

Ostróda, 23 sierpnia 2023 r.

Nasz znak: RGP.6730.118.2023.KL

**Decyzja Nr 147/2023**  
**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 poz. 977) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 z późn zm.) po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Nadleśnictwa Miłomłyn, w imieniu którego z pełnomocnictwa występuje Pani Justyna Jaborska-Buchała (data wpływu wniosku do Urzędu: 11.05.2023 r., uzupełniony w dniu 15.05.2023),

**ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku kancelarii szkoły Mała Ruś wraz z zapleczem socjalnym oraz kancelarii leśnictw Zwierzewo i Kaczory, na części działki nr ew. 3055/21, obręb Mała Ruś, gm. Ostróda.

**1. Rodzaj zabudowy.**

- 1.1. Zabudowa użyteczności publicznej (związanej z obsługą administracyjno – biurowo - socjalną).

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.**

- 2.1. Budowa budynku kancelarii szkoły Mała Ruś wraz z zapleczem socjalnym oraz kancelarii leśnictw Zwierzewo i Kaczory. W ramach inwestycji dopuszcza się utwardzenie terenu, realizację obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz uzupełnienie zielenią urządzoną.

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

- a) linii zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od drogi jak w załączniku Nr 1 do decyzji;
- b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 12%, oraz  
- udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 40%;
- c) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym:
- szerokości elewacji frontowej – 17m÷19m;
  - wysokości: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 8,5m;
  - geometrii dachu:
    - kąta nachylenia połaci dachowych - 35°÷45°,
    - wysokości kalenicy – odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych,
    - układu połaci dachowych – symetryczny dwuspadowy,
    - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki - równoległy.

- 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).
- 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.).
- 4.2. W zakresie ochrony przyrody mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336) wraz z rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 150 z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2008 r., Nr 179, poz. 2635).
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 5.1. W granicach inwestycji nie znajdują się zewidencjonowane obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
- 6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci rozdzielczej ee nn;
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł energii cieplnej;
  - d) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci dopuszcza się stosowanie bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
  - e) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
  - f) gospodarowania odpadami – deklaracja na wywóz odpadów;
  - g) dostęp do drogi publicznej – dojazd z drogi publicznej gminnej (dz. nr ew. 42);
  - h) wymagana ilość miejsc parkingowych – minimum 8.
- 6.1. Wykonanie uzbrojenia terenu, o którym mowa w punktach: a), b) i d) należy zagwarantować w drodze umów, zawartych między właściwymi jednostkami organizacyjnymi a inwestorem.
- 7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
- 7.1. Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu

oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym w szczególności ochronę przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a także przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, odór, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Nadto zapewnienie ochrony poprzez: odpowiednie ukształtowanie terenu działek w sposób uniemożliwiający nadmierne odprowadzanie wód opadowych na działki sąsiednie oraz odpowiednie usytuowanie budynków i towarzyszących im urządzeń – z zachowaniem strefy oddziaływania mieszczącej się w granicach własnej działki.

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

- 8.1. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.2. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.4. Przez teren objęty inwestycją przebiegają sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, telekomunikacyjna i elektroenergetyczna. Zabudowę należy realizować z uwzględnieniem minimalnych odległości od tych sieci wynikających z przepisów odrębnych i norm branżowych.

**9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz wyniki analizy, o której mowa w przepisach § 3.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).**

- 9.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz nieprzekraczalne linie zabudowy określa załącznik Nr 1 do decyzji, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.
- 9.2. Ustalenia: linii zabudowy, gabarytów, wysokości i kształtu zadaszenia zabudowy 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) wg złożonego wniosku stanowi część działki o pow. 2 000 m<sup>2</sup>, (powierzchnia całej działki 264 704 m<sup>2</sup>), oznaczonej w rejestrze gruntów gminy Ostróda numerem ew. 3055/21, obręb Mała Ruś, jako grunt leśny (pozostała część działki obejmuje także grunty rolne oraz zadrzewnia i zakrzewienia).
2. Wnioskowana inwestycja ma służyć obsłudze administracyjnej związanej z prowadzoną gospodarką leśną, wobec czego teren inwestycji zgodnie z art. 3 pkt 2) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356) stanowi las, a co za tym idzie inwestycja nie będzie wymagać uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
3. W/w działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi.
4. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Na podstawie wykonanej przez Wójta Gminy Ostróda 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, tworzącymi 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,

---

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

g) wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana:

- w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiono zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 z późn. zm.),
- na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja spełnia wymogi przepisów art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dając podstawę do zastosowania w sprawie przepisów art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 w/w ustawy.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak w treści decyzji.

### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### Uzgodnienie:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie. Uzgodnienie z tytułu art. 53 ust 4 pkt. 8) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977) tj. w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
2. Starosta Ostródzki. Uzgodnienie z tytułu art. 53 ust 4 pkt. 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie art. 122 a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego – pismo z dnia 30.06.2023 r. (data wpływu do Urzędu: 30.06.2023 r.), znak: RLŚ.673.346.2023.
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne WODY POLSKIE, Zarząd Zlewni w Toruniu. Uzgodnienie z tytułu art. 53 ust 4 pkt. 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie Art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), tj. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
4. Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie. uzgodnienie z tytułu art. 53 ust 4 pkt. 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postanowienie z dn. 03.07.2023 r. (data wpływu do Urzędu: 03.07.2023 r.), znak: ZS.224.386.2023.

### Projekt decyzji przygotował:

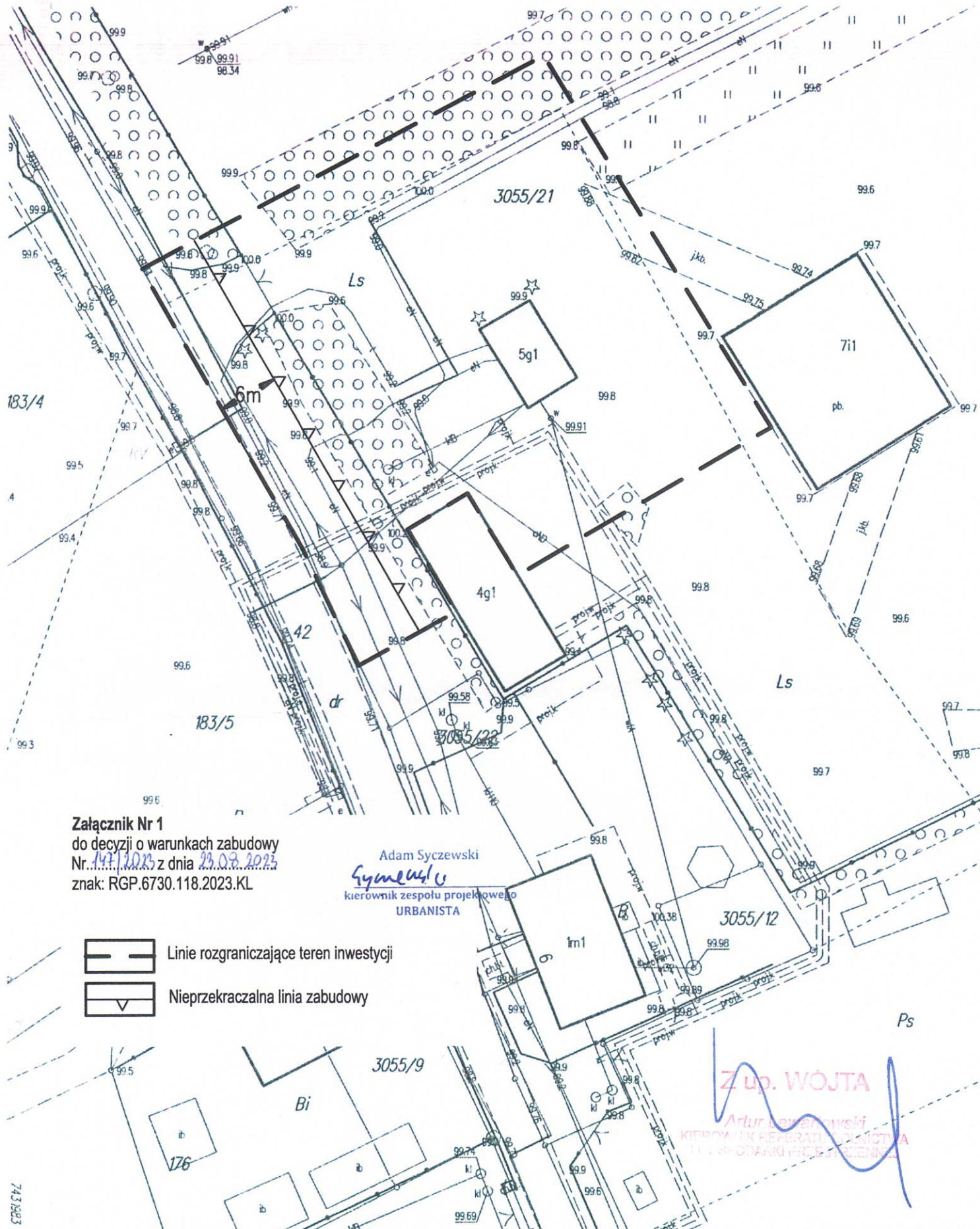
kierownik zespołu projektowego  
urbanista mgr inż. Adam Syczewski  
Biuro Architektoniczne - Urbanistyczne „BDK” s. c.  
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

Adam Syczewski  
*Adam Syczewski*  
kierownik zespołu projektowego  
URBANISTA

Z up. WOJTA  
Artur Lewartowski  
KIEROWNIK DOKUMENTACJI ROLNICTWA  
I GOSPODARSTWA PRZESTRZENNEGO

Decyzję otrzymują:

1. Wnioskodawca: Nadleśnictwo Miłomłyn  
Pełnomocnik: Pani Justyna Jaborska-Buchała
  2. Pan Zdzisław Janowicz
  3. Pani Ewa Szubstarska-Stein
  4. Pan Henryk Szubstarski
  5. Pan Tomasz Szubstarski
  6. Państwo Halina i Andrzej Jakiel
  7. Państwo Emilia i Marcin Jakiel
  8. Pani Marta Kamińska
  9. Pan Michał Kopeć
  10. Pani Monika Satkiewicz
  11. Państwo Renata i Janusz Wollin
  12. Wójt Gminy Ostróda
  13. a/a
- 



Załącznik Nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr 147/2023 z dnia 23.03.2023  
znak: RGP.6730.118.2023.KL

Adam Syczewski  
*Syczewski*  
kierownik zespołu projektowego  
URBANISTA

- Linie rozgraniczające teren inwestycji  
 Nieprzekraczalna linia zabudowy

Z up. WOJTA

Artur Ławandowski  
KIEROWNIK REPERATURY DOKUMENTÓW  
I LUBRODARSTWA PRZECIEKNIKI

5955774

**Skala 1:500**

Woj.: warmińsko-mazurskie

Pow.: ostródzki

Jed ewid.: 281509\_2 OSTRÓDA - GMINA

Obręb: 18 MAŁA RUŚ

Nr kancelaryjny: GK.6642.640.2023

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób  
geodezyjny i kartograficzny

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

Nazwa materiału zasobu

Data wykonania kopii materiału zasobu

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

**Starosta Ostródzki**

PL.PZGiK.7627

**Kopia mapy zasadniczej**

**10.03.2023 r.**

Z up. STAROSTY

Magdalena Jakubina  
STARSZY GEODETA  
WYKONANIE DOKUMENTU I KARTOGRAFII

# BDK s.c.

BIURO ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNE  
10-686 OLSZTYN, ul. Wilczyńskiego 6G/3  
tel./fax (089) 541-42-24 e-mail: biuro@bdk.olsztyn.pl

ROK ZAŁ. 1992

NIP 739-020-51-26

P-510571498

---

Janusz Dubowik, Szymon Zabokrzecki, Michał Sobieraj, Adam Syczewski

---

## Analiza

do decyzji Nr 147/2023 o warunkach zabudowy  
z dnia 23.08.2023 r., znak: RGP.6730.118.2023.KL  
(część tekstowa)

### Analiza:

- a) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- b) funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 poz. 1) - 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

**dla inwestycji** polegającej na budowie budynku kancelarii szkółki Mała Ruś wraz z zapleczem socjalnym oraz budowie kancelarii leśnictw Zwierzewo i Kaczory, na części działki nr ew. 3055/21, obręb Mała Ruś, gm. Ostróda,

**z wniosku** Nadleśnictwa Miłomłyn, w imieniu którego z pełnomocnictwa występuje Pani Justyna Jaborska-Buchała

**Organ ustalający warunki  
zabudowy i zagospodarowania terenu:** Wójt Gminy Ostróda

**1. Podstawa prawna analizy:**

- a) art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977),
- b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

**2. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.**

- 2.1. W celu określenia czy zostały spełnione łącznie warunki określone w art. 61 w/w ustawy dokonano analizy o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Za obszar analizowany należy rozumieć teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. Ponadto zgodnie z art. 61 ust 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.
- 2.2. W przypadku przedmiotowej inwestycji front działki wynosi 46m, natomiast wielkość obszaru analizowanego stanowi 3-krotną szerokość frontu działki - 138m. Organ wyznaczając obszar analizowany kierował się koniecznością obiektywnej oceny sąsiedztwa w odniesieniu do planowanej inwestycji. Dążono do tego, aby obszar analizowany stanowił całość urbanistyczną i pozostawał w zgodzie ze specyfikacją okolicy. W ocenie organu obszar analizowany wyznaczony jako minimalny rozmiar, wynikający z przepisów prawa jest wystarczający do rzetelnego określenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania w kontekście ochrony ładu przestrzennego.
- 2.3. Na obszar analizowany składają się tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi. Wysokość w/w budynków wynosi do dwóch kondygnacji nadziemnych, do 9m, natomiast na ich

przekrycia składają się głównie dachy dwuspadowe, uzupełnione dachami płaskimi i wielospadowymi z wyraźnie zarysowaną kalenicą.

- 2.4. W obszarze analizowanym średni udział powierzchni zabudowy do powierzchni działek wynosi 12%.

L.p.	nr działki	udział pow. zabudowy [%]
1	3055/22	14
2	183/1	3
3	183/2, 183/3	5
4	176, 3055/9	10
5	6	22
6	21/1, 7/3	20
7	7/4	7
	Średnia	11,6

- 2.5. W obszarze analizowanym szerokość elewacji frontowej budynków wynosi od 6m (na działce nr ew. 21/2) do 20m (na działce nr ew. 3055/21) średnio około 11m. Zgodnie ze złożonym wnioskiem projektowany budynek ma posiadać elewację frontową od 17m do 19m czyli więcej niż średnia w obszarze analizowanym. Biorąc jednak pod uwagę, że na działce objętej wnioskiem znajdują się budynki o podobnej a nawet większej elewacji frontowej, w ocenie Organu dopuszczenie wnioskowanych parametrów nie naruszy ładu przestrzennego.

- 2.6. W obszarze analizowanym nieruchomości gruntowe posiadają dostęp do drogi publicznej gminnej.

- 2.7. W obszarze analizowanym w zakresie uzbrojenia terenu:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z sieci elektroenergetycznej,
- b) zaopatrzenie w wodę odbywa się z sieci wodociągowej,
- c) odprowadzenie ścieków odbywa się za pomocą indywidualnych rozwiązań,
- d) zaopatrzenie w ciepło odbywa się z indywidualnych źródeł energii.

- 2.8. W obszarze analizowanym nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

- 2.9. 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.).
- 2.10. 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) wraz z rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 150 z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2008r., Nr 179, poz. 2635).
- 2.11. W obszarze analizowanym nie występują:
- a) tereny narażone na powódzie,
  - b) tereny osuwiskowe,
  - c) tereny górnicze.

### **3. Wnioski.**

Ze sporządzonej analizy wynika, co następuje:

- 1) 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, tworzącymi tzw. kontekst urbanistyczny dla wnioskowanej inwestycji),
- 2) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do tej samej drogi publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- 4) 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,
- 5) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi,
- 6) wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana:
  - w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiono zakaz

wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 428 z późn. zm.),

- na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

Projekt analizy opracował:

kierownik zespołu projektowego  
urbanista mgr inż. Adam Syczewski  
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.  
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

mgr inż. Adam Syczewski  
*Syczewski*  
kierownik zespołu projektowego  
URBANISTA

*Z up. WOJTA*  
*Artur Lewandowski*  
KIEROWNIK REFERATU KOSZYSTWA  
I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

