

Stawiguda, dnia 07 października 2024 r.

Nasz znak: **BI.6730.85.2024**

Decyzja Nr 96/24
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 (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.07.2024 r. uzupełnionego dnia 14.08.2024 r.

ustalam
na rzecz XXX,
ul. XXX, XXX,
reprezentowanej na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez xxx,
zam. przy ul. XXX, XXX

warunki zabudowy
na części działki nr 312, obręb Dorotowo, gm. Stawiguda,

dla inwestycji obejmującej
zmianę sposobu użytkowania części budynku produkcyjnego na magazynowy w ramach realizacji zamierzenia inwestycyjnego pn. „Punkt zbierania odpadów innych niż niebezpieczne”.

1. Rodzaj zabudowy.

- 1) Zabudowa przemysłowo-magazynowa.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Zmiana sposobu użytkowania części budynku produkcyjnego na magazynowy wraz z częścią wydzieloną pod magazynowanie odpadów innych niż niebezpieczne wewnątrz budynku.

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

- 1) Linię zabudowy – bez zmian.
- 2) Udział powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni przedmiotowego terenu: bez zmian.
- 3) Gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy: bez zmian.
- 4) 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 2022 r., poz. 1225) wraz z przepisami ustawy

z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r., poz. 725) oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- 1) Teren planowanej inwestycji położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).
- 2) 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 2024 r. poz. 54 ze zm.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).

Zgodnie z decyzją nr 11/2020 Wójta Gminy Stawiguda z dnia 01.12.2020 r., znak: OŚiP.6220.79.2020.JM.10, przeniesioną decyzją Wójta Gminy Stawiguda z dnia 20.03.2024 r., znak: OŚiP.6220.11.2024.JM.1 wydanej na podstawie informacji złożonych przez wnioskodawcę oraz po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego 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 „Prowadzeniu punktu zbierania odpadów innych niż niebezpieczne na działce nr ewid. 312 obręb Dorotowo, gmina Stawiguda”.

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 (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.).
- 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 powiatowej 1372N, zjazd istniejący, poprzez działkę nr 312 obr. Dorotowo.

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) Zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej.
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej.
- 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) Odprowadzenie ścieków – istniejące rozwiązanie w postaci szczelnego zbiornika bezodpływowego.
- 5) Gospodarowania odpadami – deklaracja na wywóz śmieci.
- 6) 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.
- 7) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do szczelnego zbiornika bezodpływowego.

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.
- 4) Obszar objęty wnioskiem położony jest na terenie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 o nazwie „Olsztyn” w odniesieniu, do którego mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawy z dnia 20 lipca

2017 r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 633).

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 (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116).

- 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 zadaszona zabudowa 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.

U Z A S A D N I E N I E

XXX., reprezentowana, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez XXX złożyła 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 teren o powierzchni 1154,46 m², stanowiący część budynku zlokalizowanego na działce oznaczonej w rejestrze gruntów numerem 312, obręb Dorotowo, jako budynek przemysłowy na terenie przemysłowym.

2. Ww. działka jest zabudowana budynkami i stanowi własność prywatną. Otoczenie działki objętej wnioskiem stanowią tereny rolne, zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna.
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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (tj. Dz. U. 2024 poz. 555 ze zm.),
 - na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia,

- 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.),
 - b) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 54),
 - c) Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.),
 - d) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.).
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 2a decyzję uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Olsztynie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. (Postanowienie – znak: ZNS.9022.1.1207.2024.MG z dnia 01 października 2024 r.).
 - b) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 decyzję uzgodniono z Geologiem Wojewódzkim działającym w imieniu Marszałkiem Województwa Warmińsko – Mazurskiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych. 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 2024 r. poz. 1130) uzgodnienie decyzji uważa się za dokonane.
 - c) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 decyzję uzgodniono z Powiatową Służbą Drogową w Olsztynie w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. 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 2024 r. poz. 1130) uzgodnienie decyzji uważa się za dokonane.

Projekt decyzji został przekazany także celem zaopiniowania w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego, do referatu Gospodarki Komunalnej w tutejszym 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.

Przed upływem 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

**WÓJT GMINY
STAWIGUDA**

pośrednictwem Wójta Gminy Stawiguda żądanie wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu decyzji w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 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 Bal
Sekretarz Gminy**

Otrzymują :

1. XXX
na ręce pełnomocnika: XXX
2. XXX
3. Powiat Olsztyński
4. Powiatowa Służba Drogowa w Olsztynie
5. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Olsztynie
6. XXX
7. Gmina Stawiguda
8. a/a

Do wiadomości:

Starostwo Powiatowe w Olsztynie
Pl. Bema 5, 10-516 Olsztyn

*Oplatę skarbową w wysokości 598 zł uiszczono w dniu
01.07.2024 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 2023 r., poz. 2111).*

Grażyna Miazio - inspektor

Podpis Data 07.10.2024 r.