

BURMISTRZ ORZYSZA
ul. Rynek 3
12-250 Orzysz

Nadleśnictwo Drygały
ul. Grunwaldzka 22, Drygały
12-230 Biała Piska
Reprezentowane przez
Nadleśniczego Pana Andrzeja Czerepko

DECYZJA Nr 30/22
o warunkach zabudowy

n0109



Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 oraz art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 503 ze zm.) i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.05.2022 r. Pana Andrzeja Czerepko, Nadleśniczego Nadleśnictwa Drygały, Drygały, ul. Grunwaldzka 22, 12-230 Biała Piska;

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie:

punktu czerpania wody do celów przeciwpożarowych w Leśnictwie Strzelniki na części działki ewidencyjnej nr 132/2 oraz na części działki ewidencyjnej nr 34 w obrębie geodezyjnym 20-Rostki Skomackie, gm. Orzysz.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji.

Urządzenie wodne – obiekty służące do ujmowania wód powierzchniowych.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Budowa punktu czerpania wody do celów przeciwpożarowych w Leśnictwie Strzelniki na części działki ewidencyjnej nr 132/2 oraz na części działki ewidencyjnej nr 34 w obrębie geodezyjnym 20-Rostki Skomackie, gm. Orzysz.

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

3.1 Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak w załączniku nr 1 do decyzji tj.:

- 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r.

b) Maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie ustala się.

3.2 Parametry techniczne inwestycji.

• Dla punktu czerpania wody do celów przeciwpożarowych określono następujące parametry:

- a) Powierzchnia: od 540 m² do 640 m²;
- b) Długość: od 72 m do 76 m;
- c) Szerokość: od 20 do 25 m.
- d) Parametry studni: studnia czerpalna z kręgów betonowych o średnicy do 2,5 m, głębokości do 5,0 m, z rurą zasilającą o średnicy do 40 cm i długością do 6,0 m. Ujęcie wody na potrzeby przeciwpożarowe z brzegowego ujęcia powierzchniowego umocnionego materacami siatkowo-kamiennymi na geowłókninie i palisadą z kołków drewnianych. Plac manewrowy 20m x 20m o nawierzchni z betonowych płyt ażurowych na podbudowie z kruszywa naturalnego. Dojazd do brzegowego ujęcia powierzchniowego drogą o szerokości 4m o nawierzchni z betonowych płyt ażurowych na podbudowie z kruszywa naturalnego.

3.3 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- a) W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r. 1973 z późn.zm.).
- b) W zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) oraz przepisy obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy.
- c) Teren inwestycji znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, na obszarze, którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 152 Wojewody Warmińsko-

Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich (Dz. Urz. Woj. W-M z 2008r. Nr 179, poz. 2637).

- d) Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2019 r. poz. 1839). W związku z tym inwestycja nie wymaga postępowania administracyjnego na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029).
- e) Przedmiotowa inwestycja podlega zgłoszeniu lub uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego, stosownie do przepisów ustawy Prawo Wodne (tj. Dz. U. 2021 poz. 2233 z późn.zm.).

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

W granicach inwestycji nie znajdują się obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 840 ze zm.). W przypadku odnalezienia obiektów historycznych lub obiektów archeologicznych należy postępować zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3.5 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

a) Obsługa komunikacyjna:

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1861N (działka ewidencyjna nr 91). Obsługę komunikacyjną należy realizować z drogi powiatowej nr 1861N (działka ewidencyjna nr 91). Zjazd na drogę publiczną należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi na etapie rozpoczęcia inwestycji. W obrębie nieruchomości należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości.

b) Zaopatrzenie w wodę:

zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych wodą z Jeziora Rostki wg potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Odprowadzenie ścieków:

nie dotyczy.

d) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

nie dotyczy.

e) Zaopatrzenie w ciepło:

nie dotyczy.

f) Zaopatrzenie w gaz:

nie dotyczy.

g) Zagospodarowanie odpadów stałych:

nie dotyczy.

4. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.

5. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

Teren objęty wnioskiem nie jest: obszarem górniczym, terenem górniczym, obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Teren inwestycji nie znajduje się obszarze głównego zbiornika wód podziemnych ani w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin.

6. **Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych.**

- a) Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych w skali dostosowanej do wielkości i charakteru inwestycji.
- b) W sprawach nieustalonych w treści niniejszej decyzji mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.) i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz.U. z 2021 poz. 2351, z późn.zm.) oraz ustawy Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn.zm.).
- c) Podczas realizacji inwestycji należy przestrzegać stosownych przepisów odrębnych warunkujących minimalne odległości obiektów budowlanych od:

- wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- budowli związanych z sieciami infrastruktury technicznej,
- cmentarzy w zakresie ochrony sanitarnej,
- innych obiektów mogących mieć wpływ na ich lokalizację w szczególności przepisów dotyczących minimalnych odległości od lasów.

- d) Przedmiotowa decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu rozpatruje inwestycję w ujęciu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czyli w zakresie urbanistyki i ładu przestrzennego, nie zaś prawa budowlanego i przepisów wykonawczych do niego. Wobec powyższego zgodność planowanej inwestycji określonej w projekcie budowlanym z przepisami prawa budowlanego stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia.

7. Linia rozgraniczająca teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji.

8. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej decyzji.

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów do budynków.
- b) Front terenu - należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę (art. 61, ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

UZASADNIENIE

Pan Andrzej Czerepko Nadleśniczy Nadleśnictwa Drygały, Drygały, ul. Grunwaldzka 22, 12-230 Biała Piska złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie punktu czerpania wody do celów przeciwpożarowych w Leśnictwie Strzelniki na części działki ewidencyjnej nr 132/2 oraz na części działki ewidencyjnej nr 34 w obrębie geodezyjnym 20-Rostki Skomackie, gm. Orzysz.

- a) Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- b) Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- c) Wobec powyższego zastosowanie w sprawie przepisy art. 60 ust. 1 w związku z przepisami art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- d) W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy tj.:
- warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
 - stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
- e) Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół przedmiotowej działki.
- f) Autorem projektu decyzji jest mgr inż. Michał Romański – Pracownia urbanistyczna – „Planowanie Przestrzenne i Obsługa Nieruchomości ESPRIT” - spełniający warunek, o którym mowa w art. 5 w związku z art. 60 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).
- g) Zgodnie z art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia z:
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku, ul. Wodna 4, 11-500 Giżycko - w zakresie urządzeń melioracyjnych - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.”
 - Starostwem Powiatowym w Pisz - w zakresie ochrony gruntów rolnych – Postanowienie pozytywne Starosty Powiatowego w Pisz otrzymane w dniu 01 lipca 2022 r., (znak: GN.6123.247.2022).
 - Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie - w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni

od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.”

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku, ul. Branickiego 17A, 15-085 Białystok - w zakresie przedmiotowej inwestycji – (w terminie 14 dni nie wniesiono uwag) zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.”
 - Powiatowym Zarządem Dróg w Piszcu – w zakresie przylegania do pasa drogowego - postanowienie z dnia 30.06.2022 r. znak: PZD.4002.101.2022.CI – uzgodnienie pozytywne w zakresie przylegania do drogi powiatowej nr 1861 N.
- h) Zgodnie z art. 53 ust.5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji przedłożono do zaopiniowania:
- operatorowi systemu przesyłowego elektroenergetycznego - Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Biuro w Bydgoszczy – opinia z dnia 07.07.2022 r., znak: DE-DSW-DUW-WEW.7070.302.2022.2 brak uwag.
 - operatorowi systemu gazowego – Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie – brak uwag.

Pouczenie

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

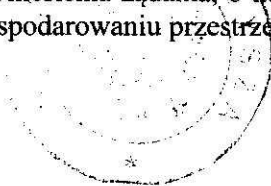
Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg wykazu.
3. a/a



BURMISTRZ

mgr Zbigniew Włodkowski

**Wyniki analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków,
o których mowa w art. 61 ust 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.)**

W skład poniższej analizy wchodzi dwie integralne części:

- a) Część tekstowa – stanowiąca treść analizy
- b) Część graficzna – przedstawiająca teren zainwestowania i obszar analizowany

I. CZĘŚĆ TEKSTOWA

Podstawą prawną sporządzenia niniejszej analizy jest art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) 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.) oraz rozporządzenie 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. z 2003 r. nr 164 poz. 1589).

1. TEREN INWESTYCJI

Część działki ewidencyjnej nr 132/2 oraz część działki ewidencyjnej nr 34 w obrębie geodezyjnym 20-Rostki Skomackie, gm. Orzysz.

2. WNIOSKODAWCA

Nadleśnictwo Drygały, Drygały, ul. Grunwaldzka 22, 12-230 Biała Piska reprezentowane przez Nadleśniczego Pana Andrzeja Czerepko.

3. RODZAJ ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

Budowa punktu czerpania wody do celów przeciwpożarowych w Leśnictwie Strzelniki.

4. ORGAN WYDAJĄCY DECYZJE

Burmistrz Orzysza.

5. WYJAŚNIENIA WAŻNIEJSZYCH POJEĆ:

Budynek - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn.zm.).

Budynek mieszkalny jednorodzinny - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku (art. 3 pkt. 2a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn.zm.).

Budynek gospodarczy - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych (§3, pkt. 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

Zabudowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi (§3, pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

Zabudowa zagrodowa - należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych (§3, pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

Budynek rekreacji indywidualnej - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku (§3 pkt. 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

Kondygnacja nadziemna - należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną (§3, pkt. 18 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

Urządzenie wodne - rozumie się przez to urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów, w tym m.in. (...) **obiekty służące do ujmowania wód powierzchniowych oraz wód podziemnych**, mury oporowe, bulwary, nabrzeża, mola, pomosty i przystanie (...). (art. 16 ust. 1. pkt 65 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn.zm.).

6. GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO

W celu określenia czy zostały spełnione łącznie warunki określone w art. 61 ww. ustawy dokonano analizy, która wynika z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). Zgodnie z ww. artykułem ustawy, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza obszar analizowany wokół terenu objętego wnioskiem na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Ponadto zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy granice obszaru analizowanego wyznacza się „w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”.

W przypadku przedmiotowej inwestycji wielkość obszaru analizowanego stanowi 3-krotną szerokość frontu terenu inwestycji – front terenu inwestycji wynosi 54 m, co oznacza że obszar analizowany przedstawiony na załączniku graficznym obejmuje teren o boku 3 * 54 m (front) = około 162 m. Taki sposób wyznaczania obszaru analizowanego jest zgodny z orzecznictwem sądowno administracyjnym prezentowanym w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 grudnia 2012 r. znak: II OSK 1492/11: „obszar analizowany ma być wyznaczony w taki sposób, aby od granicy do granicy obszaru analizowanego odległość nie była mniejsza niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy - nie mniej jednak niż 50 metrów.” 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 specyfiką okolicy. Dlatego też granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone jako minimalny rozmiar, wynikający z przepisów prawa. Tak wyznaczony obszar analizowany pozawala na rzetelne określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w kontekście ochrony ładu przestrzennego. Na obszarze analizowanym przeprowadzona została analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że zabudowę sąsiednią można połączyć z funkcją planowanej inwestycji w sposób bezkolizyjny.

7. ANALIZA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

Sąsiedztwem terenu inwestycji jest część zachodniego brzegu Jeziora Rostki, na wysokości działki ewidencyjnej nr 132/2 w obrębie geodezyjnym 20-Rostki Skomackie, gm. Orzysz, w centralnej części miejscowości Rostki Skomackie. W granicach obszaru analizowanego oraz w jego sąsiedztwie znajdują się otwarte tereny wód Jeziora Rostki, zieleń brzegowa, grunty rolne, droga powiatowa nr 1861N, droga powiatowa nr 1863N, a także zabudowane działki ewidencyjne nr 105/16 (b. mieszkalny jednorodzinny) nr 105/15 (b. mieszkalny jednorodzinny, dwa inne budynki niemieszkalne), nr 105/3 (b. mieszkalny), nr 137/2 (budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej), nr 137/1 (budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej), 108 (b. mieszkalny jednorodzinny, b. gospodarczy), 89/20 (b. mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej). Należy stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja bezpośrednio związana z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego może bezkolizyjnie współistnieć z obecnym sposobem zabudowy i zagospodarowania gruntów w obszarze analizowanym oraz stanowi jego uzupełnienie.

8. CHARAKTERYSTYKA TERENU INWESTYCJI

Zgodnie ze złożonym w dniu 10.05.2022 r. wnioskiem o warunki zabudowy teren inwestycji obejmuje obszar o powierzchni 0,2581 ha. Teren inwestycji obejmuje część działki ewidencyjnej nr 132/2 oraz część działki ewidencyjnej nr 34 w obrębie geodezyjnym 20-Rostki Skomackie, gm. Orzysz.

Zgodnie z mapą dostarczoną przez Wnioskodawcę, pozyskaną z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego teren inwestycji stanowi grunt niezabudowany oraz obszar wolny od urządzeń wodnych.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów:

w skład działki ewidencyjnej nr 132/2, której część stanowi teren inwestycji wchodzą:

- pastwiska trwałe (PsIV).

w skład działki ewidencyjnej nr 34, której część stanowi teren inwestycji wchodzą:

- grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (Wp).

Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Miejski w Orzyszu:

- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1861N (działka ewidencyjna nr 91),
- teren znajduje się w granicach obszarów podlegających prawnym formom ochrony przyrody w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.),
- teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, na obszarze którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 152 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich (Dz. Urz. Woj. W-M z 2008r. Nr 179, poz.2637).
- na terenie nie występują grunty rolne i leśne chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 z późn.zm.).
- w granicach terenu inwestycji nie występują obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków,
- w granicach terenu inwestycji nie występują stanowiska archeologiczne.
- w przypadku odnalezienia obiektów historycznych lub obiektów archeologicznych należy je zachować i zgłosić do Warmińsko - Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a w przypadku, gdy jest to niemożliwe do Burmistrza Orzysza.
- teren inwestycji nie jest położony w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin.
- teren inwestycji nie jest terenem górnictwem, obszarem górnictwem.
- teren inwestycji nie jest obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
- teren inwestycji nie jest zagrożony niebezpieczeństwem powodzi.
- teren inwestycji położony jest poza granicami udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych.

9. WYNIK ANALIZY

1) WARUNEK 1. – DOBRE SASIEDZTWO – SPEŁNIONY

Przeprowadzona analiza działek sąsiednich dostępnych z różnych dróg publicznych wykazała, że są zagospodarowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. W granicach i sąsiedztwie wyznaczonego obszaru analizowanego na działkach ewidencyjnych określonych w opisie powyżej znajduje się zabudowa i zagospodarowanie terenów mogące w sposób bezkolizyjny współistnieć z przedmiotową inwestycją. Dla przedmiotowej inwestycji punktu czerpania wody do celów przeciwpożarowych określono następujące parametry:

- a) Powierzchnia: od 540 m² do 640 m²;
- b) Długość: od 72 m do 76 m;
- c) Szerokość: od 20 do 25 m;
- d) Parametry studni: studnia czerpalna z kręgów betonowych o średnicy do 2,5 m, głębokości do 5,0 m, z rurą zasilającą o średnicy do 40 cm i długością do 6,0 m.

2) WARUNEK 2. – DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ – SPEŁNIONY

Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1861N (działka ewidencyjna nr 91).

3) WARUNEK 3. – DOSTĘP DO INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – SPEŁNIONY

Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu są wystarczające dla planowanej inwestycji.

4) WARUNEK 4. – ZGODA NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW – SPEŁNIONY

Teren planowanej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 z późn.zm.). Postanowienie pozytywne Starosty Powiatowego w Piszcu otrzymane w dniu 01 lipca 2022 r., (znak: GN.6123.247.2022).

5) WARUNEK 5. – PRZEPISY ODREBNE – SPEŁNIONY Zgodnie z art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku, ul. Wodna 4, 11-500 Giżycko - w zakresie urzędzeń melioracyjnych - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.”
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie - w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym „Niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.”

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku, ul. Branickiego 17A, 15-085 Białystok - w zakresie przedmiotowej inwestycji – (w terminie 14 dni nie wniesiono uwag) zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.”
- Powiatowym Zarządem Dróg w Piszcu – w zakresie przylegania do pasa drogowego - postanowienie z dnia 30.06.2022 r. znak: PZD.4002.101.2022.CI – uzgodnienie pozytywne w zakresie przylegania do drogi powiatowej nr 1861 N.

Zgodnie z art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji przedłożono do zaopiniowania:

- operatorowi systemu przesyłowego elektroenergetycznego - Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Biuro w Bydgoszczy – opinia z dnia 07.07.2022 r., znak: DE-DSW-DUW-WEW.7070.302.2022.2 brak uwag.
- operatorowi systemu gazowego – Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie – brak uwag.

6) **WARUNEK 6. – ZAMIERZENIE BUDOWLANE NIE ZNAJDZIE SIĘ W OBSZARZE:**

A) W STOSUNKU DO KTÓREGO DECYZJĄ O USTALENIU LOKALIZACJI STRATEGICZNEJ INWESTYCJI W ZAKRESIE SIECI PRZESYŁOWEJ, O KTÓREJ MOWA W ART. 5 UST. 1 USTAWY Z DNIA 24 LIPCA 2015 R. O PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI STRATEGICZNYCH INWESTYCJI W ZAKRESIE SIECI PRZESYŁOWYCH (Dz. U. z 2021 R. POZ. 428, 784 I 922), USTANOWIONY ZOSTAŁ ZAKAZ, O KTÓRYM MOWA W ART. 22 UST. 2 PKT 1 TEJ USTAWY,

B) STREFY KONTROLOWANEJ WYZNACZONEJ PO OBU STRONACH GAZOCIĄGU,

C) STREFY BEZPIECZEŃSTWA WYZNACZONEJ PO OBU STRONACH RUROCIĄGU – **SPEŁNIONY**

10. AUTOR ANALIZY

Autorem analizy jest mgr inż. Michał Romański – Pracownia urbanistyczna – „Planowanie Przestrzenne i Obsługa Nieruchomości ESPRIT” - spełniający warunek, o którym mowa w art. 5 w związku z art. 60 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

BURMISTRZ

mgr Zbigniew Włodkowski