

Fijewo, dnia 6.03.2024 r.

Nasz znak: GKIZP.6730.201.2023

Decyzja Nr 201/2023
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 r. 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: Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN – Warmia i Mazury Sp. z o.o., 11-015 Olsztynek, ul. Ratusz 1, reprezentowanego przez Panią Justynę Surmę-Pietruszkę, 50-051 Wrocław, Plac Teatralny 3/31 (wniosek z dnia 6.12.2023 r.),

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz rozbiórce istniejącego budynku niemieszkalnego, na działce nr 411/19, obręb Kazanice, gm. Lubawa.

1. Rodzaj zabudowy.

1.1. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.1. Budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz rozbiórka istniejącego budynku niemieszkalnego.

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

a) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym:

- powierzchnia zabudowy – do 672 m² łącznie;
- szerokość elewacji frontowej – do 24 m – każdy z budynków;
- wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym – do 12 m – każdy z budynków;
- geometria dachu :
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 35°÷40° – każdy z budynków;
 - wysokość kalenicy – odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowy – każdy z budynków.

- 3.1. W sprawach nieustalonych w treści 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 z późn. zm.) z uwzględnieniem warunków technicznych dot. usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe oraz przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.) wraz z właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy, w tym przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1518 z późn. zm.).
- 3.2. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy opracować na kopii mapy zasadniczej do celów projektowych i uzgodnić z dysponentami sieci uzbrojenia terenu.
- 3.3. W celu uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji należy złożyć stosowny wniosek w Starostwie Powiatowym w Łławie, załączając 3 egz. dokumentacji projektowej wraz z :
- uzgodnieniami wymaganymi przepisami odrębnymi,
 - oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. 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.) 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.). Planowana inwestycja, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest, lub może być wymagane - powierzchnia zabudowy wyniesie poniżej 0,5 ha.
- 4.2. W zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie 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.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy, w tym przepisy Uchwały Nr XVIII/437/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego

Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 lipca 2016 r., poz. 3214 z późn. zm.).

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

- 5.1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w sprawie 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.).

6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci rozdzielczej ee nN;
 - c) zaopatrzenie w gaz – -----;
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł energii cieplnej;
 - e) zaopatrzenie w środki łączności – -----;
 - f) odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - g) wody opadowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony własnej nieruchomości, alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego;
 - h) gospodarowanie odpadami – do pojemników na odpady komunalne;
 - i) dostęp do drogi publicznej – dojazd z drogi publicznej gminnej – działka nr 483, poprzez drogę wewnętrzną gminną – dz. nr 411/11;
 - j) wymagana ilość miejsc parkingowych – projektowane max. 22 miejsca parkingowe.
- 6.1. Ewentualne kolizje z istniejącymi lub realizowanymi na mocy ostatecznych decyzji pozwolenia na budowę sieci należy eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- 7.1. W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich w sprawie mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym przepisy budowlane.

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. W zakresie projektowania, wykonywania oraz utrzymywania urządzeń wodnych zlokalizowanych na terenie inwestycji mają zastosowanie przepisy rozdziału budownictwo wodne (art. 186-194) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).
- 8.5. W zakresie projektowania, wykonywania oraz utrzymania urządzeń melioracji wodnych na terenie inwestycji mają zastosowanie przepisy rozdziału melioracje wodne ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).
9. **Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz wyniki analizy, o której mowa w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. 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. Ustalenia: zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu zostały określone na podstawie analizy, o której mowa w pkt 9.
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) w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa położony jest w granicach: „obszarów zwartej zabudowy” oraz „obszarów rozwoju zabudowy”,
 - c) wg złożonego wniosku stanowi działkę o pow. 0,4998 ha, oznaczoną w rejestrze gruntów gminy Lubawa numerem 411/19, obręb Kazanice, jako grunt rolny zabudowany (Br-RVI, RVI, N). W/w działka jest zabudowana budynkiem byłej szatni przeznaczonym do rozbiórki.
2. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 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 tej samej drogi publicznej, o którym mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 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) wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został 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.),
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 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.

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

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu, za pośrednictwem Wójta Lubawy, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Informuję strony postępowania, iż zgodnie z art. 127a § 1 i 2 KPA, 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. Zgodnie z art. 130 § 4 cyt. ustawy, decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

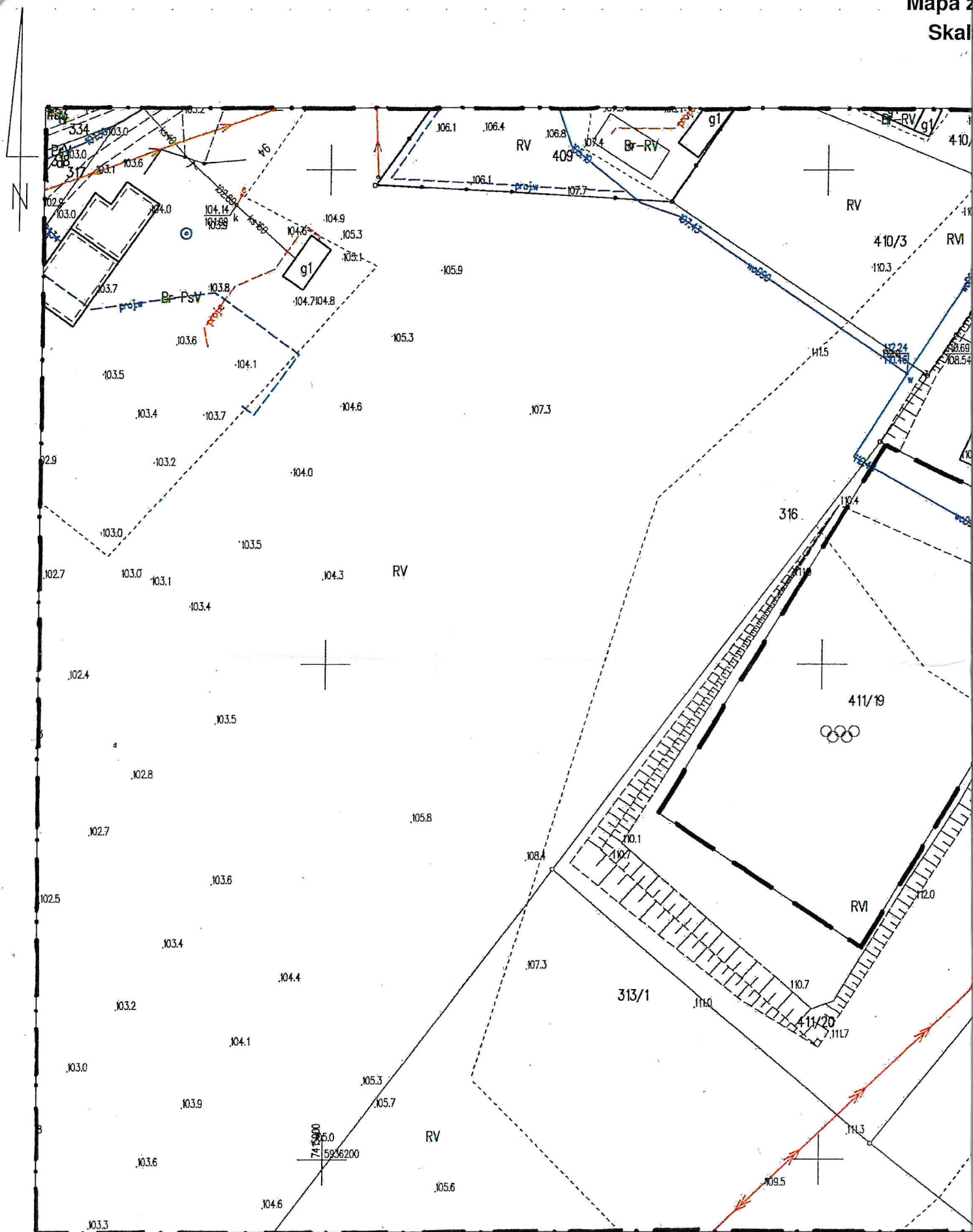
Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przygotował:

arch. Szymon Zabokrzecki
wpis na listę członków POIU w Gdańsku
pod nr G - 092/2002
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6 G/3

Otrzymują:

- 1) Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN – Warmia i Mazury Sp. z o.o., 11-015 Olsztynek, ul. Ratusz 1
- 2) Pani Justyna Surma-Pietruszka, 50-051 Wrocław, Plac Teatralny 3/31 - pełnomocnik
- 3) Starostwo Powiatowe, 14-200 Iława, ul. Gen. Wł. Andersa 2 a
- 4) właściciele nieruchomości wg wykazu
- 5) a/a



ID weryfikacji: 99458-bceb6cdd (na stronie: <https://ilawa.geoportal2.pl/map/osrodek/weryfikacja.php>)

Dokument wygenerowany automatycznie dnia: 29.11.2023 r. Wniosek: WGN.6642.2.1420.2023

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

BDK s.c.

BIURO ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNE
10-686 OLSZTYN, ul. Wilczyńskiego 6 G/3
tel. (89) 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

WÓJT
GMINY LUBAWA
woj. warmińsko-mazurskie

Załącznik Nr 2
do decyzji Nr 201.1023
o warunkach zabudowy
z dnia 6.03.2024.....
(część tekstowa)

Nasz znak: GKIZP.6730.201.2023

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. 1-5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

dla inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz rozbiórce istniejącego budynku niemieszkalnego, na działce nr 411/19, obręb Kazanice, gm. Lubawa,

z wniosku Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN – Warmia i Mazury Sp. z o.o., 11-015 Olsztynek, ul. Ratusz 1, reprezentowanego przez Panią Justynę Surmę-Pietruszkę, 50-051 Wrocław, Plac Teatralny 3/31 (wniosek z dnia 6.12.2023 r.), o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Olsztyn, styczeń 2024 r.

1. Podstawa prawna analizy :

- 1.1. art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),
- 1.2. 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 terenu wnioskowanej lokalizacji inwestycji.

- 2.1. Przedmiotowa inwestycja jest zlokalizowana na działce nr 411/19, obręb Kazanice, gmina Lubawa. W/w działka jest zabudowana budynkiem byłej szatni przeznaczonym do rozbiórki i posiada dostęp do drogi publicznej gminnej – działka nr 483, poprzez drogę wewnętrzną gminną – dz. nr 411/11.
- 2.2. Granice obszaru analizowanego przyjęto jak w części graficznej analizy, tj. w odległościach nie mniejszych niż 50 m od frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie zabudowy. Obszar analizowany obejmuje teren, stanowiący otoczenie wnioskowanej lokalizacji przedmiotowej inwestycji tzn. zawierający w rozumieniu przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sąsiedztwo bliższe i dalsze tej lokalizacji. Obszar analizowany w sprawie został przyjęty w sposób pozwalający na zdefiniowanie:
 - a) struktury urbanistycznej, której elementem jest wnioskowana lokalizacja inwestycji,
 - b) ukształtowania przestrzeni w kontekście tworzenia harmonijnej całości,
 - c) relacji i standardów: kompozycyjno-estetycznych, społecznych oraz uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych,
 a następnie na poddanie analizie relacji przestrzennych w/w lokalizacji co do jej kolizyjności z wymaganiami ładu przestrzennego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stąd w sprawie wyznaczono granice obszaru analizowanego, obejmujące kwartały zabudowy stanowiące sąsiedztwo wnioskowanej inwestycji pozwalające na analizę:
 - a) kontynuacji funkcji,
 - b) wysokości zabudowy oraz kształtu przekryć dachowych,

- c) współczynnika intensywności zabudowy,
- d) nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Wyznaczony obszar analizowany wchodzi w skład faktycznego obszaru funkcjonalnego gminy Lubawa, a część jego zabudowy stanowi zabudowę wiejską w rozumieniu przepisów budowlanych. Obszar ten podlega procesom przekształceń urbanistyczno-architektonicznych w kierunku zabudowy ekstensywnej (zarówno co do udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej jak i skali zabudowy) wynikającej przede wszystkim z charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej graniczącej z terenami rolnymi.

2.3. Pojęcie sąsiedztwa w sprawie.

Na obszar zurbanizowany, stanowiący otoczenie wnioskowanej inwestycji, składają się zarówno ukształtowane jak i podlegające procesowi przekształceń elementy struktury urbanistycznej - typowej dla wiejskiej jednostki osadniczej, będące wobec siebie ciągłym w relacjach przestrzennych zbiorem funkcji i cech ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług.

Pojęcie sąsiedztwa w rozumieniu przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza sąsiedztwo wnioskowanej lokalizacji inwestycji, będące obszarem zurbanizowanym w kategoriach wiedzy urbanistycznej (tworzące tzw. kontekst urbanistyczny tej lokalizacji).

Pojęcie sąsiedztwa rozpatrzono w odniesieniu do definiowalnych przestrzennie elementów struktury urbanistycznej wiejskich jednostek osadniczych, będących współcześnie przedmiotem zarówno procesu ich uzupełnień i – przede wszystkim – kontynuacji, jak i cech strukturalnych w zakresie funkcji i parametrów zabudowy.

2.4. Strukturę urbanistyczno-architektoniczną obszaru analizowanego kształtują kwartały zabudowy, tworzące pierzeje przyuliczne, w tym zwartą pierzeję zabudowy przyulicznej wzdłuż dróg gminnych nr 483 i 412. W skład w/w pierzei wchodzi budynki niejednorodne pod względem formy architektonicznej i gabarytów, stanowiące udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej od 5% do 48%. W/w niejednorodność zawiera też zróżnicowanie wysokości zabudowy (od jednej do dwóch kondygnacji nadziemnych) jak i jej zadaszeń (dachy „płaskie” i „pochyłe”, o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°). W tym stanie rzeczy istniejąca zabudowa obszaru analizowanego

nie tworzy „zamkniętej” w sensie ukształtowanej formy architektonicznej struktury przestrzennej.

- 2.5. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru analizowanego zabudowę tworzą budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze i usługowe.

W tym stanie rzeczy wynik przeprowadzonej analizy uprawnia do stwierdzenia, że wnioskowana inwestycja spełnia warunki określone przepisami art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów zabudowy oraz dostępności z tej samej drogi publicznej.

3. Pozostałe warunki lokalizacji inwestycji o których mowa w art. 61 ust. 1 punkty: 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 3.1. W obszarze analizowanym nieruchomości gruntowe posiadają dostęp do drogi publicznej gminnej – działka nr 483.

- 3.2. W obszarze analizowanym występuje uzbrojenie terenu w zakresie sieci:

- a) wodociągowych,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) elektroenergetycznych SN i NN,
 - d) telekomunikacyjnych,
- obsługujących istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich.

W/w uzbrojenie terenu pozwala na spełnienie warunków realizacji wnioskowanego zamierzenia budowlanego w rozumieniu przepisów art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 3.3. W granicach wnioskowanej lokalizacji inwestycji mają zastosowanie 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.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy, w tym przepisy Uchwały Nr XVIII/437/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 lipca 2016 r., poz. 3214 z późn. zm.).

- 3.4. W granicach wnioskowanej lokalizacji inwestycji nie występują:

- a) prawne formy ochrony zabytków,
- a) tereny narażone na powódzie,
- b) tereny osuwiskowe,
- c) tereny górnicze.

7. Wnioski.

7.1. Wnioskowana lokalizacja inwestycji:

7.1.1. spełnia wymogi przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie kontynuacji funkcji i dostępności z tej samej drogi publicznej;

7.1.2. posiada wystarczające uzbrojenie terenu dla realizacji zamierzenia budowlanego w rozumieniu przepisów art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7.2. Teren wnioskowanej lokalizacji inwestycji:

7.2.1. posiada dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

7.2.2. 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.

7.3. Wnioskowany zamiar inwestycyjny jest zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi w sprawie.

7.4. Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

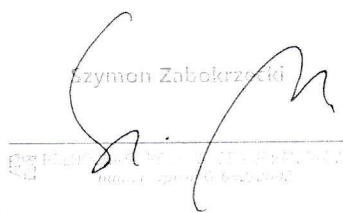
- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1680 z późn. zm.),
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

8. Częścią graficzną analizy jest załącznik graficzny, który jednocześnie stanowi załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Przygotował:

arch. Szymon Zabokrzecki
wpis na listę członków POIU w Gdańsku
pod nr G - 092/2002.
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6 G/3

Szymon Zabokrzecki



Z up. WÓJTA
Adam Roznerski
SEKRETARZ GMINY



Urząd Gminy Lubawa
Fijewo 73
14-260 FIJEWO

GKIZP.6730.201.2023.
4018/24

EN Przesyłka polecona krajowa (Ekonomiczna,
EPO-Rozszerzone-Administracyjne)

OPLATA POBRANA
TAXE PERÇUE - POLOGNE
Umowa z Poczta Polska S.A.
ID nr 489974/O
Nadano UP Lubawa .



00659007730682655504

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN - Warmia i
Mazury Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Ratusz 1
11-015 OLSZTYNEK

URZĄD MIEJSKI W OLSZTYNKU	
SEKRETARIAT	
L.dz.	Ilość zał.
Wpłynęło dnia: 11.03.2024	
Znak sprawy:	
Do sprawy wyznacza się:	
Podpis:	