

Znak: RiZP.6730.13.2023

n0710



**Nadleśnictwo Orneta
ul. 1 Maja 26
11-130 Orneta**

**DECYZJA
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2023 poz. 977) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.06.2023 r., Pana Piotra Matusik, działającego w imieniu Nadleśnictwa Orneta, ul. 1 Maja 26, 11-130 Orneta

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie innego budynku niemieszkalnego służącego prowadzeniu gospodarki leśnej na części działki nr 3202/19 w obrębie geodezyjnym Krosno, gm. Orneta.

I. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zabudowa zagrodowa, służąca prowadzeniu gospodarki leśnej.

Działka nr 3202/19 położona w obrębie Krosno, gm. Orneta stanowi: grunty orne – RVI, pastwiska trwale – PsV oraz grunty pod rowami – W-PsV o łącznej powierzchni 3,4478ha. Planowana inwestycja dotyczy części przedmiotowej działki o powierzchni 0,73ha. Projektowana zabudowa: budynek inny niemieszkalny, służący prowadzeniu gospodarki leśnej w zabudowie zagrodowej wraz z infrastrukturą techniczną. Wjazd na teren inwestycji z drogi wojewódzkiej nr 513 zlokalizowanej na działce nr 70/6 poprzez działkę nr 3202/9 w obrębie geodezyjnym Krosno, gm. Orneta.

II. Rodzaj zabudowy:

1. Budynek inny niemieszkalny służący prowadzeniu gospodarki leśnej – ustalenia:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 6,0m do 10,0m,
- b) wysokość głównej kalenicy – od 3,0m do 6,5m,
- c) układ połaci dachowych – dwuspadowy,
- d) kąt nachylenia dachu – od 30⁰ do 45⁰,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do dolnej krawędzi okapu głównej połaci dachu) – od 2,8m do 4,5m,
- f) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – w przybliżeniu równoległe lub prostopadłe.

2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem – od 0,53% do 1,71%.

III. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 513, zlokalizowanej na działce nr 70/6 w obrębie geodezyjnym Krosno, gm. Orneta. Pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. 2022, poz. 1225).

IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest w granicach *Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Orneckiej* – Rozporządzenie Nr 32 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008 r. Dz. Urz. z 2008 r. Nr 71, poz. 1358.

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

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje prawna forma ochrony wynikająca z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2022.840 ze zm.).

VI. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) działka posiada dostęp do drogi wojewódzkiej nr 513 zlokalizowanej na działce nr 70/6 poprzez działkę nr 3202/9 w obrębie geodezyjnym Krosno, gm. Orneta,
- b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Warunki przyłączenia oraz umowę o przyłączenie należy uzyskać u zarządcy sieci,
- c) odprowadzenie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków lub bezodpływowego, szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- d) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów – powierzchniowo do gruntu, w granicach nieruchomości, której dotyczy projektowana zabudowa,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej. Warunki przyłączenia oraz umowę o przyłączenie należy uzyskać u zarządcy sieci,
- f) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne systemy ogrzewania budynku, zalecane zastosowanie systemów zapewniających niską emisję zanieczyszczeń,
- g) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na działce z zapewnieniem ich wywożenia, stosownie do przepisów odrębnych,
- h) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.

VII. 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 współzycia społecznego.

Inwestycję usytuować i roboty budowlane wykonywać w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich, w szczególności poprzez:

- a) nie utrudnianie dostępu do sąsiednich nieruchomości, wody, kanalizacji, energii elektrycznej,
- b) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- d) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny sąsiednich działek oraz takiego kształtowania działki, które spowodują odpływ wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

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



Przedmiotowy teren nie jest obszarem górniczym, obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

IX. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na załączniku graficznym nr 1 do decyzji i załączniku graficznym nr 3 do analizy urbanistycznej.

Uzasadnienie

Dnia 19.06.2023 r. wpłynął wniosek Pana Piotra Matusik, działającego w imieniu Nadleśnictwa Orneta, ul. 1 Maja 26, 11-130 Orneta o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie innego budynku niemieszkalnego służącego prowadzeniu gospodarki leśnej na części działki nr 3202/19 w obrębie geodezyjnym Krosno, gm. Orneta..

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy ustalić warunki zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 61 ust 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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,
- 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.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust 1 pkt. 1 – 6 ww. ustawy.

Projekt niniejszej decyzji wymaga uzgodnienia:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie melioracji wodnych,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi wojewódzkiej.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5, 5a i 6 uzyskano milczące uzgodnienie ze Starostą Powiatu jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi a także udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 i ust. 5 w zw. z art. 64 uzyskano uzgodnienie Zarządu Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Olsztynie, jako organem właściwym w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (Postanowienie z dnia 31.08.2023 r. data wpływu: 04.09.2023r, znak: ZDW.TU/5330/765/2023).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 uzyskano milczące uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie jako organu właściwego do uzgadniania w zakresie ochrony przyrody.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 uzyskano uzgodnienie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Elblągu, ul. Junaków 3, jako organu właściwego do uzgadniania w zakresie melioracji (Postanowienie z dnia 30.08.2023 r data wpływu: 04.09.2023, znak: GD.ZPU.2.521.768.2023.AZ) z następującymi uwagami:

- na części działki nr 3202/19 obręb Krosno, gmina Orneta objętej planowaną inwestycją, nie jest prowadzona ewidencja wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, jednakże na przedmiotowej działce mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przzerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;
- część działki nr 3202/19 obręb Krosno, gmina Orneta objęta planowaną inwestycją, zgodnie z hydroportalem ISKOK graniczy z rowek melioracyjnym;
- dla potrzeb konserwacyjnych wskazane jest pozbawienie wzdłuż skarp rowu melioracyjnego pasa bez nasadzeń i ogrodzeń o szerokości 3 m.

Pouczenie:

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: (j.t. Dz.U.2023 poz. 977):
 - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi tereny,
 - b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - c) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji,
 - d) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
2. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie (ul. Kajki 10/12, 10-547 Olsztyn) za

pośrednictwem Burmistrza Ornety w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Wnioskodawca (inwestor) po wskazanym powyżej terminie winien zgłosić się do Referatu Rolnictwa, Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami w Ornece w celu nadania decyzji klauzuli ostateczności.

3. Zgodnie z treścią art. 127a. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: (j.t. Dz.U.2023 poz. 775 ze zm.):

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy.
2. Załącznik tekstowy nr 2 do analizy urbanistycznej oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Załącznik graficzny nr 3 do analizy urbanistycznej.

Projekt decyzji sporządził na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Bartosz Kucharczyk

Otrzymują:

- ① Wnioskodawca: Nadleśnictwo Orneta, ul. 1 Maja 26, 11-130 Orneta.
- ② Ewa Szerszeń, ul. Dąbrowskiego 12/1, 11-130 Orneta.
3. A.a. RiZP.I.

z up. BURMISTRZA

Andrzej Gierlof
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Nie podlega opłacie skarbowej.
Zwolnione od opłaty skarbowej.
Zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006
o opłacie skarbowej


Podpis... K. Loson

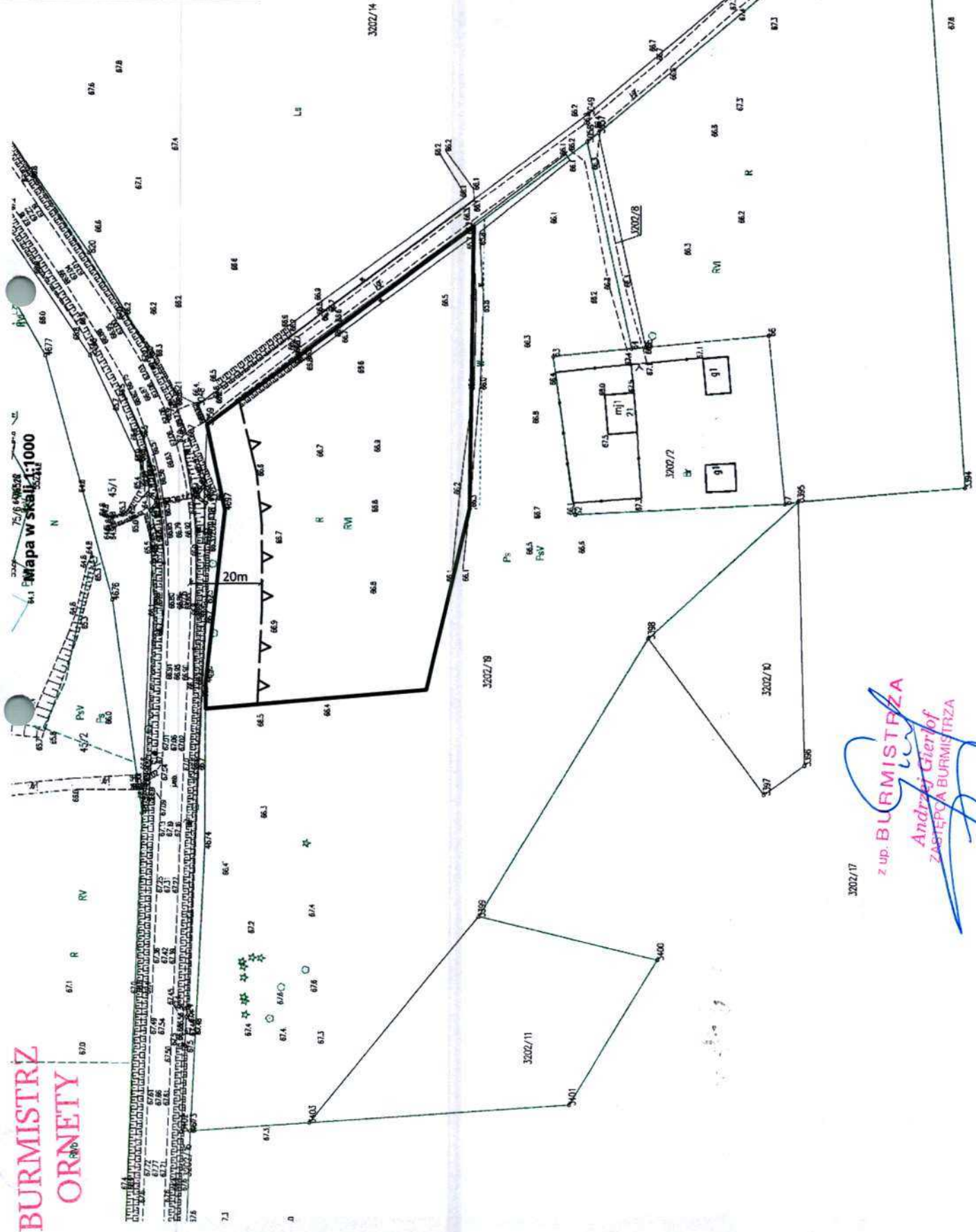
... ..



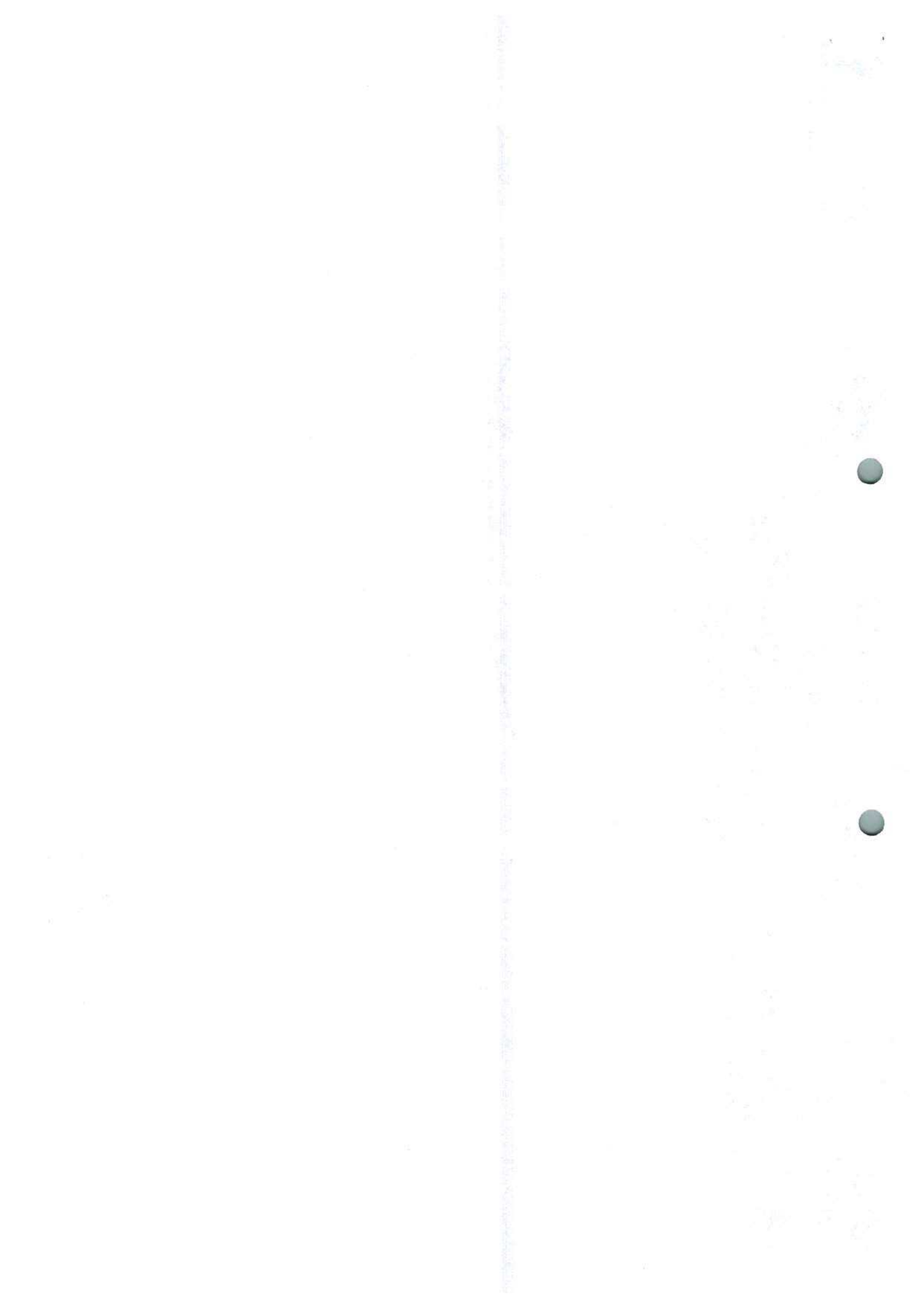
**BURMISTRZ
ORNETY**

Mapa w skali 1:1000

 <p>Urząd Miejski w Ornecie al. Piłsudskiego 25, 11-130 Orneta</p>	
de decyzji nr.....	Załącznik Nr 1 z dnia 18.09.2023
Załącznik N127.67M.13.2023	
—	Granice terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy
- - Δ	Nieopodzielone linie zabudowy
Skala 1:1000	Sporządził: mgr inż. Barbara Kucharczyk
(poziome i pionowe oszacowanie)	



3202/17
z up. BURMISTRZA
Andrzej Gierloff
ZASTĘPCA BURMISTRZA



**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 3202/19
W OBRĘBIE KROSNO, W GMINIE ORNETA**

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 z 2003r. poz. 1588) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164 z 2003r. poz. 1589).

1. Granice obszaru objętego analizą.

Na kopii mapy w skali 1:1000 granice obszaru analizowanego oznaczono linią przerywaną, a granice terenu inwestycji oznaczono linią ciągłą. Wyznaczając granice obszaru analizowanego ustalono, że działka nr 3202/19 w obrębie Krosno, gm. Orneta graniczy bezpośrednio z działką nr 3202/9, z której zlokalizowany zostanie główny wjazd na działkę. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2023.977) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany 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. Za front działki przyjęto szerokość działki nr 3202/19, z której zlokalizowany zostanie główny wjazd na teren planowanej inwestycji. W związku z powyższym analizie podlegają tereny oddalone od działki objętej wnioskiem w odległości 282m w każdą ze stron, tj. front działki równy $94m \times 3 = 282m$.

Wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający do przeprowadzenia analizy, ponieważ pozwala na ocenę funkcji zabudowy terenu w sąsiedztwie wnioskowanej inwestycji, tworząc zwartą całość urbanistyczną. Uzasadniając wielkość wyznaczonego w odległości 282m obszaru analizowanego należy wskazać, że wyznaczony obszar jest w pełni reprezentatywny dla rejonu, dalsze jego rozszerzenie byłoby nieuzasadnione. W tym miejscu należy dodać, że organ w swojej analizie uwzględnił zarówno działki zabudowane znajdujące się w całości w wyznaczonym obszarze analizowanym jak również te działki zabudowane, które w części znajdują się w granicach obszaru analizowanego.

2. Analiza obszaru.

a) Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

W wyznaczonym obszarze analizowanym zlokalizowano zabudowę zagrodową. Przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie innego budynku niemieszkalnego, służącego prowadzeniu gospodarki leśnej w zabudowie zagrodowej, nie koliduje z funkcją terenów sąsiednich. Działki znajdujące się w obszarze analizowanym to działki nr: 45/2 oraz 3202/2 w obrębie geodezyjnym Krosno, gm. Orneta.

b) Cechy istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym:

• wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi od 0,29% do 5,68%. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi 2,99%. Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistycznej zauważono, że zróżnicowanie

wskaźnika zabudowy w obszarze analizowanym spowodowane jest zróżnicowaniem wielkości działek oraz charakterem zabudowy. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (ust. 2). Zasadą jest zatem ustalenie tego parametru na podstawie średniej z obszaru analizowanego, z możliwością zastosowania odstępstwa od średniej, jeżeli wynika to z analizy. Biorąc pod uwagę wyniki analizy, na podstawie § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia ustalono wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem od 0,53% do 1,71%. Ustalenie "widełek" od 0,53% do wartości 1,71% pozostaje w zgodzie z ładem architektonicznym. W orzecznictwie sądowoadministracyjnym nie budzi wątpliwości, że ustalanie wskaźników i wymiarów planowanej zabudowy, wymaganych według rozporządzenia, jest dopuszczalne w formie tzw. "widełek", czyli w określonych przedziałach wielkości (por. wyrok NSA z 16 października 2019 r., sygn. akt II OSK 2957/17, LEX nr 2769094 oraz wyrok NSA z 7 września 2018 r., sygn. akt II OSK 1419/18, LEX nr 2738144. Odstąpienie od ogólnej reguły (§ 5 ust. 1 w/w rozporządzenia) zapewni zachowanie właściwych relacji przestrzennych nie niosących za sobą negatywnych skutków urbanistycznych,

- szerokość elewacji frontowej

Szerokości elewacji frontowych zabudowy w obszarze analizowanym wynoszą od 4,31m do 10,35m. Średnia szerokość elewacji frontowej na całym obszarze analizowanym (dla wszystkich funkcji i budynków) wynosi 8,1m.

Z analizy urbanistycznej wynika, że elewacje budynków nie są jednorodne. Zasady ustalania omawianego parametru uregulowane są w § 6 rozporządzenia, z którego wynika, że szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20% (ust.1). Jednakże dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. Wobec czego szerokość elewacji frontowej dla projektowanego budynku ustala się od 6,0m do 10,0m, (zgodnie z § 6 ust.1 rozporządzenia).

Projektowany budynek o szerokości elewacji frontowej wyznaczonej powyżej nie zaburzy ładu przestrzennego, wpisując się tym samym w zabudowę istniejącą w najbliższym sąsiedztwie, tworząc z nią jednolitą całość.

- wysokość głównej kalenicy

W obszarze analizowanym występują budynki o wysokości głównej kalenicy od 2,9m do 7,0m. Powołując się na § 8 w/w rozporządzenia po przeanalizowaniu zabudowy w obszarze analizowanym ustala się wysokość głównej kalenicy projektowanego budynku od 3,0m do 6,5m. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 8 rozporządzenia; wielkości ustalone dla nowej zabudowy (minimalna i maksymalna) zawierają się bowiem w przedziale wielkości omawianego parametru z obszaru analizowanego. Wyznaczona wysokość głównej kalenicy projektowanego obiektu nawiązuje do form istniejących na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem, tworząc z nimi harmonijną całość w myśl zasad wynikających z u.p.z.p.

- geometria dachu

W obszarze analizowanym występują budynki z dachami płaskimi i dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci do 45°, kierunki głównych kalenic dachów w stosunku do frontu terenu prostopadle i równolegle. Powołując się na § 8 w/w rozporządzenia po przeanalizowaniu zabudowy w obszarze analizowanym ustala się dla projektowanego budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z główną kalenicą równolegle lub prostopadle do frontu terenu. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 8 rozporządzenia; ustalona geometria dachu (kąt

nachylenia, układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) znajdują odzwierciedlenie w wynikach analizy.

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej

W obszarze analizowanym występują budynki o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) od 2,8m do 4,5m, średnia 3,7m. Zasady ustalania omawianego parametru uregulowane są w § 7 rozporządzenia, z którego wynika, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (ust. 1). Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku (ust. 2). Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym (ust. 3). Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (ust. 4). Z przeprowadzonej analizy wynika, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki w obszarze analizowanym jest zróżnicowana i mieści się w przedziale od 2,8m do 4,5m. Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki w obszarze analizowanym (dla wszystkich funkcji i budynków) wynosi 3,7m. W ocenie organu, zasadne jest odstępianie od wyznaczenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej na podstawie średniej z obszaru i ustalenie tego wskaźnika na podstawie § 7 ust. 4, tj. na poziomie od 2,8m do 4,5m. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 7 ust. 4 rozporządzenia; wielkość ustalona dla nowej zabudowy zawiera się bowiem w przedziale wielkości omawianego parametru z obszaru analizowanego. Ponadto ustalona na w/w poziomie wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie odbiega znacząco od średniej wartości z obszaru analizowanego (3,8m).

- linia zabudowy

Zasady ustalania linii zabudowy dla nowej zabudowy określa § 4 rozporządzenia, który w ust. 1 stanowi, że obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami (§ 4 ust. 2 rozporządzenia). Z kolei ust. 3 tego § stanowi, że jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Przepis § 4 ust. 4 rozporządzenia dopuszcza też inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a.

W judykaturze wskazuje się, że linia zabudowy wyznacza maksymalne zbliżenie budynku do pasa drogowego i nieprzekraczalną granicę terenu inwestycyjnego, znajdującego się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy. Jest to zaledwie granica obszaru, ale niekoniecznie linia, do której budynki muszą przylegać, mogą bowiem pozostawać w zróżnicowanej relacji przestrzennej (odległości) do linii zabudowy. Ponadto "linia zabudowy" to zarówno "obowiązująca linia zabudowy", w przebiegu której powinien być posadowiony budynek, jak i "nieprzekraczalna linia zabudowy". Czy w konkretnej sprawie będzie to nieprzekraczalna linia zabudowy, czy też obowiązująca linia zabudowy, wynikać powinno z analizy urbanistyczno-architektonicznej.

Biorąc pod uwagę wyniki analizy, nieprzekraczalną linię zabudowy należy określić w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 513, zlokalizowanej na działce nr 70/6 w obrębie geodezyjnym Krosno, gm. Orneta. Pozostałe

linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. 2022, poz. 1225).

3. Dostępność do drogi publicznej.

Działka posiada dostęp do drogi wojewódzkiej nr 513 zlokalizowanej na działce nr 70/6 poprzez działkę nr 3202/9 w obrębie geodezyjnym Krosno, gm. Orneta.

4. Uzbrojenie terenu.

W obszarze analizowanym występuje sieć wodociągowa, energetyczna, telekomunikacyjna. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu w odniesieniu do art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

5. Uwarunkowania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest w granicach *Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Orneckiej* – Rozporządzenie Nr 32 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008 r. Dz. Urz. z 2008 r. Nr 71, poz. 1358.

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

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje prawna forma ochrony wynikająca z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2022.840 ze zm.).

Projekt decyzji sporządził na
podstawie art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym Bartosz Kucharczyk

z up. BURMISTRZA
Andrzej Giertof
ZASTĘPCA BURMISTRZA





Urząd Miejski w Orszku
ul. Plac Wolności 26, 11-130 Orszek

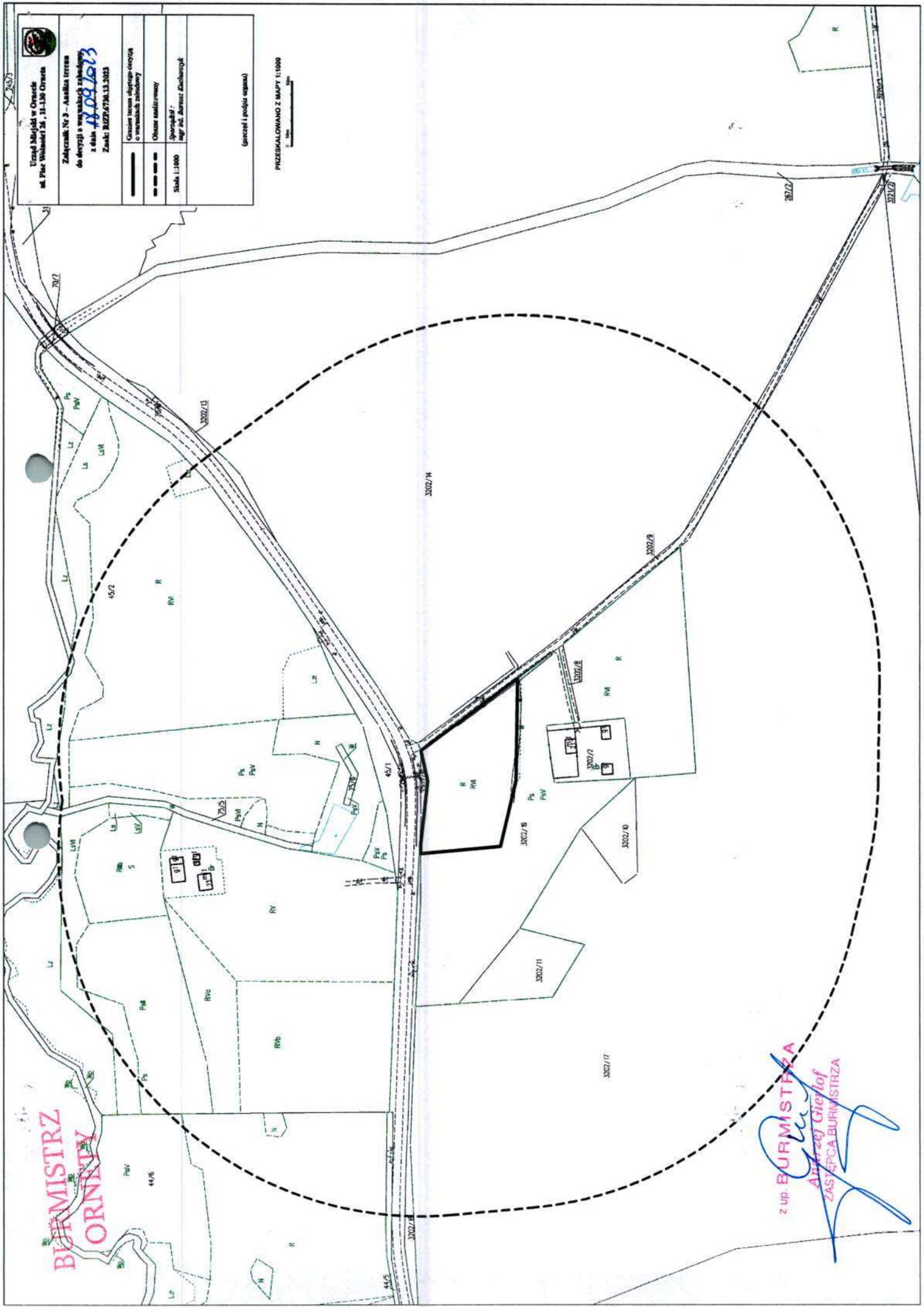
Załącznik Nr 3 - Analiza terenu
do decyzji o warunkach zabudowy
z dnia 11.04.2013
Załącz: BZP/6790.13.0023

- Granice terenów objętych decyzją o warunkach zabudowy
- Obszar sanitarny
- Spowolnienie wgr. ind. bezrozr. kucharskiej

Skala 1:1000

(zestawienie i podział ogólny)

PRZESKALOWANO Z MAPY 1:1000



**BURMISTRZ
ORNIKI**

z up. **BURMISTRZA**
Andrzej Gierlof
ZAS/SPCA BURMISTRZA



