

Załącznik Nr 2
do decyzji Nr 96/24
o warunkach zabudowy
z dnia 07.10.2024 r.
(część tekstowa)

Nasz znak: **BI.6730.85.2024**

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. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

dla inwestycji obejmującej zmianę sposobu użytkowania części budynku produkcyjnego na magazynowy w ramach realizacji zamierzenia inwestycyjnego pn. „Punkt zbierania odpadów innych niż niebezpieczne” na części działki nr 312, obręb Dorotowo, gm. Stawiguda,

z wniosku XXX reprezentowanej na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez XXX zam. przy ul. XXX, XXX, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

1. Podstawa prawna analizy:

- a) art. 53 ust. 3 w powiązaniu z art. 64, 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),
- b) Rozporządzenie 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).

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 przypadku przedmiotowej inwestycji front działki wynosi 14 m, a jego trzykrotność 42 m. Ze względu na fakt, że trzykrotna szerokość frontu działki nie

przekracza 50 metrów, obszar analizowany został wyznaczony w odległości nie mniejszej niż 50 metrów od granic terenu objętego wnioskiem. Organ wyznaczając obszar analizowany kierował się koniecznością obiektywnej oceny sąsiedztwa w odniesieniu do planowanej 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 1154,46 m², stanowiący część budynku zlokalizowanego na działce oznaczonej w rejestrze gruntów numerem 312, obręb Dorotowo, jako budynek przemysłowy na terenie przemysłowym. Przedmiotowa inwestycja jest zabudowana budynkami przemysłowymi, budynkami magazynowymi oraz budynkiem gospodarczym, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej 1372N.
- 3) Teren inwestycji położony jest we wschodniej części miejscowości Dorotowo wśród rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto sąsiaduje z terenami rolnymi. W dalszej odległości w kierunku północno-zachodnim występuje zabudowa produkcyjno-usługowa oraz droga ekspresowa S51.
- 4) Na zabudowę obszaru analizowanego składają się działki gruntowe zabudowane: budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, gospodarczymi, przemysłowymi, usługowymi i magazynowymi.
- 5) Odstępuje się od analizy wskaźników zabudowy, które ze względu na charakter przedmiotowej inwestycji nie będą zmieniane.
- 6) Kontynuacja funkcji w przedmiotowej sprawie jest zachowana, ponieważ wnioskowana inwestycja jest możliwa do pogodzenia z istniejącą funkcją terenu na obszarze analizowanym a jej funkcjonowanie nie będzie wpływać na tereny zabudowy mieszkaniowej (zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 11/2020 z dnia 1 grudnia 2020 (znak: OŚiP.6220.79.2020.JM.10)).
- 7) W obszarze analizowanym nieruchomości gruntowe posiadają bezpośredni i pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1372N.

3. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

- 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) W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 ze 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 2024 r., poz. 1112). Dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Stawiguda wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 11/2020 z dnia 1 grudnia 2020 (znak: OŚiP.6220.79.2020.JM.10).
- 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 ze zm.).
- 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).
- 5) W obszarze analizowanym nie występują:
 - a) tereny narażone na powódzie,
 - b) tereny osuwiskowe,
 - c) tereny górnicze,

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 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) 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 (tj. Dz. U. 2024 poz. 555 ze 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:
mgr inż. XXX
wpis na listę członków POIU w Gdańsku
pod nr G - 291/2012
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.
10 - 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

**z up. WÓJTA
Artur Bal
Sekretarz Gminy**

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