

2019 -12- 05

Nr pisma 71066

Dobre Miasto, 27.11.2019 r.

IN.6730.110.2019.BG

**DECYZJA NR 103/2019
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.) art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 52, art. 53, ust.3-5, art. 54-56, art. 59-61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945) §3, §4, §5, §6, §7, §8 i §9 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. Nr 164, poz. 1588) oraz §2, §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21 października 2019 roku
Pani Czesławy Rzewuskiej - podinspektor w ref. IN. wm. (upoważnienie Og.077.54.2017.MI)
będącej pełnomocnikiem
Gminy Dobre Miasto, ul. Warszawska 14, 11-040 Dobre Miasto

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY
dla inwestycji na działce nr 7/58, obręb geodezyjny 3, miasta Dobre Miasto

1. **Rodzaj inwestycji: zalesienie gruntów rolnych** na terenie działki nr 7/58, obręb geodezyjny 3, miasta Dobre Miasto.
2. Przedmiotowe przedsięwzięcie winno być realizowane i użytkowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz.U. 2018 poz. 2129).
3. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z ustaleń przepisów odrębnych:**
 - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) uwarunkowania przestrzenne:
 - planowana inwestycja polega na zmianie sposobu użytkowania gruntów RVI, PsVI, Lzr-PsV, dr, poprzez zalesienie działki o nr 7/58;
 - łączna powierzchnia do zalesienia – 3,6491 ha;
 - ze względu na charakter inwestycji nie ustala się parametrów dotyczących kształtowania zabudowy;
 - planowane zalesienie (w tym odległości od istniejących budynków na sąsiednich działkach oraz od granic działek objętych projektowaną inwestycją) należy przeprowadzić zgodnie ze sporządzonym w tym celu Uproszczony Planem Urządzenia Lasu, uzgodnionym z właściwymi organami sprawującymi nadzór nad gospodarką leśną;
 - obowiązek zalesienia gruntów ciąży na nadleśniczych w odniesieniu do gruntów w zarządzie Lasów Państwowych oraz na właścicielach lub użytkownikach wieczystych pozostałych gruntów (art. 14, ust. 4 ustawy o lasach);
 - 2) **w zakresie ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - a) warunki wynikające z ochrony środowiska:
 - na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony środowiska;
 - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71) planowana inwestycja **nie zalicza się** do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani także do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego;

- w przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 32 i 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2018 poz. 2067 ze zm.) przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć znaleziony przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego konserwatora Zabytków;
- c) warunki wynikające z przepisów Prawa wodnego:
 - przedmiotowy obszar znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 205 „Subzbiornik Warmia” objętych ochroną na podstawie ustawy Prawo wodne; projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 3) **warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** nie dotyczy;
- 4) **warunki obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa komunikacyjna terenu istniejącym zjazdem z drogi gminnej nr 160558N (ul. Garnizonowa);
- 5) **wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
 - a) zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nie utrudniający dostępu do drogi, wody, kanalizacji, energii elektrycznej;
 - b) stopień wykorzystania, modernizacji, przebudowy, rozbudowy oraz zakres ewentualnej likwidacji wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich i melioracyjnych oraz stref ich uciążliwości, znajdujących się na obszarze opracowania, określić należy, stosownie do programu inwestycji, na etapie projektu budowlanego w oparciu o szczegółowe rozwiązania projektowe, wynikające z technicznych warunków realizacji inwestycji;
 - c) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.
- 4. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:** zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji.
- 5. **Wymagane uzgodnienia projektu budowlanego:**
 - a) w przypadku kolizji projektowanej inwestycji z sieciami oraz urządzeniami uzbrojenia terenu należy uzgodnić jej warunki z zarządcami tych sieci;
 - b) wynikające z przepisów odrębnych;

Dokumentacja postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:

- 1) wniosek o wydanie warunków zabudowy;
- 2) dokumentacja postępowania administracyjnego;
- 3) projekt decyzji o warunkach zabudowy;
- 4) uzgodnienie projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 1 oraz z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945).

W celu realizacji planowanej inwestycji należy uzyskać stosowne pozwolenie/ zgłoszenie budowy, zgodnie z przepisami odrębnymi, m. in. Prawa Budowlanego.

UZASADNIENIE

Dnia 21 października 2019 roku wpłynął wniosek Pani Czesławy Rzewuskiej - podinspektora w ref. IN. wm. (upoważnienie Og.077.54.2017.MI) *będącej pełnomocnikiem* Gminy Dobre Miasto, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zalesieniu gruntów rolnych na terenie działki nr 7/58, obręb geodezyjny 3, miasta Dobre Miasto. Do zalesienia zaproponowano grunty nieprzydatne do produkcji rolnej i nie użytkowane rolniczo (użytki klas RVI, PsVI, Lzr-PsV, dr o powierzchni 3,6491 ha).

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie istnieje obowiązek jego sporządzenia, wynikający z art. 14 ust. 7 ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945), zgodnie z art. 4 ust. 2 tej ustawy, należało ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że spełnione pozostają warunki wydania decyzji wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy - *nie dotyczy*;
- 2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - *nie dotyczy*;
- 4) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 decyzję uzgodniono ze Starostą Powiatu Olsztyńskiego w sprawach ochrony gruntów rolnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (*Postanowienie z 18.11.2019 r., znak: GN-III.673.1190.2019*).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 decyzję uzgodniono z Zarządem Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w sprawach melioracji wodnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (*brak stanowiska organu w ustawowym terminie*).

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji

POUCZENIE:

Zgodnie z art. 127 §1 i §2 oraz art. 129 §1 i §2 KPA od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem tut. Urzędu w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Zgodnie z art. 127a. § 1. oraz § 2. KPA:

„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”.

Projekt niniejszej decyzji sporządziła inż. Agnieszka Chmielewska, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, uzyskane zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

BURMISTRZ

Jarosław Kowalski

Integralną część niniejszej decyzji stanowią:

- załącznik graficzny nr 1
- załącznik nr 2 – *Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu*

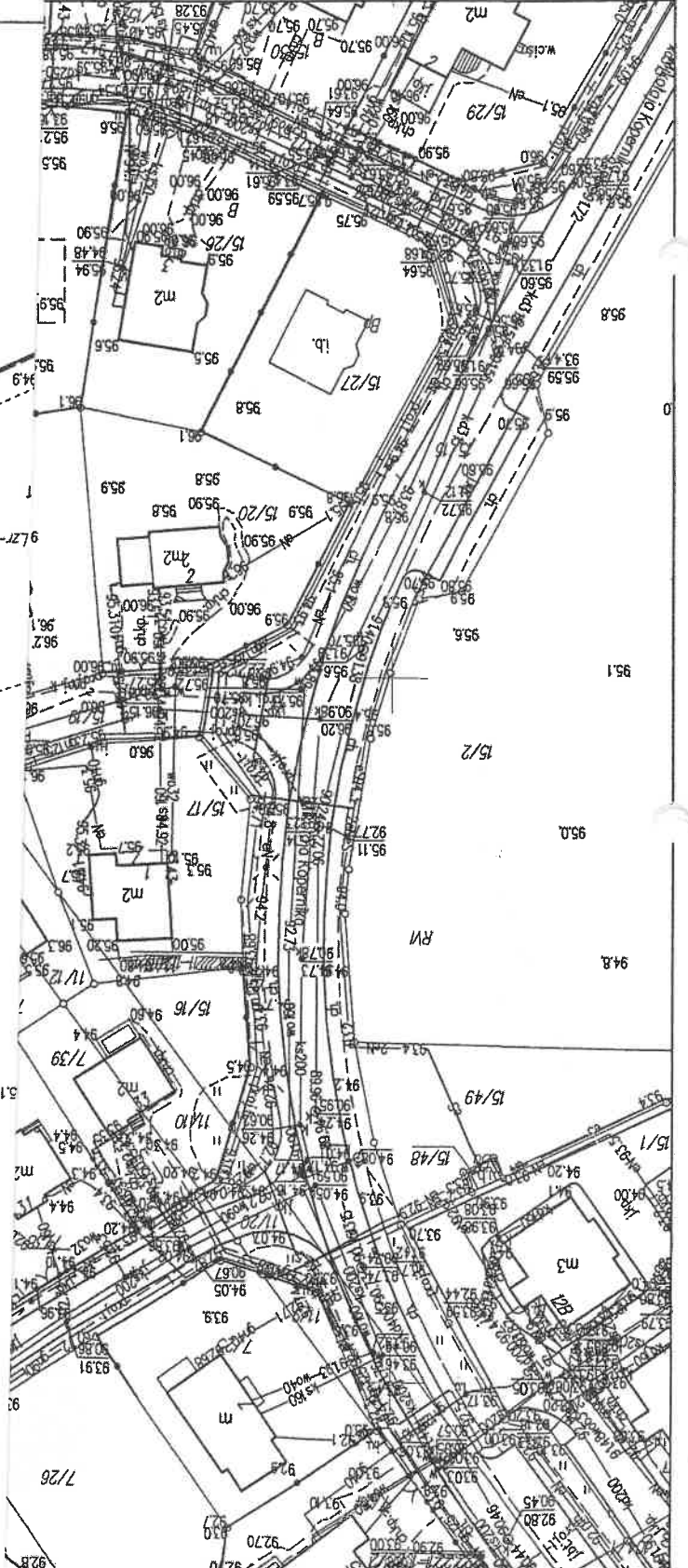
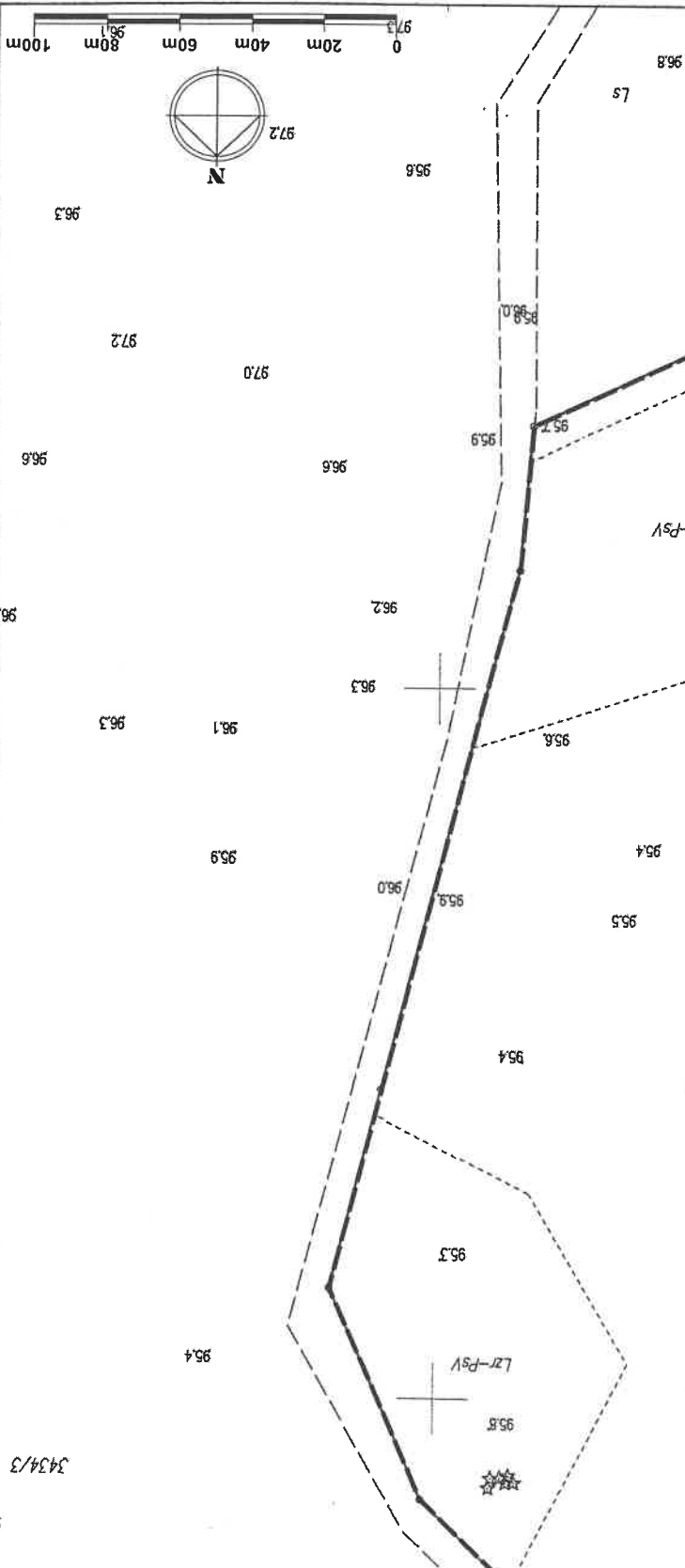
Otrzymują:

1. Gmina Dobrze Miasto
2. PGL Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Wichrowo
3. A/a

Do wiadomości:

Starostwo Powiatowe w Olsztynie

OZNACZENIA OGÓLNE numer działki	
--- linie rozgraniczające teren inwestycji	
FUNKCJE TERENÓW	
↖ kierunek wjazdu na teren działki	
Pracownia Projektowa Agnieszka Chmielewska	kontakt tel: 666 177 536 e-mail: a.chmielewska30@gmail.com
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA DZIAŁKI NR 7/58 OBRĘB 3, MIASTA DOBRE MIASTO	
Skala: 1:1000	Projektant: inż. Agnieszka Chmielewska
Wykonano zgodnie z art. 17 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2007 r. o ustaleniu sposobu wyrażania zgody na wyłączenie nieruchomości z użytkowania publicznego	



Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny STAROSTA OLSZTYŃSKI MAPA ZASADNICZA skala 1:1000
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2814.2015.201
Data wykonania kopii	2019-10-03
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dorothea Kotarska z up. STAROSTY OLSZTYŃSKIEJ

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W dniu 21 października 2019 roku Pani Czesława Rzewuska - podinspektor w ref. IN. wm. (upoważnienie Og.077.54.2017MI) będąca pełnomocnikiem Gminy Dobre Miasto, ul. Warszawska 14, 11-040 Dobre Miasto, wystąpiła do Burmistrza Dobrego Miasta z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zalesieniu gruntów rolnych na terenie działki nr 7/58, obręb geodezyjny 3, miasta Dobre Miasto.

Wnioskowany teren nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do treści art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945), zwanej dalej ustawą, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Organem właściwym do wydania decyzji w tym przypadku jest Burmistrz Dobrego Miasta.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy, stosownie do przepisów art.61 ust.1 ustawy, jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dokonuje analizy:

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie delegacji art. 61 ust. 6 ustawy Minister Infrastruktury rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. określił sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588).

Zgodnie z § 3 ust.1 przywołanego wyżej rozporządzenia w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy. Obszar analizowany wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1.000, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Ze względu na charakter i rodzaj inwestycji nie wyznacza się obszaru analizowanego.

I. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych

- 1) warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska: wg rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71) inwestycja **nie zalicza się** do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani także do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym dla wskazanego zamierzenia inwestycyjnego nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 2) warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody: nie dotyczy
- 3) warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury: nie dotyczy,
- 4) warunki wynikające z przepisów prawa wodnego: przedmiotowy obszar znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 205 „Subzbiornik Warmia”.

II. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

1. **Funkcja:** Wnioskowany teren jest niezabudowany, stanowi nieużytkowane grunty rolne, łąki i pastwiska oraz drogę.
2. **Charakterystyka terenu:** analizowana działka jest niezabudowana i niezagospodarowana. W bliskim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkalna, od północy i wschodu tereny leśne. Działka porośnięta jest samosiewem sosnowo-brzozowym w wieku 15-30 lat na 75% powierzchni terenu.
3. **Charakter zabudowy:**
 - 1) **linia zabudowy:** nie dotyczy ze względu na rodzaj inwestycji;
 - 2) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:** nie dotyczy ze względu na rodzaj inwestycji;
 - 3) **szerokość elewacji frontowej:** nie dotyczy ze względu na rodzaj inwestycji;
 - 4) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** nie dotyczy ze względu na rodzaj inwestycji;
 - 5) **geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych):** nie dotyczy ze względu na rodzaj inwestycji;
4. **dostęp do drogi publicznej:** obsługa komunikacyjna terenu istniejącym zjazdem z drogi gminnej nr 160558N (ul. Garnizonowa);
5. **Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:**
Teren objęty wnioskiem oznaczony jest w ewidencji gruntów i budynków jako tereny: dr - 0,0467 ha, Lzr-PsV - 0,4923 ha, PsVI - 1,6082 ha, RVI - 1,5019 ha. Łączna powierzchnia działki 3,6491ha.
6. **Uzbrojenie terenu:** Działka jest nieuzbrojona.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że spełnione zostały warunki wydania decyzji wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy:

- 1) sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy - *nie dotyczy*,
- 2) teren posiada dostęp do drogi publicznej,
- 3) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- 4) istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego- *nie dotyczy*,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Analizę sporządziła:

inż. Agnieszka Chmielewska – posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane zgodnie z art.5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Agnieszka Chmielewska

BURMISTRZ

Jarosław Kowalski