2017 r.  
Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U.  
Nr 30, poz. 163, z późniejszymi zmianami)

Starostwo Powiatowe w Elku  
Z oryginału  
z zasobu geodezyjnego  
w dniu 16.01.2017 r.  
i z ewidencji  
Niniejsza mapa jest kopią  
celów projektowych

INSPEKTOR

INSPEKTOR

załącznik nr 2  
do decyzji nr 49/2010  
znak: RIOS-7331/49/2010  
z dnia 26.01.2011 roku

## SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKI ZABUDOWY TERENU

1. Rodzaj inwestycji: przebudowa i rozbudowa budynku użyteczności publicznej – siedziby Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz przychodni lekarskich.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie: warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  1. Skala przedsięwzięcia: lokalna
  2. Zakres rzeczowy inwestycji:
    - a) przebudowa i rozbudowa budynku:
      - wysokość fasady budynku do 12 m,
      - szerokość elewacji frontowej budynku do 37 m,
      - ilość kondygnacji ogółem: do 4, w tym 3 nadziemne i 1 podziemna,
      - kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od ok. 5° do ok. 60°,
      - pokrycie dachu: blacha, papa lub dachówka ceramiczna.
  3. Dopuszcza się etapowanie inwestycji.
  4. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono jak na załączniku nr 1 (graficznym) do decyzji.
  5. Lokalizacja inwestycji w stosunku do istniejących obiektów budowlanych, w tym sieci infrastruktury technicznej oraz granic działek sąsiednich – zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do ustawy.
  6. Realizacja obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych - zgodnie z ustawą o drogach publicznych i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.
  7. Lokalizację wnioskowanego przedsięwzięcia, kolidującą z istniejącą infrastrukturą techniczną – należało uzgodnić z jej zarządcą.
  8. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, zgodnie z art. 74 ust.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 129, poz. 902 z późn. zm.).
  9. Znaki geodezyjne, urządzenia zabezpieczające te znaki oraz budowle triangulacyjne podlegają ochronie. Właściciele lub inne osoby władające nieruchomościami (gruntami) są obowiązane do ochrony znaków granicznych. (art. 15 ust. 1 oraz art. 38 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – (Dz. U. z 2005, Nr 240, poz. 2027 z późn. zm.)
  10. Realizacja inwestycji w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji, oznaczonych w załączniku nr 1 do decyzji.
  11. Wnioskowana inwestycja, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 r. nr 257, poz. 2573 z późn. zm.) nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
  - 1) Powiązania komunikacyjne – istniejącym układem komunikacyjnym z ul. Piłsudskiego, na warunkach i zgodnie z zgodą zarządcy drogi.
  - 2) Zaopatrzenie w energię cieplną – istniejącym lub projektowanym przyłączem do miejskiej sieci c.o.
  - 3) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – istniejącym lub projektowanym przyłączem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
  - 4) Odprowadzenie ścieków opadowych – istniejącym lub projektowanym przyłączem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.
  - 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną – zasilenie istniejące, na warunkach gestora sieci;
  - 6) Zaopatrzenie w wodę – istniejącym lub projektowanym przyłączem wodociągowym.
4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich i winna nastąpić przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności na zasadach określonych w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.),

Konieczność poszanowania, występujących w obszarze obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich wynika w szczególności z treści art. 5, ust. 1 pkt 9 ww. ustawy.

Ochrona interesu osób trzecich obejmuje w szczególności ochronę przed:

- 1) pozbawieniem:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 2) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- 3) zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

**5. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**

**6. Inne warunki i zalecenia wynikające z prawa materialnego mające wpływ na rozwiązania projektowe inwestycji i realizację inwestycji towarzyszących i wspólnych:**

Realizacja inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności zgodnie z:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. nr 120, poz. 1133 ),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2002r. nr 147, poz. 1229 z późn. zm),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r. nr 25, poz. 150 z późn. zm.),
- rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2007r. nr 120, poz. 826),
- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. nr 92, poz.880 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz.U. z 2007 r. nr 19, poz. 115 z późn. zm.).

Ł up. WÓJTA GMINY

*Stanisław Filutowski*  
SEKRETARZ GMINY