

Ostróda, 09 stycznia 2024 r.

Nasz znak: RGP.6730.272.2023.KL

Decyzja Nr 6/2024
o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku inwestora: XXXX, w imieniu którego z pełnomocnictwa występuje XXXX (data wpływu wniosku do Urzędu: 18.10.2023 r. uzupełniony dnia 16.11.2023 r.),

Odmawiam ustalenia

warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zakładu produkcji rolniczego polepszacza gleby, na działkach nr ew. 70/4 i 70/2, obręb Szyldak, gm. Ostróda.

UZASADNIENIE

1. Teren przedmiotowej inwestycji:

- a) nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) wg złożonego wniosku stanowi działki o łącznej pow. 9800m², oznaczone w rejestrze gruntów gminy Ostróda numerami ew. 70/4 i 70/2 obręb Szyldak, jako grunt rolny oraz jako nieużytek.

2. Ww. działki są niezabudowane budynkami.

3. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Na podstawie wykonanej przez Wójta Gminy Ostróda analizy, o której mowa w pkt 9 decyzji, stwierdza się, że:

- a) w obszarze analizowanym nie znajduje się ani jedna działka zabudowana, na podstawie której możliwe byłoby określenie tzw. dobrego sąsiedztwa, a co za tym idzie inwestycja nie spełnia wymogu, o którym mowa w art. 61 ust 1 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- b) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, o którym mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 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 2022 r., poz. 273 z późn. zm.),
 - na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie spełnia wymogów przepisów art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak w treści decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. 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. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji przygotował:

kierownik zespołu projektowego
urbanista mgr inż. Adam Syczewski
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

Adam Syczewski

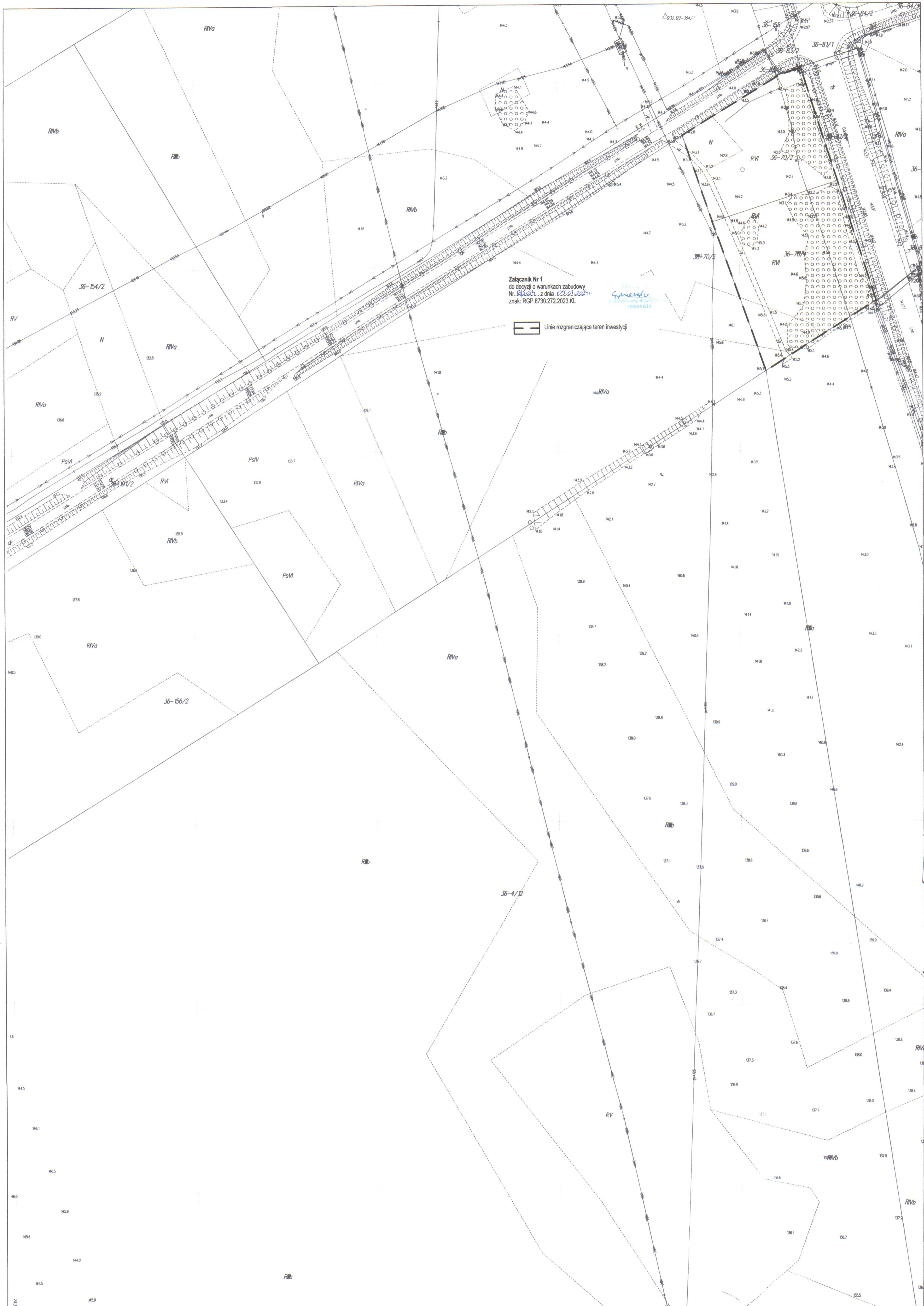
kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

W Ó J T

Bogusław Fijas

Decyzję otrzymują:

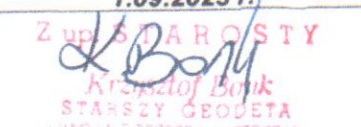
1. Wnioskodawca: XXXX
Pełnomocnik: XXXX
2. XXXX
3. Zarząd Dróg Powiatowych w Ostródzie
4. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w Warszawie
5. a/a



Załącznik Nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr. 1224/21 z dnia 02.01.2021 r.
znak: RGP.6730.272.2023.KL

Gymel
Lubuska Spółka z o.o.
URBANISTA

Linie rozgraniczające teren inwestycji

5944 L15 Skala 1:1000 Woj. warmińsko-mazurskie Pow. ostródzki Jed. ewid. 281509_2 OSTRÓDA - GMINA Obręb: 36 SZYLDAK Nr kancelaryjny: GK 6642 2292 2023	Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Ostródzki
	Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.7627
	Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
	Data wykonania kopii materiału zasobu	1.09.2023 r.
	Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	 ZAKŁAD PROJEKTOWY STANISŁAW SZCZĘSNY ul. WILKOWA 10, 15-001 OSTRÓDA


 Bogusław Fijał

BDK s.c.

BIURO ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNE
10-686 OLSZTYN, ul. Wilczyńskiego 6G/3
tel./fax (089) 541-42-24 e-mail: biuro@bdk.olsztyn.pl

ROK ZAŁ. 1992

NIP 739-020-51-26

P-510571498

Janusz Dubowik, Szymon Zabokrzecki, Michał Sobieraj, Adam Syczewski

Analiza

do decyzji Nr 6/2024 o warunkach zabudowy
z dnia 09.01.2024 r., znak: RGP.6730.272.2023.KL
(część tekstowa)

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 poz. 1) - 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

dla inwestycji polegającej na budowie zakładu produkcji rolniczego polepszacza gleby, na działkach nr ew. 70/4 i 70/2, obręb Szyldak, gm. Ostróda

z wniosku XXXX, w imieniu którego z pełnomocnictwa występuje XXXX.

Organ ustalający warunki

zabudowy i zagospodarowania terenu: Wójt Gminy Ostróda

1. Podstawa prawna analizy:

- a) art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. 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.

- 2.1. W celu określenia czy zostały spełnione łącznie warunki określone w art. 61 w/w ustawy dokonano analizy o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Za obszar analizowany należy rozumieć teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. Ponadto zgodnie z art. 61 ust 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.
- 2.2. W przypadku przedmiotowej inwestycji front terenu inwestycji wynosi 63m natomiast wielkość obszaru analizowanego stanowi jego 3-krotną szerokość tj. 189m. 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. W ocenie organu obszar analizowany wyznaczony jako minimalny rozmiar, wynikający z przepisów prawa jest wystarczający do rzetelnego określenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania w kontekście ochrony ładu przestrzennego.
- 2.3. Na obszar analizowany składają się niezabudowane tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W obszarze analizowanym brak jest istniejącej zabudowy. Wobec

powyższego w obszarze analizowanym nie znajduje się ani jedna działka zabudowana, na podstawie której możliwe byłoby określenie tzw. dobrego sąsiedztwa, a co za tym idzie inwestycja nie spełnia wymogu, o którym mowa w art. 61 ust 1 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 2.4. W obszarze analizowanym nieruchomości gruntowe posiadają dostęp do drogi publicznej powiatowej.
- 2.5. W obszarze analizowanym w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) Istnieje możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ,
 - b) Istnieje możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej,
 - c) Istnieje możliwość przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) Istnieje możliwość ogrzewania z indywidualnych źródeł energii.
- 2.6. W obszarze analizowanym nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
- 2.7. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).
- 2.8. W zakresie ochrony przyrody nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).
- 2.9. W obszarze analizowanym nie występują:
 - a) tereny narażone na powódzie,
 - b) tereny osuwiskowe,
 - c) tereny górnicze.

3. Wnioski.

Ze sporządzonej analizy wynika, co następuje:

- 1) w obszarze analizowanym nie znajduje się ani jedna działka zabudowana, na podstawie której możliwe byłoby określenie tzw. dobrego sąsiedztwa, a co za tym idzie inwestycja nie spełnia wymogu, o którym mowa w art. 61 ust 1 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - 4) 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,
 - 5) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - 6) 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 2022 r., poz. 273 z późn. zm.),
 - na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- 4. Część graficzna analizy została sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.**

Projekt analizy opracował:

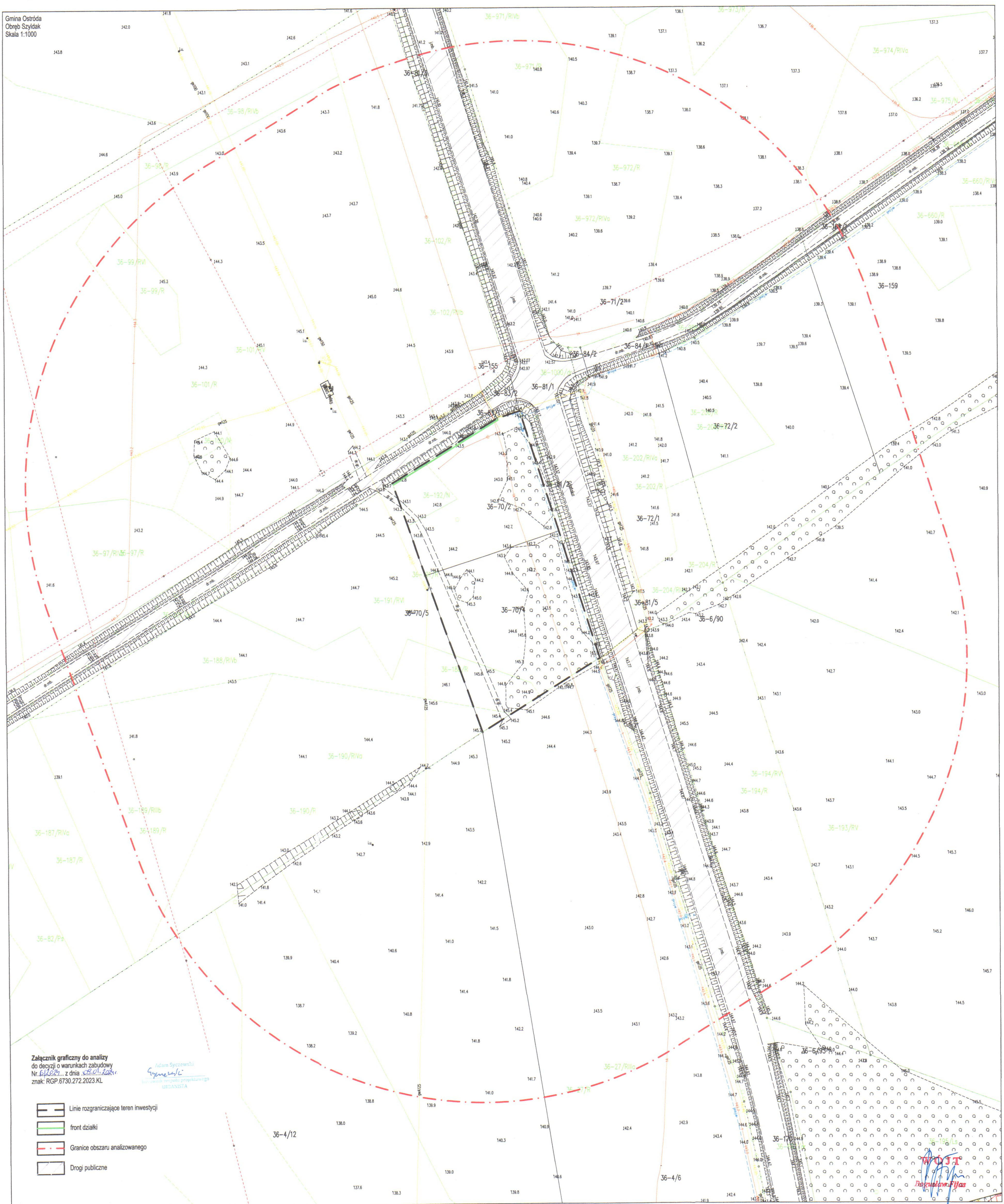
kierownik zespołu projektowego
urbanista mgr inż. Adam Syczewski
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

Adam Syczewski

kierownik zespołu projektowego
URBANISTA





W Ó J T

Bogusław Fijas



Załącznik graficzny do analizy
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr. 614/2021... z dnia 2021.04.20
znak: RGP.6730.272.2023.KL

Adam Szczyński
Syczeński
biuro projektowe
URBANISTA

-  Linie rozgraniczające teren inwestycji
-  front działki
-  Granice obszaru analizowanego
-  Drogi publiczne

W.P.J.T.
Roguski i J. J.