

OB. 430/4/145/2008

**BURMISTRZ  
MIASTA i GMINY  
SZTUM**

RP-I-7331/140/2008

Starostwo Powiatowe w Sztumie  
**KANCELARIA OGÓLNA**

wpl. 2008 -10- 22  
dnia:

ilość zał. ....

podpis .....

Otrzymałem  
2008/10.23

Sztum, dnia 10.10.2008r.

Decyzja niniejsza wobec nie wniesienia  
w ustawowym terminie odwołania  
staje się ostateczna z dniem 12.11.08.

**DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 51 ust. 3, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; zm. 2004r. Dz. U. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, 2005r. Dz. U. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, 2006r. Dz. U. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, 2007r. Dz.U. nr 127 poz.880), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. 2000r., Nr 98, poz. 1071; zm. 2001r. Dz. U. Nr 49, poz. 509; 2002r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387; 2003r. Nr 130, poz. 1188, nr 170, poz. 1660; 2004r. Dz. U. Nr 162, poz. 1692; 2005r. Dz. U. Nr 78, poz. 682, Nr 64 poz. 565, Nr 181 poz. 1524)

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05.10.2007r. Zarządu Powiatu Sztumskiego, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum,
- 2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 na podstawie art. 64 ust. 1 oraz w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; ze zm.) oraz analizy wynikającej z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)
- 3) po uzgodnieniu z:
  - Burmistrzem Miasta i Gminy Sztum (zarządcą dróg gminnych),
  - Zarządem Dróg Wojewódzkich (zarządcą dróg wojewódzkich),
  - Wojewodą Pomorskim (w zakresie ochrony przyrody na terenie obszaru chronionego krajobrazu),
  - Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Gdańsku
  - Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
  - Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Gdańsku - celem zaopiniowania

**ustalam**

**dla Zarządu Powiatu Sztumskiego, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum,**

**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie stancji wodnej, wieży widokowej, bazy wodniackiej, hangaru zimowego, parkingu samochodowego, altany, elementów małej architektury oraz niezbędnej infrastruktury technicznej na terenie działek nr 271, 272, 198/6, 123/3 z obrębu Biała Góra, działek nr 315, 237, 194, 195 z obrębu Piekło, gmina Sztum oraz działek nr 412, 415, 414/1, 413 z obrębu Benowo, gmina Ryjewo, na następujących zasadach:

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

- zabudowa infrastrukturalna i usługowo-rekreacyjna

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**1) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- budowa stancji wodnej, wieży widokowej o wysokości maksymalnej 10 m, bazy wodniackiej, hangaru zimowego, parkingu samochodowego, altany, elementów małej architektury oraz niezbędnej infrastruktury technicznej,
- przebudowa skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 605 i nr 603,

**2) Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od działek drogowych - zgodnie z ustawą o drogach publicznych,
- budowa stancji wodnej, wieży widokowej, bazy wodniackiej, hangaru zimowego, parkingu samochodowego, altany, elementów małej architektury oraz niezbędnej infrastruktury technicznej,
- linię rozgraniczającą teren inwestycji wyznaczono na mapie - załączniku nr1 graficznym,



- wymóg spełnienia ustaleń zawartych w przepisach szczegółowych, a zwłaszcza w ustawie z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane (tekst jedn. z 2006r., Dz. U. Nr 156, poz. 1118) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690; zm. z 2003r. Dz. U. Nr 33, poz. 270; zm. z 2004r. Dz. U. Nr 109, poz. 1156),

### **3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 ze zm.), Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, ze zm.), Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 ze zm.),
- teren inwestycji leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu Białej Góry, należy spełnić ustalenia zawarte w ustawie z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze zm.) oraz rozporządzeniu nr 5/05 Wojewody Pomorskiego z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
- inwestycja zlokalizowana jest na terenie NATURA 2000 Dolina Dolnej Wisły,
- teren inwestycji częściowo położony jest na obszarze zagrożonym powodzią,
- nie jest wymagane wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolniczego, nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, ze zm.),

### **4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta, burmistrza.
- inwestycja jest rozbudową w zakresie infrastruktury towarzyszącej i jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zespołu śluz na rzece Nogat wpisanych do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego nr rejestru 973, wszelkie prace powinny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

### **5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:**

- działka posiada dostęp do drogi publicznej – dostępność komunikacyjna z drogi gminnej oraz wojewódzkiej,
- zaopatrzenie w wodę – przyłącze na warunkach wydanych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Kochanowskiego 28, 82-400 Sztum,
- energia elektryczna – przyłącze na warunkach wydanych przez Koncern Energetyczny Energa S.A. Oddział Elbląskie Zakłady Energetyczne w Elblągu, Rejon Energetyczny Malbork, ul. Wojska Polskiego 49, 82-400 Sztum,
- odprowadzanie ścieków do sezonowych toalet przenośnych,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren działki,
- odpady stałe – wywóz na wysypisko komunalne na podstawie umowy z przedsiębiorstwem posiadającym koncesję

### **6) Ustalenia dotyczące wymagań w zakresie ochrony interesów osób trzecich:**

Należy chronić interesy osób trzecich przed:

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

### **7) Ustalenia wynikające z uzgodnień:**

- **Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku** – przesłanie bezpośrednio do tut. Urzędu dokumentacji projektowej i uzyskania w oparciu o tę dokumentację pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku na prace

- **Zarząd Dróg Wojewódzkich w Gdańsku** – należy uwzględnić przebudowę skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 603 z drogą gminną, które planuje się wykorzystać jako dojazd do projektowanego parkingu i stancji wodnej.

Uzgodnienia projektu budowlanego:

- a) Zarząd Dróg Wojewódzkich w Gdańsku (uzgodnienie w zakresie projektu budowlanego oraz opinia do projektu organizacji ruchu),
- b) Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego – Departament Infrastruktury (opinia do projektu budowlanego oraz zatwierdzenie projektu organizacji ruchu),



c) Komenda Wojewódzka Policji w Gdańsku – Wydział Ruchu Drogowego (opinia do projektu organizacji ruchu).

- **Marszałek Województwa Pomorskiego w Gdańsku** – w związku z planowaną inwestycją na prawym wale rzeki Wisły i w bezpośrednim jego sąsiedztwie projekt budowy przewidywanej inwestycji należy uzgodnić z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych Województwa Pomorskiego w Gdańsku – Terenowy Oddział w Kwidzynie ul. Grudziądzka 30.

- **Wojewódzki Konserwator Przyrody Województwa Pomorskiego** – uzgadnia się przedmiotowe warunki zabudowy w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu dla stacji wodnej, dwóch nabrzeży wycieczkowych, bazy wodniackiej, hangaru zimowego, parkingu samochodowego oraz niezbędnej infrastruktury technicznej z uwagą:

- na terenie obszarów Natura 2000 Dolina Wolnej Wisły PLB040003 oraz Dolna Wisła PLH220033, przez które przebiega część planowanej inwestycji, inwestycję należy prowadzić w sposób zgodny z wymogami art. 33 Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r (Dz.U. z 2004 roku, nr 92, poz. 880 z późn. Zm.)

- przedmiotowa inwestycja nie może naruszać, wprowadzonych Rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego nr 5/05 z dnia 24.03.2005 w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim zmienionych rozporządzeniem nr 23/07 Wojewody Pomorskiego z dnia 06.07.2007 zakazów,

Odmawia się uzgodnienia warunków zabudowy w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu dla wieży widokowej, altany oraz elementów małej architektury z uwagą:

- w/w inwestycje naruszają wprowadzone Rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego nr 5/05 z dnia 24.03.2005 w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim zmienionych Rozporządzeniem nr 23/07 Wojewody Pomorskiego z dnia 06.07.2007 zakazy.

#### UZASADNIENIE

Dnia 05.10.2007r. Zarząd Powiatu Sztumskiego, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji wodnej, wieży widokowej, bazy wodniackiej, hangaru zimowego, parkingu samochodowego, altany, elementów małej architektury oraz niezbędnej infrastruktury technicznej na terenie działek nr 271, 272, 198/6, 123/3 obręb Biała Góra, działek nr 315, 237, 194, 195 obręb Piekło, gmina Sztum oraz działek nr 412, 415, 414/1, 413, obręb Benowo, gmina Ryjewo. Inwestycja stanowi uzupełnienie istniejącej funkcji rekreacyjnej związanej z żegluga na rzece Renawa i rzece Nogat. W związku z koniecznością wielokrotnego uzgadniania projektów decyzji na etapie postępowania okres wydania niniejszej decyzji został wydłużony.

Obowiązek wydania niniejszej decyzji wynika z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wymaga ustalenia warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez Macieja Kornalewskiego, członka Północnej Okręgowej Izby Urbanistów w Gdańsku (nr ewid. G-100/2002).

#### POUCZENIE

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.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starosty Powiatu Sztumskiego. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczegółowymi,
- 2) kopie uprawnień budowlanych projektanta oraz zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
- 3) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 4) decyzję o warunkach zabudowy, wymaganą zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (w tym raport oddziaływania inwestycji na środowisko),

- 6) pozwolenie wodnoprawne, o którym mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (w tym studium nawigacyjno-żeglugowe).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Sztum w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 graficzny – mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego,



Burmistrz Miasta i Gminy  
z up.

*mgr inż. dr inż. Agnieszka Topolewska-Beksa*  
Z-ca Kierownika Referatu Inwestycji, Planowania  
Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

- 1) Zarząd Powiatu Sztumskiego 82-400 Sztum ul. Mickiewicza 31
- 2) Starostwo Powiatowe 82-400 Sztum ul. Mickiewicza 31
- 3) ZDW 80-778 Gdańsk ul. Mostowa 11a
- 4) ANR 83-000 Pruszcz Gdański ul. Powstańców Warszawy 28
- 5) Urząd Gminy 82-420 Ryjewo ul. Lipowa 1
- 6) Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej 80-804 Gdańsk ul. Rogaczewskiego 9/19
- 7) Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego 80-531 Gdańsk ul. Sucha 12
- 8) Okręgowa Dyrekcja Gospodarki Wodnej 80-239 Gdańsk ul. Miszewskiego 12/13
- 9) Ref. GKISO w/m
- 10) a/a