

**DECYZJA nr 1/2020 W SPRAWIE ZMIANY  
OSTATECZNEJ DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
nr 94/2019 z dn. 08.11.2019 r.**

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

**po rozpatrzeniu wniosku**

Pani Lidii Ruszały – Kierownika Referatu Inwestycji Urzędu Miasta i Gminy Sztum, z/s ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum, z dn. 29.11.2019 r. (data wpływu 04.12.2019 r.; nr kanc. 12916/19),

**BURMISTRZ MIASTA I GMINY SZTUM**

**zmienia**

**dla Miasta i Gminy Sztum, z/s ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum,**

**następujące warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego z dojazdem i placem manewrowym na terenie działki nr 279/228, obręb II m. Sztum, gmina Sztum.

W ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy nr 94/2019 z dn. 08.11.2019 r., wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w ust. 1 (Warunki urbanistyczne), pkt 3 lit. b zmienia się: „ustala się dachy płaskie lub strome, symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci minimum 15 stopni; dachy strome winny być kryte blachą, blachodachówką lub dachówką; dopuszcza się montaż okien połaciowych” na: „ustala się dachy płaskie lub strome, symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci minimum 10 stopni; dachy winny być kryte blachą, płytą warstwową, blachodachówką lub dachówką; dopuszcza się montaż świetlików i okien połaciowych”
- 2) w ust. 1 (Warunki urbanistyczne), pkt 3 lit. c zmienia się: „wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa” na: „wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, płytach warstwowych lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa”.
- 3) pozostałe ustalenia decyzji o warunkach zabudowy nr 94/2019 z dn. 08.11.2019 r. pozostają bez zmian.

**UZASADNIENIE:**

Zgodnie z art.155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, lub przez organ wyższego stopnia, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony; przepis art. 154 §2 stosuje się odpowiednio.

Jednocześnie zgodnie z art.59 ust. 1 ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu (w przypadku braku planu miejscowego) polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonywaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy. Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora.

Decyzja o warunkach zabudowy nr 94/2019 z dn. 08.11.2019 r. została wydana dla Miasta i Gminy Sztum, z/s ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum. Pani Lidia Ruszała, Kierownik Referatu Inwestycji Urzędu Miasta i Gminy Sztum, z/s ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum, złożyła wniosek w sprawie zmiany warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego z dojazdem i placem manewrowym na terenie działki nr 279/228, obręb II m. Sztum, gmina Sztum.

W myśl art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 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; 2/teren ma dostęp do drogi publicznej; 3/istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 4/teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc; 5/decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Rozpatrując wniosek przeanalizowano i sprawdzono w/w warunki i stwierdzono, że wymogi stawiane przepisem art.61 ust.1 w/w ustawy zostały spełnione, a mianowicie:

1/wnioskowana inwestycja kontynuuje funkcję, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu; 2/działka ma dostęp do drogi publicznej gminnej 3/w sąsiedztwie wnioskowanej działki znajduje się uzbrojenie: sieć kanalizacyjna, wodociągowa i elektroenergetyczna - istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 4/teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; 5/na podstawie przeprowadzonej analizy przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu pozytywnych opinii organów uzgadniających stwierdzono, że niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stosownie do wymogu stawianego przepisem art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postępowaniu związanym z wydaniem niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Warunki wynikające z powyższych analiz zawarto w decyzji nr 94/2019 z dnia 08.11.2019 r. oraz w wynikach analizy stanowiącego załącznik do tej decyzji.

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.

Z uwagi na to, że wnioskowana zmiana nie zmienia podstawowych warunków zabudowy, określonych w decyzji o warunkach zabudowy nr 94/2019 z dn. 08.11.2019r. odstąpiono od uzgodnienia zmiany decyzji z właściwymi organami.

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

#### **POUCZENIE:**

W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 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. 32, 33 i 34 Ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.) do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Sztumie, ul. Mickiewicza 31, w terminie ważności niniejszej decyzji:
  - 1) wniosek,
  - 2) 4 egz. projektu budowlanego opracowanego przez uprawnionego projektanta zgodnie z art. 34 ust. 1, 2 i 3 Ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1935),
  - 3) zaświadczenie projektanta o uprawnieniach do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie określone w art. 12 ust. 7 Ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.),
  - 4) decyzję o warunkach zabudowy nr 94/2019 z dn. 08.11.2019 r.,
  - 5) niniejszą decyzję nr 1/2020 z dnia 02.01.2020 r. w sprawie zmiany ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy,
  - 6) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
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 Miasta i Gminy Sztum w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
6. Zgodnie z art. 130 § 1 i 2 przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.
7. Zgodnie z treścią art. 127a §1 i 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) 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. Ponadto na podstawie art. 130 §4 decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do wniesienia odwołania ani skargi do sądu administracyjnego.
8. Powyższa decyzja nie podlega opłacie skarbowej – na podstawie art. 7 ust 3) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1000 z późn. zm.).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Miasto i Gmina Sztum,  
ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum,
2. Strony postępowania według odrębnego rozdzielnika,
3. a/a.

  
**Burmistrz Miasta i Gminy**  
z up.  
mgr inż. arch. Agnieszka Topolewska-Ręksa  
Inspektor ds. planowania przestrzennego

