

Nasz znak: BI.6730.81.2022

Stawiguda, dnia 10 stycznia 2023 r.

**Decyzja Nr 3/23
o warunkach zabudowy.**

Na podstawie art. 59, 60 ust. 1 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.09.2022 r., uzupełnionego w dniu 09.11.2022 r.

ustalam
na rzecz
z siedzibą przy
reprezentowaną przez
(adres do korespondencji)

warunki zabudowy
na działkach nr: 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29
oraz na części działki 1/30, obręb Stawiguda, gm. Stawiguda,

dla inwestycji obejmującej
budowę budynku usługowo-magazynowego z częścią biurowo-socjalną
i zbiornika do celów przeciwpożarowych.

- 1. Rodzaj zabudowy.**
 - 1) Zabudowa usługowa.
- 2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - 1) Budowa budynku usługowo-magazynowego z częścią biurowo-socjalną, zbiornika do celów przeciwpożarowych, terenu na obsługę komunikacyjną wraz z parkingami i placami manewrowymi.
- 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności ustalenia:**
 - 1) Zabudowę od lasu należy realizować w odległości uwzględniającej zagrożenie pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.
 - 2) Linię zabudowy od drogi gminnej wyznacza się jako nieprzekraczalną i ustala w odległości 15 m od granicy działki – linię zabudowy przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.
 - 3) Lokalizacja inwestycji - nie zezwala się na realizację inwestycji, w tym także prowadzenie robót budowlanych na gruntach leśnych, mogących wymagać uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymaganej na podstawie przepisów odrębnych.
 - 4) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni przedmiotowego terenu: nie mniejszy niż 0,11 i nie większy niż 0,23.

- 5) Należy zachować minimum 46% powierzchni terenu jako biologicznie czynną.
 - 6) Gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym:
 - a) szerokość elewacji frontowej (*elewacji od strony frontu terenu*): nie mniejsza niż 34 m oraz nie większa niż 52 m;
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona do dolnej krawędzi okapu głównej połaci dachu): nie większa niż 16 m;
 - c) geometria dachu głównego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: do 6°,
 - wysokość zabudowy (mierzona do głównej kalenicy): nie większa niż 16 m,
 - układ połaci dachowych: płaski, jednospadowy, wielospadowy.
 - 7) W sprawach nieustalonych w treści niniejszej 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 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.) wraz z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.) oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy, a w szczególności w zakresie odległości budynku od lasu występującego na przyległej działce nr 3171/5 oraz na działce 1/24.
 - 8) Zabudowę należy realizować z uwzględnieniem minimalnych odległości od sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.
 - 9) Przedmiotowa inwestycja nie może naruszać przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).
4. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**
- 1) Teren planowanej inwestycji położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki w odniesieniu, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 916), oraz Uchwały Nr XXVI/605/17 z dnia 25 kwietnia 2017 r. Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2017 r. poz. 2465). W związku z czym należy zachować istniejące ukształtowanie terenu, a projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu oraz przestrzegać zakazów dotyczących likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych.
 - 2) W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

- 3) Przedmiotową inwestycję należy realizować z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, w szczególności ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916).

Na terenie objętym wnioskiem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).

Planowana działalność nie może przekraczać parametrów dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza obiektem budowlanym tj.: emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych lub nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni, itp.

- 4) Zgodnie z decyzją nr 4/2022 Wójta Gminy Stawiguda z dnia 08.06.2022 r., znak: OŚiP.6220.2.2022.JM.12 wydanej na podstawie informacji złożonych przez wnioskodawcę oraz po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu stwierdzono, brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku usługowo-magazynowego z częścią biurowo-socjalną, na działkach nr 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30 obręb Stawiguda, gm. Stawiguda oraz określono działania konieczne do podjęcia na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, tj.:

- a) Zaplecze i bazę sprzętową zlokalizować na uszczelnionym podłożu. Wyposażyć w niezbędną ilość pojemników, kontenerów, koszy do gromadzenia odpadów i zapewnić ich sukcesywny wywóz.
- b) Wyposażyć teren przedsięwzięcia – plac budowy w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych (np. paliw, smarów) i syntetycznych (np. olejów).
- c) W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych należy na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów, w przypadku znacznego zanieczyszczenia gruntu zapewnić sprawnej jego zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
- d) Zabiegi związane z naprawami, tankowaniem, wymianą oleju środków transportu, maszyn należy wykonywać w miejscach do tego odpowiednio przystosowanych, zabezpieczonych przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego i wód powierzchniowych.
- e) Należy używać wyłącznie sprawny technicznie sprzęt i monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych ze sprzętu czy pojazdów.
- f) W czasie budowy wyznaczyć miejsca do przechowywania materiałów budowlanych w taki sposób, aby nie zanieczyścić wód i powierzchni ziemi.
- g) Ścieki bytowe na etapie realizacji przedsięwzięcia gromadzić w przenośnych kabinach sanitarnych zapewnić ich sukcesywny wywóz do oczyszczalni.

- h) Zapewnić właściwe gospodarowanie wytwarzanymi odpadami, minimalizować ich ilość, składować selektywnie w wydzielonych, przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przez przedostawaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnić ich sprawny odbiór lub ponowne wykorzystanie.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) Teren planowanej inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r., poz. 840).
- 2) Roboty ziemne należy realizować z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami art. 32 ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, w szczególności inwestor zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia o tym Warmińsko - Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

- 1) Obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji z drogi publicznej gminnej Nr 162013N, na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi.
- 2) Lokalizacja miejsc postojowych w granicach własnych działki w ilości min. dwudziestu miejsc postojowych.

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci, do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się rozwiązanie przejściowe w postaci indywidualnego ujęcia wody.
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na zasadach uzgodnionych z dysponentem sieci.
- 3) Zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło z zakazem stosowania technologii wysokoemisyjnych jako źródła ciepła, które przekraczają dopuszczalne parametry określone w przepisach odrębnych.
- 4) Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej na zasadach uzgodnionych z dysponentem sieci.
- 5) Odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązanie przejściowe w postaci szczelnego zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków.
- 6) Gospodarowania odpadami – deklaracja na wywóz śmieci.
- 7) Postępowanie z odpadami stałymi – zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach wnioskowanej działki.

UZASADNIENIE

..... wniosek o wydanie decyzji
o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Ponieważ wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przygotowanie projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 powierzono osobie spełniającej warunek art. 5 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Teren przedmiotowej inwestycji nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi działki o łącznej powierzchni 54987 m², będący działkami oznaczonymi w rejestrze gruntów gminy Stawiguda numerami 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29 oraz częścią działki 1/30, obręb Stawiguda, jako grunt rolny oraz grunt leśny i zadrzewiony.
2. W/w działka nie jest zabudowana i stanowi własność prywatną.
3. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. W wyniku analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 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,
 - b) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
 - 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,
 - g) wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana:
 - w obszarze w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiono zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy z dnia 24 lipca

8) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu do rowu melioracyjnego zlokalizowanego w granicach działki, przy czym wody opadowe z placów manewrowych, parkingów i dróg przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczone w separatorze substancji ropopochodnych. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do zbiornika ppoż. na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku realizacji przez gminę sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci na zasadach uzgodnionych z jej zarządcą.

8. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

1) Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

- 1) W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 2) W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 3) W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz wyniki analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a, 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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 z późn. zm.).

- 1) Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz lokalizację inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.
- 2) Ustalenia: gabarytów, wysokości i kształtu zadaszenia zabudowy zostały określone na podstawie analizy przeprowadzonej przez osobę posiadającą kwalifikacje zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Załączniki do decyzji:

- 1) Załącznik nr 1 – stanowiący załącznik graficzny do decyzji w skali 1:1000.
- 2) Załącznik nr 2 – stanowiący analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
- 3) Załącznik nr 3 – stanowiący załącznik graficzny do analizy urbanistycznej do decyzji w skali 1:1000.

- 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r., poz. 428 z późn. zm.),
- na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
5. Po przeprowadzeniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, w przedmiotowej sprawie mają zastosowanie następujące przepisy odrębne:
- a) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1373 ze zm.),
 - b) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.),
 - c) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r. poz. 916) oraz Uchwałą Nr XXVI/605/17 z dnia 25 kwietnia 2017 r. Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2017 r. poz. 2465),
 - d) Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.),
 - e) Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2022 r. poz. 672).
6. Przed wydaniem decyzji, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzono następujące uzgodnienia:
- a) Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 decyzję uzgodniono ze Starostą Olsztyńskim w sprawach ochrony gruntów rolnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Organ nie zajął stanowiska w przedmiotowej sprawie, w związku z tym na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) uzgodnienie decyzji uważa się za dokonane.
 - b) Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 decyzję uzgodniono z Zarządem Zlewni PGW Wody Polskie w sprawach melioracji wodnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (Postanowienie z dnia 08.12.2022 r. – znak: GD.2.5.522.423.2022.KR).
 - c) Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 decyzję uzgodniono Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Olsztynie w sprawach ochrony gruntów leśnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (Postanowienie – znak: ZS.224.727.2022 z dnia 09.12.2022 r.).
 - d) Projekt decyzji został także przekazany celem zaopiniowania w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego do referatu Gospodarki Komunalnej w tut. Urzędzie Gminy. Opinia nie została przedstawiona.

W związku z wszystkimi powyższymi informacjami po przeprowadzeniu analizy oraz zebraniu materiałów źródłowych a także analizie stanu faktycznego i prawnego terenu oraz po sporządzeniu analizy warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji jak na wstępie.

Pouczenie

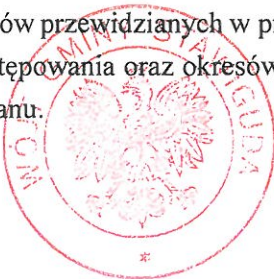
Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Wójta Gminy Stawiguda w terminie 14 dni od jej doręczenia.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może wnieść do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem Wójta Gminy Stawiguda żądanie wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu decyzji. Termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy wynosi 90 dni, od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do w/w terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.



z up. WÓJTA
Artur Bał
Sekretarz Gminy

Otrzymują :

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
5. Skarb Państwa
6. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe
Nadleśnictwo Stare Jabłonki
7. Gmina Stawiguda
8. A. a.

Do wiadomości:

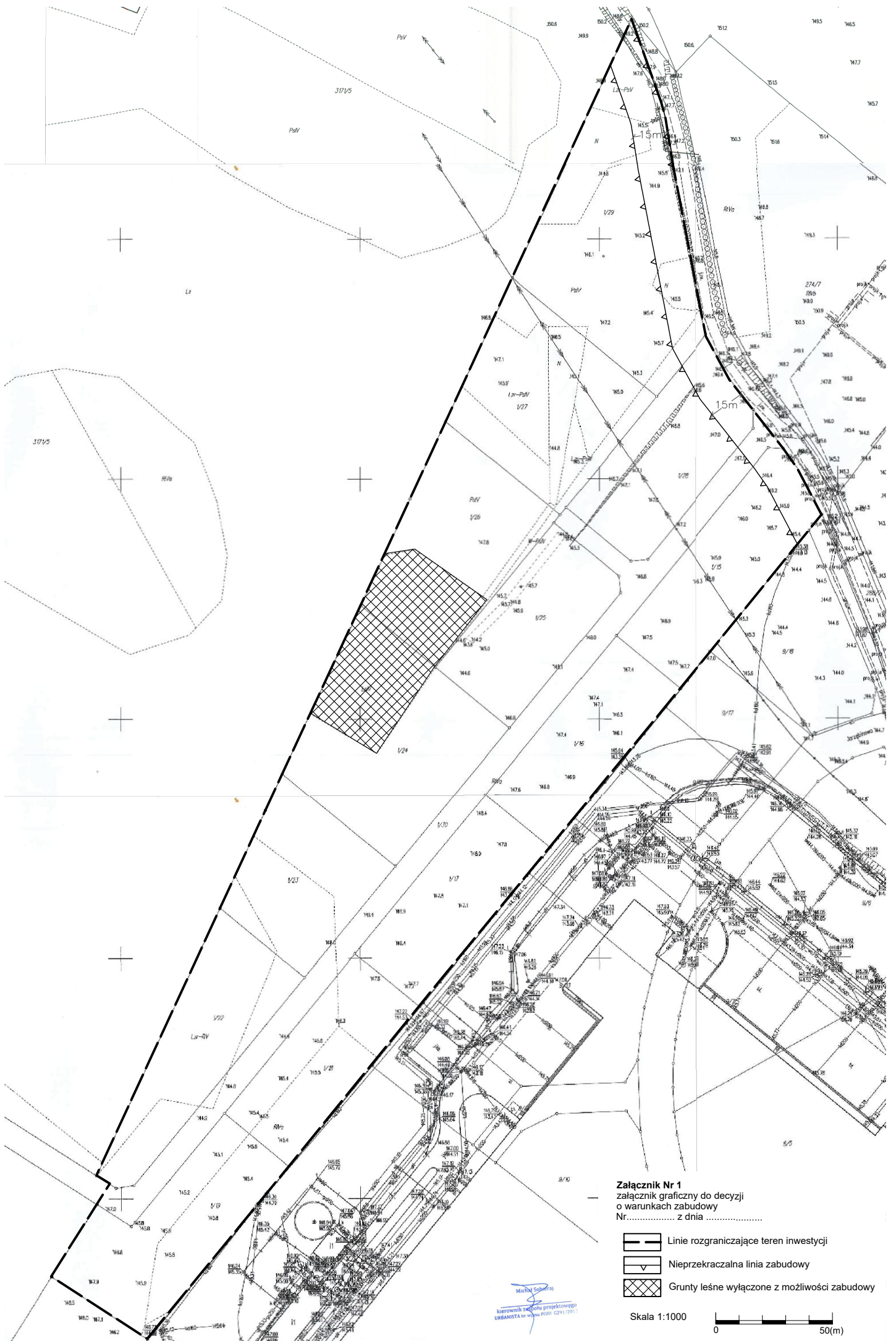
Starostwo Powiatowe w Olsztynie

Oplatę skarbową w wysokości 598 zł uiszczono w dniu 08.11.2022 r., przelewem na rachunek bankowy Gminy Stawiguda zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r., poz. 2142).

Barbara Mordasewicz - inspektor

Podpis *Mordasewicz* Data 10.01.2023 r.

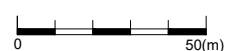
Mordasewicz



Załącznik Nr 1
załącznik graficzny do decyzji
o warunkach zabudowy
Nr..... z dnia

-  Linie rozgraniczające teren inwestycji
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Grunty leśne wyłączone z możliwości zabudowy

Skala 1:1000



Michał Sobczak
biuro projektowe
URBANISTA w w/w POKI 0291/2017

Nasz znak: BI.6730.81.2022

Analiza:

- a) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- b) funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

dla inwestycji obejmującej budowę budynku usługowo-magazynowego z częścią biurowo-socjalną i zbiornika do celów przeciwpożarowych, na działkach nr: 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29 oraz na części działki 1/30, obręb Stawiguda, gm. Stawiguda,

z wniosku

reprezentowaną przez

(adres do korespondencji:

o wydanie decyzji o warunkach

zabudowy.

1. Podstawa prawna analizy:

- a) art. 53 ust. 3, art. 61 ust. 5a, 6 i 7, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.),
- b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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 z późn. zm.).

2. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

- 1) Granice obszaru analizowanego przyjęto jak w części graficznej analizy, tj. w odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem i nie mniejszej niż 50 metrów. W przedmiotowej sprawie front terenu wynosi ok. 50 m, a jego trzykrotność 150 m. Organ wyznaczając obszar analizowany kierował się koniecznością obiektywnej oceny sąsiedztwa w odniesieniu do planowanej inwestycji. Od południowego wschodu obszar analizowany rozszerzono do 340 m, ze względu na znajdujące się w tamtym kierunku działki zabudowane będące bezpośrednim, lokalnym otoczeniem terenu wnioskowanej inwestycji. Dążono do tego, aby obszar analizowany stanowił całość urbanistyczną i pozostawał w zgodzie ze specyfikacją okolicy. Tak wyznaczony obszar analizowany pozwala na rzetelne określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania w kontekście ochrony ładu przestrzennego.
- 2) Teren przedmiotowej inwestycji nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi teren o powierzchni 54987 m², będący działkami oznaczonymi w rejestrze gruntów gminy Stawiguda numerami 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29 oraz częścią działki 1/30, obręb Stawiguda, jako

- grunt rolny oraz grunt leśny i zadrzewiony. Przedmiotowa nieruchomość nie jest zabudowana budynkami, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej Nr 162013N.
- 3) Teren inwestycji położony jest w północno-zachodniej części miejscowości Stawiguda, teren otaczają grunty rolne oraz leśne, a od południa znajduje się rozwijająca zabudowa usługowo-magazynowa.
- 4) Na zabudowę obszaru analizowanego składa się nieruchomość zabudowana budynkiem usługowo-magazynowym oraz budynkiem biurowym.

Lp.	Analizowane cechy zabudowy	Parametry zabudowy budynku magazynowego w obszarze analizowanym	Parametry wnioskowanej zabudowy	
			min.	max
1.	Wskaźnik wielkości zabudowy do powierzchni działki albo terenu	0,27	0,11	0,23
2.	Średnia szerokość elewacji frontowej [m]	43 (+/-20%)	80	170
3.	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki [m]	16	8	16
4.	Wysokość głównej kalenicy [m]	16	-	16
5.	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych [°]	5	0,5	6
6.	Układ głównych połaci dachowych	Płaski (wielospadowy)	płaski, jednospadowy, wielospadowy	

- 5) Wnioskowana zabudowa stanowi kontynuację cech zabudowy opisanych w pkt. 1,2,3,4,5,6 z powyższej tabeli w zakresie w jakim nie przekracza skrajnych wskaźników występujących w obszarze analizowanym, przedstawionych również w tabeli powyżej. Tak ukształtowana zabudowa nie naruszy ładu przestrzennego i będzie uzupełnieniem zabudowy o budynki komponujące się z sąsiednią zabudową.
- 6) Kontynuacja funkcji w przedmiotowej sprawie jest zachowana, ponieważ wnioskowana inwestycja jest możliwa do pogodzenia z istniejącą funkcją terenu na obszarze analizowanym i jest jej naturalnym uzupełnieniem.
- 7) Linie zabudowy zostały wyznaczone w sposób nienaruszający przepisów odrębnych w tym dot. dróg publicznych oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 8) W obszarze analizowanym nieruchomości gruntowe posiadają bezpośredni i pośredni dostęp do drogi publicznej gminnej Nr 162013N.
- 3. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.**
- 1) Teren planowanej inwestycji położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki w odniesieniu, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 916), oraz Uchwały Nr XXVI/605/17 z dnia 25 kwietnia 2017 r. Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2017 r. poz. 2465).
- 2) W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r., poz. 1973 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 2022 r., poz. 1029).

Dla planowanej inwestycji została wydana decyzja nr 4/2022 Wójta Gminy Stawiguda z dnia 08.06.2022 r., znak: OŚiP.6220.2.2022.JM.11 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku usługowo-magazynowego z częścią biurowo-socjalną, na działkach nr 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30 obręb Stawiguda, gm. Stawiguda.

- 3) Przedmiotowy teren nie jest objęty ochroną konserwatorską w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 840).
- 4) W obszarze analizowanym nie występują:
 - a) tereny narażone na powódzie,
 - b) tereny osuwiskowe,
 - c) tereny górnicze,
 - d) główny zbiornik wód podziemnych.

4. Wnioski.

Ze sporządzonej analizy wynika, co następuje:

- a) wnioskowana inwestycja jest położona w sąsiedztwie co najmniej jednej działki budowlanej, zabudowanej obiektem budowlanym w rozumieniu przepisów budowlanych. W/w sąsiedztwo stanowi bezpośrednio, 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 inwestycji⁷,
- b) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- c) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- d) 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,
- e) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi.
- f) wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana:
 - w obszarze, w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiono zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r., poz. 428 z późn. zm.),
 - na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

5. Częścią graficzną analizy jest załącznik nr 3, sporządzony na kopii mapy w skali 1:1000.

Przygotował:

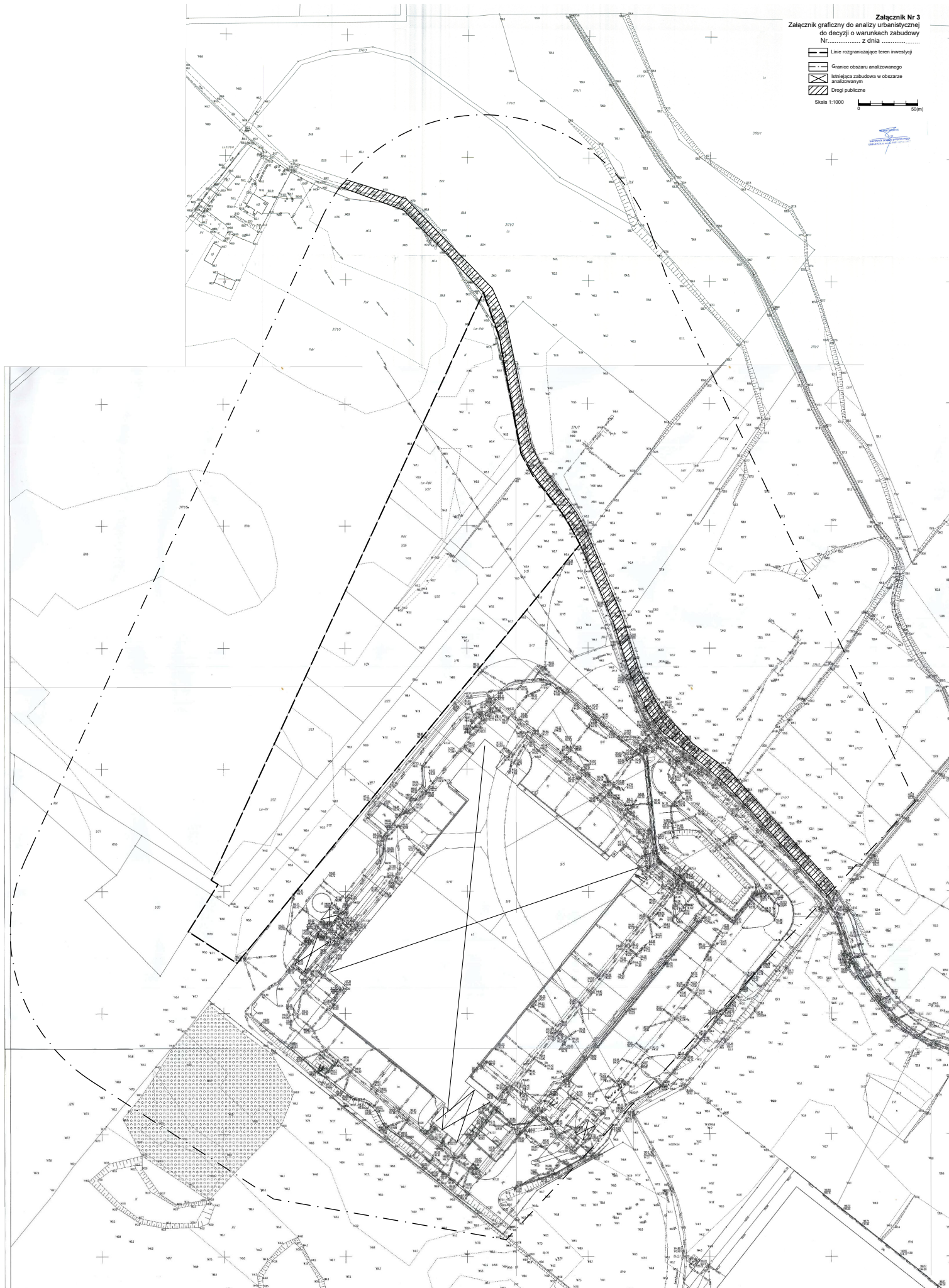
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.
10 - 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

z up. WÓJTA
Artur Bal
Sekretarz Gminy

⁷ teza wyrażona w komentarzu do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2004

- Linie rozgraniczające teren inwestycji
- Granice obszaru analizowanego
- Istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym
- Drogi publiczne

Skala 1:1000



Podpisano na podstawie mapy, która z została wykonana
zgodnie z przepisami ustawy o geodezji i kartografii

Organ projektowy: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Nazwa: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**
Data wykonania: **2014.12.23**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**

Wskazanie: **STARSZYSTA, OLSTYNSKIE**
Data: **2014.12.23**
Miejscowość: **OLSTYNSKIE**