

**IGP.6730.30.2021**

**DECYZJA NR 45/2021**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 63, 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, po rozpatrzeniu wniosku Biura Nieruchomości Amadeusz Witt, ul. Jana Pawła II 3, 14-100 Ostróda w sprawie ustalenia warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 1/11 położonej w miejscowości Fiugajki, gmina Dąbrówno

**USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY**

**na teren obejmujący działkę nr 1/11,  
położony w miejscowości Fiugajki, gmina Dąbrówno**

- 1. Rodzaj inwestycji – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
  - **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;**
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z:**
  - a) przepisów szczególnych:**
    - z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późniejszymi zmianami);
    - z §12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późniejszymi zmianami);
    - z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 624);
    - z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późniejszymi zmianami);
    - z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późniejszymi zmianami);

W przypadku ewentualnej zmiany obowiązujących przepisów projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami szczególnymi, aktualnymi na dzień wystąpienia o pozwolenie na budowę.

**b) ustaleń dotyczących funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Wnioskiem objęto działkę nr 1/11, która jest wolna od zabudowy. Zgodnie z informacją z ewidencji gruntów przedmiotowa działka stanowi grunty orne. Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z funkcją i rodzajem zabudowy na działkach sąsiednich. Przeprowadzona analiza pozwoliła ustalić funkcję, rodzaj zabudowy i parametry dla nowej zabudowy.

**c) ustaleń dotyczących warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

• wymagania dotyczące realizacji inwestycji:

- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji - zgodnie z wnioskiem max. 16,0 %;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni objętej liniami rozgraniczającymi - min. 40,0 %;
- nieprzekraczalną linię zabudowy naniesiono na załączniku graficznym do decyzji;

• wymagania dotyczące budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:

- wysokość budynku (ilość kondygnacji) – do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe);
- wysokość głównej kalenicy - zgodnie z wnioskiem max. 9,0 m;
- szerokość elewacji frontowej - od 6,4 m do 9,6 m;
- geometria dachu - dach dwuspadowy z dopuszczeniem dachu wielospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki - nie ustala się;

**d) ustaleń dotyczących obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- obsługa komunikacyjna - projektowanym zjazdem z drogi gminnej (działka nr 1/3), zlokalizowanym i wybudowanym na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- sposób zaopatrzenia w wodę - projektowanym przyłączem z istniejącego wodociągu na warunkach określonych przez gestora sieci;
- sposób odprowadzanie ścieków - do projektowanego szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 10,0 m<sup>3</sup> lub przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m<sup>3</sup> na dobę zlokalizowanego/nej w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną - projektowanym przyłączem elektroenergetycznego na warunkach określonych przez gestora sieci;
- sposób zaopatrzenia w energię cieplną - z własnego ekologicznego źródła ciepła z zaleceniem zastosowania ogrzewania niskoemisyjnego;

- sposób odprowadzania wód opadowych - z dachu i terenów utwardzonych powierzchniowo na nieutwardzony teren położony w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
- sposób gospodarowania odpadami - odpady stałe gromadzone w pojemnikach na terenie własnej działki, służących do czasowego gromadzenia odpadów i dostosowanych do ich rodzaju, zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Dąbrówno;

**e) warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- inwestycję należy przeprowadzić w sposób zapewniający ograniczenie jej oddziaływania na środowisko;
- w celu ochrony środowiska należy przestrzegać obowiązków i wymagań, wynikających z art. 75 i 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późniejszymi zmianami);
- wnioskowany teren znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich – otulina, powołanego uchwałą NR XXXIX/838/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich (Dz. Urz. z 2018 r., poz. 4158). Podczas realizacji wnioskowanej inwestycji należy przestrzegać ustaleń oraz zakazów zawartych w powyższej uchwale;
- wnioskowany teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich powołanego uchwałą NR III/53/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego z 2019 r. poz. 824). Podczas realizacji wnioskowanej inwestycji należy przestrzegać ustaleń oraz zakazów zawartych w powyższym rozporządzeniu;

**f) warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- teren inwestycji nie podlega ochronie zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710);
- na terenie wnioskowanym nie ma obiektów ujętych na liście dóbr kultury współczesnej;

**g) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- projektowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym w szczególności ochronę przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

- oddziaływanie inwestycji na środowisko należy ograniczyć do linii rozgraniczających teren inwestycji;
  - h) wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** - nie dotyczy;
  - i) innych warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:** - nie dotyczy;
- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
- oznaczono kolorem zielonym na załączniku graficznym do decyzji;

### **Uzasadnienie**

Biuro Nieruchomości Amadeusz Witt, ul. Jana Pawła II 3, 14-100 Ostróda, wystąpiło do tut. Urzędu z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 1/11 położonej w miejscowości Fiugajki, gmina Dąbrówno. Inwestor do wniosku dołączył załącznik graficzny z naniesionymi granicami terenu objętego wnioskiem i granicami oddziaływania inwestycji oraz wskazał projektowaną inwestycję.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741) planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym zrealizowana ma być inwestycja oraz spełnieniu warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 w/w ustawy oraz po sporządzeniu analizy funkcji oraz cech zagospodarowania terenu, stwierdzono, iż:

- wnioskiem objęto działkę nr 1/11, która jest wolna od zabudowy. Zgodnie z informacją z ewidencji gruntów przedmiotowa działka stanowi grunty orne. Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z funkcją i rodzajem zabudowy na działkach sąsiednich. Przeprowadzona analiza pozwoliła ustalić funkcję, rodzaj zabudowy i parametry dla nowej zabudowy;
- wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej, powiatowej (działka nr 6/1) poprzez wewnętrzną drogę gminną (działki nr 1/3);
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego;
- teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi;

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – w terminie 14 dni, od dnia doręczenia projektu decyzji nie wniesiono zastrzeżeń. Uzgodnienie uznaje się za dokonane.
- Starostą Powiatu Ostródzkiego - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – w terminie 14 dni, od dnia doręczenia projektu decyzji nie wniesiono zastrzeżeń. Uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 8

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie w przedmiocie terenu położonego w granicach „Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich – otulina” oraz „Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich” – w terminie 14 dni, od dnia doręczenia projektu decyzji nie wniesiono zastrzeżeń. Uzgodnienie uznaje się za dokonane.

W toku przeprowadzonego postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń.

#### **Pouczenie**

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za pośrednictwem Wójta Gminy Dąbrówno w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.
2. 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.
3. 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.

4. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
5. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późniejszymi zmianami).
6. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie opłat o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
7. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
8. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji;

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji i nieprzekraczalną linią zabudowy.
2. Wyniki analizy (część opisowa i graficzna).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Pozostałe strony postępowania
3. A/a

## do decyzji znak: IGP.6730.30.2021

### **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

W oparciu o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, istniejącą na działkach nr nr 1/17, 1/18 dostępnych z tej samej drogi publicznej, powiatowej (działka nr 6/1), jest możliwość określenia 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 dla terenu objętego wnioskiem.

#### **Dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego proponuje się:**

- nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej (działka nr 1/3);
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – zgodnie z wnioskiem max. 16,0 %; Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek analizowanych wynosi od 13,0 % do 31,0 %. Wnioskowany parametr mieści się w przedziale w/w wielkości;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni objętej liniami rozgraniczającymi - min. 40,0 %;

#### **Dla wnioskowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną proponuje się:**

- wysokość budynku (ilość kondygnacji) – do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe);
- wysokość głównej kalenicy - zgodnie z wnioskiem max. 9,0 m; Zgodnie z §8 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) geometrię dachu (kął nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Na analizowanym terenie występują budynki mieszkalne o wysokościach głównej kalenicy 9,0 m;
- szerokość elewacji frontowej – od 6,4 m do 9,6 m; Zgodnie z §6 ust. 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) 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 20,0 %. Średnia szerokość elewacji frontowych analizowanych budynków mieszkalnych wynosi 8,0 m ± 20,0 % tolerancji = od 6,4 m do 9,6 m;

- geometria dachu - dach dwuspadowy z dopuszczeniem dachu wielospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki - nie ustala się; pozostawia się w gestii inwestora, nie wpłynie to w istotny sposób na ład przestrzenny na analizowanym terenie, nie spowoduje naruszenia art. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741);

**Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną:**

- obsługa komunikacyjna - projektowanym zjazdem z drogi gminnej (działka nr 1/3), zlokalizowanym i wybudowanym na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- sposób zaopatrzenia w wodę - projektowanym przyłączem z istniejącego wodociągu na warunkach określonych przez gestora sieci;
- sposób odprowadzanie ścieków - do projektowanego szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 10,0 m<sup>3</sup> lub przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m<sup>3</sup> na dobę zlokalizowanego/nej w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną - projektowanym przyłączem elektroenergetycznego na warunkach określonych przez gestora sieci;
- sposób zaopatrzenia w energię ciepłą - z własnego ekologicznego źródła ciepła z zaleceniem zastosowania ogrzewania niskoemisyjnego;
- sposób odprowadzania wód opadowych - z dachu i terenów utwardzonych powierzchniowo na nieutwardzony teren położony w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
- sposób gospodarowania odpadami - odpady stałe gromadzone w pojemnikach na terenie własnej działki, służących do czasowego gromadzenia odpadów i dostosowanych do ich rodzaju, zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Dąbrówno;

---

Analizę przygotował inż. gospodarki przestrzennej Arkadiusz Sasinowski – uprawniony do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741)

**Analiza terenu do ustalenia warunków zabudowy na działce nr 1/11 położonej w miejscowości Fiugajki, gmina Dąbrówno**



## **I. Podstawa prawna analizy:**

a/ art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741);

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);

## **II. Określenie granic terenu analizowanego zgodnie z w/w rozporządzeniem:**

*Wnioskiem objęto działkę nr 1/11, która jest wolna od zabudowy. Zgodnie z informacją z ewidencji gruntów przedmiotowa działka stanowi grunty orne. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu obszar analizy wyznaczono zgodnie z w/w rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, według którego granice obszaru analizowanego wyznacza się wokół wnioskowanego terenu na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu wnioskowanej działki, nie mniejszej jednak niż 50,0 metrów. Szerokość frontu działki nr 1/11 wynosi 12,0 m, a jej trzykrotność wynosi 36,0 m, w związku z tym granice terenu analizowanego należało określić w odległości min. 50,0 m od granic terenu objętego wnioskiem tak jak przewiduje w/w rozporządzenie. Na tak wyznaczonym analizowanym terenie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.*

*Wyznaczenie takiego obszaru analizy jest wystarczające, ponieważ w jego granicach występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pozwalająca na określenie wymagań dotyczących planowanej zabudowy. Granice analizowanego terenu zaznaczono linią przerywaną koloru czarnego na załączniku graficznym do analizy. Załącznik do analizy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.*

## **III. Sprawdzenie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym:**

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;

-2-

5/ decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

**ad. 1**

*Działki nr nr 1/17, 1/18 dostępne z tej samej drogi publicznej, powiatowej (działka nr 6/1) zabudowane są 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.*

**ad. 2**

*Teren wnioskowany ma dostęp do drogi publicznej, powiatowej (działka nr 6/1) poprzez wewnętrzną drogę gminną (działki nr 1/3).*

**ad. 3**

*Na analizowanym terenie zlokalizowana jest sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, linia elektroenergetyczna. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.*

**ad. 4**

*Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.*

**ad. 5**

*Lokalizacja zabudowy jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

**IV. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

**a) ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:**

**zabudowa dostępna z drogi publicznej, powiatowej (działka nr 6/1):**

- **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - oznaczona kolorem pomarańczowym na załączniku graficznym do analizy;
- **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - oznaczona kolorem brązowym na załączniku graficznym do analizy;

**b) ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

*Jako sąsiedztwo urbanistyczne przyjęto działki nr nr 1/17, 1/18 dostępne z tej samej drogi publicznej, powiatowej (działka nr 6/1), które zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa na tych działkach jest zgodna z zamierzeniem inwestycyjnym wnioskodawcy i umożliwia określenie warunków zabudowy na wnioskowanym terenie.*

- *linia zabudowy budynków na analizowanym terenie wynosi od 10,0 m od granicy pasa drogowego, drogi powiatowej (działka nr 6/1);*
- *wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek analizowanych wynosi od 13,0 % do 31,0 %; średnio 22,0 %;*
- *udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni całej działki min. 40,0 %;*

- *powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych wynosi 61,0 m<sup>2</sup>;*
- *wysokość głównej kalenicy budynków mieszkalnych wynosi 9,0 m;*

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wynosi 8,0 m;
  - geometria dachu – dachy w analizowanych budynkach mieszkalnych są dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
  - istniejące budynki mieszkalne są dwukondygnacyjne;
  - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – analizowane budynki mieszkalne są usytuowane równolegle w stosunku do frontu działki;
- c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
- wnioskowany teren znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich – otulina, powołanego uchwałą NR XXXIX/838/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wzgórz Dylewskich (Dz. Urz. z 2018 r., poz. 4158);
  - wnioskowany teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich powołanego uchwałą NR III/53/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego z 2019 r. poz. 824);
- d) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- teren inwestycji nie podlega ochronie zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710);
  - na terenie wnioskowanym nie ma obiektów ujętych na liście dóbr kultury współczesnej;
- e) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- teren analizowany uzbrojony jest w: sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, linię elektroenergetyczną
  - odprowadzanie wód opadowych z budynku – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej posesji;
  - teren wnioskowany ma dostęp do drogi publicznej, powiatowej (działka nr 6/1) poprzez wewnętrzną drogę gminną (działki nr 1/3).
- f) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: - brak;**

#### **V. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:**

W oparciu o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, istniejącą na działkach nr nr 1/17, 1/18 dostępnych z tej samej drogi publicznej, powiatowej (działka nr 6/1), jest możliwość określenia 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 dla terenu objętego wnioskiem.

**Dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego proponuje się:**

- nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej (działka nr 1/3);
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – zgodnie z wnioskiem max. 16,0 %; Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek analizowanych wynosi od 13,0 % do 31,0 %. Wnioskowany parametr mieści się w przedziale w/w wielkości;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni objętej liniami rozgraniczającymi - min. 40,0 %;

**Dla wnioskowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną proponuje się:**

- wysokość budynku (ilość kondygnacji) – do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe);
- wysokość głównej kalenicy - zgodnie z wnioskiem max. 9,0 m; Zgodnie z §8 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) geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Na analizowanym terenie występują budynki mieszkalne o wysokościach głównej kalenicy 9,0 m;
- szerokość elewacji frontowej – od 6,4 m do 9,6 m; Zgodnie z §6 ust. 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) 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 20,0 %. Średnia szerokość elewacji frontowych analizowanych budynków mieszkalnych wynosi 8,0 m  $\pm$  20,0 % tolerancji = od 6,4 m do 9,6 m;
- geometria dachu - dach dwuspadowy z dopuszczeniem dachu wielospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki - nie ustala się; pozostawia się w gestii inwestora, nie wpłynie to w istotny sposób na ład przestrzenny na analizowanym terenie, nie spowoduje naruszenia art. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741);

**Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną:**

- *obsługa komunikacyjna - projektowanym zjazdem z drogi gminnej (działka nr 1/3), zlokalizowanym i wybudowanym na warunkach określonych przez zarządcę drogi;*
- *sposób zaopatrzenia w wodę - projektowanym przyłączem z istniejącego wodociągu na warunkach określonych przez gestora sieci;*
- *sposób odprowadzanie ścieków - do projektowanego szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 10,0 m<sup>3</sup> lub przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m<sup>3</sup> na dobę zlokalizowanego/nej w liniach rozgraniczających teren inwestycji;*
- *sposób zaopatrzenia w energię elektryczną - projektowanym przyłączem elektroenergetycznego na warunkach określonych przez gestora sieci;*
- *sposób zaopatrzenia w energię ciepłą - z własnego ekologicznego źródła ciepła z zaleceniem zastosowania ogrzewania niskoemisyjnego;*
- *sposób odprowadzania wód opadowych - z dachu i terenów utwardzonych powierzchniowo na nieutwardzony teren położony w liniach rozgraniczających teren inwestycji;*
- *sposób gospodarowania odpadami - odpady stałe gromadzone w pojemnikach na terenie własnej działki, służących do czasowego gromadzenia odpadów i dostosowanych do ich rodzaju, zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Dąbrówno;*

---

*Analizę przygotował inż. gospodarki przestrzennej Arkadiusz Sasinowski – uprawniony do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741)*

**Analiza terenu do ustalenia warunków zabudowy na działce nr 1/11 położonej w miejscowości Fiugajki, gmina Dąbrówno**

Lp	Przedmiot analizy	1/17	1/18	średnia
1.		1	2	
2.	Linia zabudowy od granicy pasa drogowego, drogi powiatowej nr 6/1 (m)	10	10	-
3.	Powierzchnia działki / powierzchnia analizowana (m <sup>2</sup> )	474	196	-
4.	Powierzchnia zabudowy budynków mieszk. w (m <sup>2</sup> )	61	61	<b>88</b>
5.	Wskaźnik wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki (%)	13	31	<b>22</b>
6.	Szerokość elewacji frontowej bud. mieszk. (m)	8	8	<b>8</b>
7.	Wysokość głównej kalenicy bud. mieszkalnego (m)	9	9	<b>9</b>
8.	Kierunek głównej kalenicy bud. mieszk. w stosunku do frontu działki (m)	=	=	-

Załącznik do decyzji

Znak: IGP.6730.30.2021

Arkadiusz Sasinowski  
Sasinowski  
inż. Gospodarki Przemysłowej



5928197  
Woj.: warmińsko-mazurskie  
Pow.: ostródzki  
Jed. ewid.: 281502\_2 DĄBRÓWNO  
Obręb: 4 FIUGAJKI  
Nr kancelaryjny: GK.6642.1087.2021

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
Skala 1:1000  
STAROSTA OSTRÓDZKI  
poświadcza zgodność niniejszej kopii z treścią  
materiału państwowego zasobu geodezyjnego  
i kartograficznego

Data wydania kopii: 26.04.2021 r.  
Z up. STAROSTY  
Magdalena Jaksina  
STAROSTA GEODETA  
W WYDZIALE GEODEZJI I KARTOGRAFII  
(pieczęć i podpis osoby upoważnionej)  
Ostróda, dn. 26.04.2021 r.