

Nasz znak: RGP.6730.321.2023.AS

Decyzja Nr 64/2024
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: Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Tyrowie 104, 14-100 Ostróda w imieniu którego z pełnomocnictwa występuje XXX (data wpływu wniosku do Urzędu: 21.12.2023 r., uzupełniony i zmieniony w dniu 08.01.2024 r.),

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zbiornika biogazu wraz z przebudową i rozbudową istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowie pochodni biogazu na terenie oczyszczalni ścieków, na części działki nr ew. 676/2, obręb Tyrowo, gm. Ostróda.

1. Rodzaj zabudowy.

1.1. Infrastruktura techniczna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.1. Budowa zbiornika biogazu z niezbędną infrastrukturą techniczną (w tym: instalacja biogazu, instalacja elektryczna, instalacja odgromowa z maksymalnie 5 masztami), budowa pochodni biogazu z niezbędną infrastrukturą techniczną (w tym: instalacja biogazu, instalacja elektryczna, instalacja odgromowa z masztem), przebudowa i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej celem dostosowania do budowanych obiektów (w tym: istniejącej instalacji biogazowej, istniejącej instalacji elektrycznej, istniejącej instalacji kanalizacyjnej).

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

a) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym:

- zbiornika biogazu – powierzchnia zabudowy od 250 m² do 350 m², wysokość do 16m, pojemność do 3000m³;
- pochodni biogazu – powierzchnia zabudowy od 4 m² do 9 m² wysokość do 10m;
- masztów odgromowych – do 6 sztuk masztów odgromowych o wysokości każdego do 25m.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

4.1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W sprawie mają zastosowanie postanowienia decyzji Wójta Gminy Ostróda z dnia 13.11.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RGP.6220.10.2023.

4.2. 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.).

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

5.1. W granicach inwestycji nie znajdują się zewidencjonowane obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

6.1. W zakresie uzbrojenia w infrastrukturę techniczną ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci z sieci elektroenergetycznej oraz odprowadzanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

6.2. Dojazd istniejącym zjazdem z drogi publicznej gminnej (dz. nr ew. 193/7) poprzez działkę nr ew. 676/2.

7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

7.1. Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym w szczególności ochronę przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a także przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, odór, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Nadto zapewnienie ochrony poprzez: odpowiednie ukształtowanie terenu działek w sposób uniemożliwiający nadmierne odprowadzanie wód opadowych na działki sąsiednie oraz odpowiednie usytuowanie budynków i towarzyszących im urządzeń - z zachowaniem strefy oddziaływania mieszczącej się w granicach własnej działki.

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

8.1. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.

8.2. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.

8.3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.

- 8.4. Przez teren objęty inwestycją przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Zabudowę należy realizować z uwzględnieniem minimalnych odległości od tych sieci wynikających z przepisów odrębnych i norm branżowych.
- 9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz wyniki analizy, o której mowa w przepisach § 3.1. 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.).**
- 9.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik Nr 1 do decyzji, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.
- 9.2. Przedmiot sprawy stanowi urządzenie infrastruktury technicznej w związku z czym w sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 w nawiązaniu do art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

UZASADNIENIE

1. Teren przedmiotowej inwestycji:
 - a) nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) wg złożonego wniosku stanowi część działki o pow. 2200 m², oznaczoną w rejestrze gruntów gminy Ostróda numerem ew. 676/2, obręb Tyrowo, jako tereny przemysłowe.
 2. W/w teren obejmuje tereny oczyszczalni ścieków.
 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) przedmiot sprawy stanowi infrastrukturę techniczną w związku z czym w sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 w nawiązaniu do art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - c) 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,
 - d) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - e) 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 2023 r., poz. 1680 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 spełnia wymogi przepisów art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dając podstawę do zastosowania w sprawie przepisów art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 w/w ustawy.

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.

Uzgodnienie:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny. Uzgodnienie z tytułu art. 53 ust 4 pkt. 2a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) tj. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

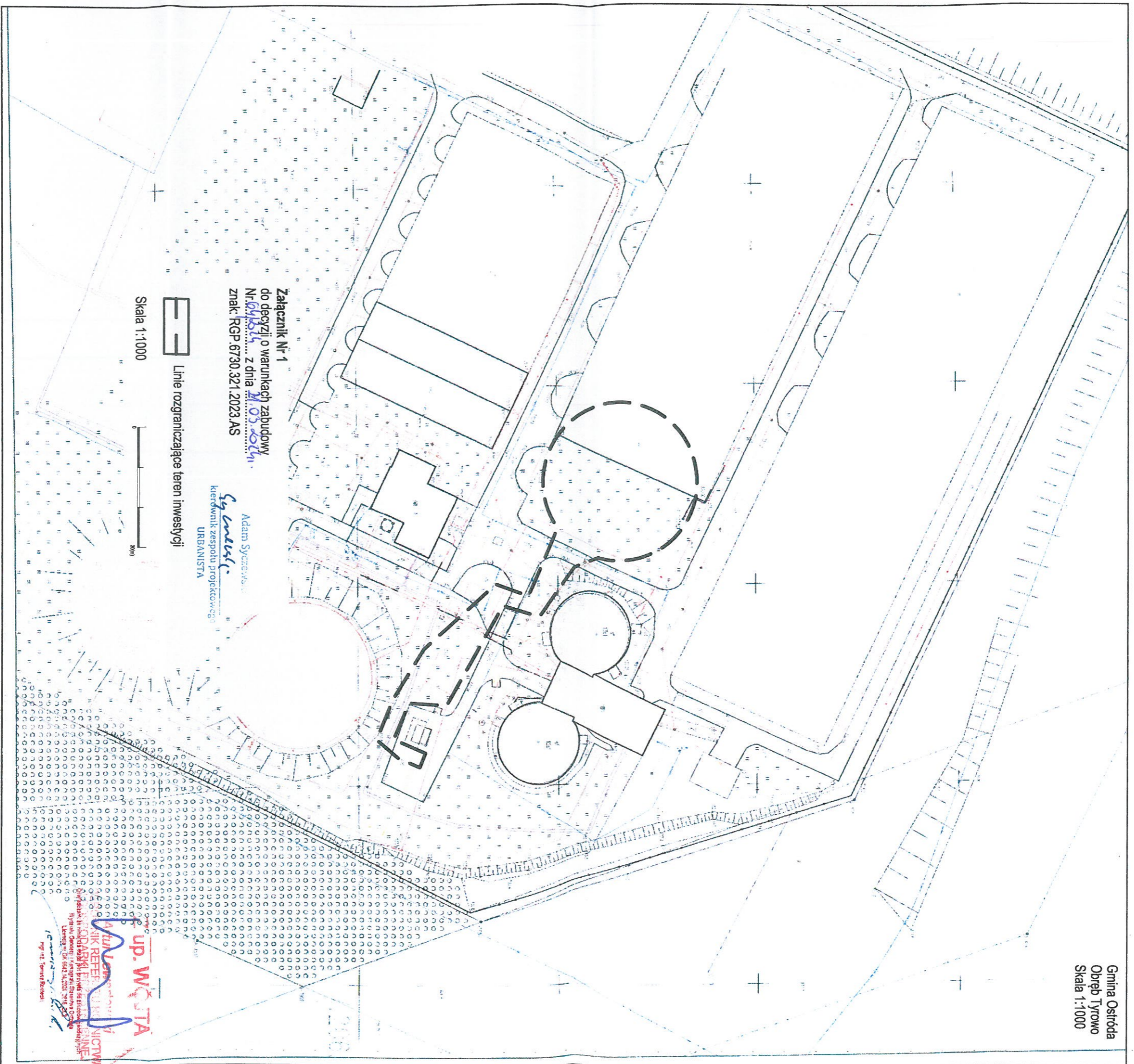
Projekt decyzji przygotował:

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

Decyzję otrzymują:

1. Wnioskodawca: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Tyrowie
Pełnomocnik: XXX
 2. Wójt Gminy Ostróda
 3. a/a
-



Gmina Ostroda
Obręb Tyrowo
Skala 1:1000

Załącznik Nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr **61535** z dnia **14.05.2024**
znak: RGP.6730.321.2023.AS

Adam Syczewski
Sygnis
kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

Linie rozgraniczające teren inwestycji

Skala 1:1000



UP. WŁOŚCI
KANCELARIA PRACOWNIKÓW
BIURO ARCHITECTURALNE
ul. Północna 10A, 14-1200 Tyrowo
tel. 71 732 12 34
www.up-wlosci.pl

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 64/2024 o warunkach zabudowy
z dnia 21.03.2024 r., znak: RGP.6730.321.2023.AS
(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 zbiornika biogazu wraz z przebudową i rozbudową istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowie pochodni biogazu na terenie oczyszczalni ścieków, na części działki nr ew. 676/2, obręb Tyrowo, gm. Ostróda

z wniosku Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Tyrowie 104, 14-100 Ostróda w imieniu którego z pełnomocnictwa występuje XXX

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 objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.
- 2.2. W przypadku przedmiotowej inwestycji front terenu inwestycji wynosi 12m natomiast jego 3-krotną szerokość 36m. 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 (tj. 50m), wynikający z przepisów prawa jest wystarczający do rzetelnego określenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania w kontekście ochrony ładu przestrzennego.

- 2.3. Przedmiot sprawy stanowi urządzenie infrastruktury technicznej, gdzie w związku z przepisami art. 61 ust. 3 nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2.4. W związku z pkt. 2.3 w analizie odstępuje się od określania średnich parametrów i gabarytów zabudowy, ponieważ ich określenie pozostałoby bez wpływu na wyniki analizy.
- 2.5. W obszarze analizowanym nieruchomości gruntowe posiadają dostęp do drogi publicznej gminnej.
- 2.6. W obszarze analizowanym w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w wodę odbywa się z sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków odbywa się z sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) zaopatrzenie w ciepło odbywa się z indywidualnych źródeł energii.
- 2.7. 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.).
- 2.8. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).
- 2.9. 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.).
- 2.10. 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) przedmiot sprawy stanowi infrastrukturę techniczną w związku z czym w sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 w nawiązaniu do art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

- 3) 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,
- 4) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi,
- 5) 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 2023 r., poz. 1680 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.

4. Część graficzna analizy została sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

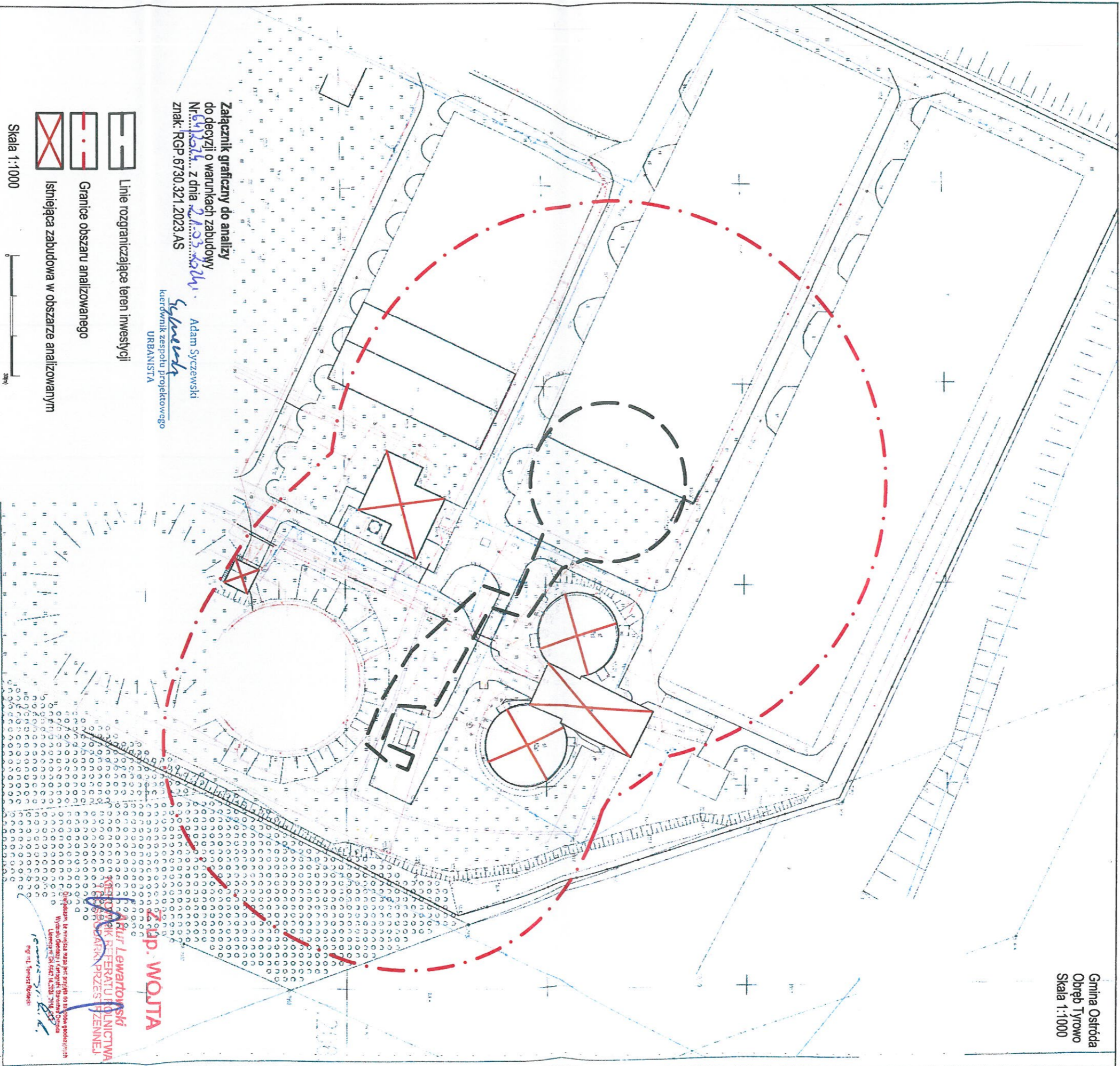
Projekt analizy opracował:

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

Gmina Ostroda
Obręb Tyrowo
Skala 1:1000



Załącznik graficzny do analizy
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr: 613/2023, z dnia 21.03.2023
znak: RGP 6730.321.2023.AS

Adam Syczewski
Syczech
kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

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

Skala 1:1000



Zajp. WOJTA
Artur Lewantowski
Kierownik Referatu Rolnictwa
i Leśnictwa
Przesiżczynie
Przesiżczynie

Opisane w niniejszym projekcie do 100% podlega
weryfikacji w Urzędzie Gminy Ostroda
Miejscowość: Ostroda, Al. Wolności 21A, 16-100
Tel: 15 812 10 00
E-mail: biuro@ostroda.pl
Reg. nr: 140817/2019