BANK ŻYWNOŚCI
w Olsztynie
L.dz. 466
2020 -11- 17

Dywity, dnia 12.11.2020 r.

WÓJT GMINY DYWITY
ul. Olsztyńska 32
11-001 Dywity
woj. warmińsko-mazurskie

Bank Żywności w Olsztynie
ul. Bohaterów Monte Cassino 4
10-165 Olsztyn

ZNAK: GP.6730.74.2020.ŁB

DECYZJA Nr 80/2020
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.2020.293 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.07.2020 r., Pani Joanny Tomaszczyk i Pana Marka Borowskiego, reprezentujących Bank Żywności w Olsztynie, ul. Bohaterów Monte Cassino 4, 10-165 Olsztyn

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie magazynu żywności na działce nr 468/2 wraz z infrastrukturą techniczną w obrębie geodezyjnym Kieźliny, gm. Dywity.

I. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zabudowa przemysłowa.

Działka nr 468/2 położona w obrębie Kieźliny stanowi grunty orne RIVb, RV, RVI o powierzchni 0,5992ha. Projektowana zabudowa: magazyn żywności Banku Żywności wraz z przyłączami: wodociągowym, energetycznym, gazowym i kanalizacyjnym. Wjazd na działkę z drogi stanowiącej własność Gminy Dywity zlokalizowanej na działce nr 452/3 w obrębie Kieźliny, gm. Dywity.

II. Rodzaj zabudowy:

1. **Budowa magazynu żywności – ustalenia:**
   a) szerokość elewacji frontowej – od 29,6m do 44,4m,
   b) wysokość głównej kalenicy – od 7m do 8m,
   c) układ połaci dachowych – dwuspadowy,
   d) kąt nachylenia dachu – od 10^0 do 15^0,
   e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 7m do 8m,
   f) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – w przybliżeniu równolegle lub prostopadle.
2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 18% do 22%.

III. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15m od granicy działki z drogą stanowiącą własność Gminy Dywity zlokalizowaną na działce nr 452/3 przedstawiona została na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. Pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w granicach obszarowej formy ochrony przyrody – Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Zasady gospodarowania w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu zostały sprecyzowane w Uchwale Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zaliczono zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a), przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia. Powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia nie przekroczy i nie osiągnie 0,5ha. Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że przedmiotowe zamierzenie budowlane na podstawie § 3 ust. 1 pkt. 54 nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymaga się sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. W związku z powyższym w myśl art. 71 ust. 2 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 (j.t. Dz.U.2020.283 ze zm.) planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację planowanego przedsięwzięcia. Pod terenem objętym wnioskiem występują złoża wód podziemnych – udokumentowane jako GZWP nr 213 i 205.

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 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2020.282 ze zm.).

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

a) Działka posiada dostęp do drogi stanowiącej własność Gminy Dywity zlokalizowanej na działce nr 452/3 w obrębie Kieźliny, gm. Dywity.
b) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Warunki przyłączenia oraz umowę o przyłączenie należy uzyskać w Referacie Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy w Dywitach.
c) Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Warunki przyłączenia oraz umowę o przyłączenie należy uzyskać w Referacie Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy w Dywitach.
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 w Energa Operator S.A. Oddział w Olsztynie.

f) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej. Warunki techniczne przyłączenia się do sieci należy uzyskać w Zakładzie Gazowniczym w Olsztynie.
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 współżycia 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 08.07.2020 r. wpłynął wniosek Pani Joanny Tomaszczyk i Pana Marka Borowskiego, reprezentujących Bank Żywności w Olsztynie o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie magazynu żywności na działce nr 468/2 wraz z infrastrukturą techniczną w obrębie geodezyjnym Kieźliny, gm. Dywity. 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 2003roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy ustalić warunki zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 61 ust 1 pkt. 1 – 5 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.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust 1 pkt. 1 – 5 powołanej ustawy:

1) na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy - 453/2 (budynek biurowy firmy Wipasz S.A.), 456 (punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz punkt zbierania odpadów innych niż komunalne), 448 i 449 (budynki magazynowe(w tym silosy zbożowe) firmy Wipasz S.A.).
2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi publicznej (działka posiada dostęp do drogi stanowiącej własność Gminy Dywity zlokalizowanej na działce nr 452/3 w obrębie Kieźliny, gm. Dywity.
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (wnioskodawca dostarczył dokument w rodzaju promesy gwarantujący uzbrojenie przedmiotowego terenu w sieć energetyczną (promesa z dnia 28.05.2020 r., znak: EOP-63MMP-000499-2020), gazową (promesa z dnia 14.05.2020 r., znak: PSGOL.0084.502.129532.2020), wodociągową i kanalizacji sanitarnej (promesa z dnia 29.07.2020 r., znak: GK.7010.15.150.1.2020.MC).
4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (działka objęta wnioskiem stanowi grunty orne RIVb, RV, RVI o powierzchni 0,5992ha i zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze).
5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Prowadząc postępowanie główne Wójt Gminy Dywity pismem z dnia 30.07.2020 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem. Jednocześnie na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2020.293 ze zm.) wystąpił o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji do:

1) Starosty Olsztyńskiego - w zakresie ochrony gruntów rolnych na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska w powyższej sprawie, w związku z czym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wniosek uznano za uzgodniony).
2) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Olsztynie - w zakresie melioracji wodnych na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska w powyższej sprawie, w związku z czym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wniosek uznano za uzgodniony).
3) Geologa Wojewódzkiego w Olsztynie – w zakresie udokumentowanych złóż wód podziemnych na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska w powyższej sprawie, w związku z czym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wniosek uznano za uzgodniony).

4) Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie – w odniesieniu do obszarów położonych na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska w powyższej sprawie, w związku z czym zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wniosek uznano za uzgodniony).

Pouczenie:

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2020.293 ze zm.):
   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 za pośrednictwem Wójta Gminy Dywity w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Wnioskodawca (inwestor) po wskazanym powyżej terminie winien zgłosić się do Referatu Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy w Dywitach w celu nadania decyzji klauzuli ostateczności.
3. Zgodnie z treścią art. 127a. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (j.t. Dz.U.2020.256 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.

Decyzja niniejsza stała się ostateczna
w dniu 16.12.2020r. wobec nie
zaskarżenia jej przez strony w ustalonym
terminie
podpis
Z up. WÓJTA GMINY
Agnieszka Stachowska
Kierownik Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Ochrony Środowiska

Z up. WÓJTA GMINY
SEKRETARZ GMINY

Otrzymują:
1. Adresat,
2. Pozostałe strony postępowania (wykaz w aktach sprawy),
3. A/a.

Dywity, dnia 12.11.2020 r.

ZNAK:GP.6730.74.2020.ŁB

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA DZIAŁKI NR 468/2 W OBRĘBIE KIEŹLINY, W GMINIE DYWITY.

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 zasadniczej w skali 1:1000 (numer licencji: GD-I.6642.1945.2020) granice obszaru analizowanego oznaczono linią przerywaną a granice terenu inwestycji oznaczono linią ciągłą. Wyznaczając granice obszaru analizowanego ustalono, że działka nr 468/2 w obrębie Kieźliny, gm. Dywity graniczy bezpośrednio z drogą stanowiącą własność Gminy Dywity zlokalizowaną na działce nr 452/3, z której zlokalizowany zostanie główny wjazd na działkę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr. 164, poz. 1588, dalej: rozporządzenie) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50m. Przez front działki należy zaś rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Za front działki przyjęto szerokość działki nr 468/2, która przylega do drogi stanowiącej własność Gminy Dywity zlokalizowanej na działce nr 452/3. W związku z powyższym analizie podlegają tereny oddalone od działki objętej wnioskiem w odległości 127,5m w każdą ze stron, tj. 42,5m x 3 = 127,5m. Ze względu na specyfikę okolicy w niniejszej sprawie od strony północno - zachodniej zwiększono granice obszaru analizowanego ponad trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem, tj. do 205m. Zgodnie z orzecznictwem sądowym przez działki sąsiednie wskazane w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. należy rozumieć nie tylko działki bezpośrednio ze sobą graniczące, ale także działki nieposiadające wspólnej granicy, lecz pozostające w sąsiedztwie rozumianym jako obszar tworzący urbanistyczną całość, za czym przemawia wzgląd na ochronę prawa własności oraz na zasadę wolności zagospodarowania terenu wyrażoną w art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. Warunek sąsiedztwa należy utożsamiać z tzw. sąsiedztwem urbanistycznym, niemającym wiele wspólnego ze wspólną granicą (wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 11.04.2012r., II SA/Rz 1227/11). Pojęcia działki sąsiedniej nie można ograniczać do działki przyległej do działki inwestora, lecz odnieść je należy do pewnego obszaru tworzącego urbanistyczną całość, pozwalającą organowi na dokonanie oceny możliwości zrealizowania planowanej inwestycji przy zachowaniu ustawowych warunków wynikających z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20.03.2012r., II OSK 10/11). W związku z

powyższym wyznaczenie granic obszaru ponad minimalne rozmiary od strony północno - zachodniej nie zakłóci istniejącego ładu przestrzennego.

2. **Analiza obszaru**

a) Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym (przedstawia tabela nr. 1):

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: dz. nr. 453/1.
- Zabudowa przemysłowa i usługowa: dz. nr. 453/2 (budynek biurowy firmy Wipasz S.A.), 456 (punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz punkt zbierania odpadów innych niż komunalne), 448 i 449 (budynki magazynowe (w tym silosy zbożowe) firmy Wipasz S.A.).
- Zabudowa inna niemieszkalna: dz. nr. 633/1 (portiernia firmy Wipasz S.A.).

b) Cechy istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym (przedstawia tabela nr 1):

- <u>wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki</u>

  Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi od 4,4% do 27,3%. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi 14%. Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistycznej (tabela nr. 1) zauważono, że zróżnicowanie wskaźnika zabudowy w obszarze analizowanym spowodowane jest zróżnicowaniem wielkości działek oraz charakterem zabudowy. Biorąc pod uwagę wyniki analizy, na podstawie § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia ustalono wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki od 18% do 22%. Ustalenie "widełek" od 18% do wartości 22% pozostaje w zgodzie z ładem architektonicznym. Za przyjęciem takiego wskaźnika przemawia fakt, iż w obszarze analizowanym powierzchnia zabudowy budynków jest różnorodna i wynosi odpowiednio: dz. nr. 456 - 806m2, 453/2 – 2055m2, 453/1 – 234m2, 633/1 – 13m2, 448 i 449 – łącznie 3685m2. Odstąpienie od ogólnej reguły (§ 5 ust. 1 w/w rozporządzenia) zapewni zachowanie właściwych relacji przestrzennych nie niosących za sobą negatywnych skutków urbanistycznych. Organ ustalając wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki od 18% do 22% brał pod uwagę stanowiska sądów, wielokrotnie prezentowane już w orzecznictwie, że parametry nowej zabudowy nie muszą być określone w decyzji o warunkach zabudowy wyłącznie konkretną liczbą. Zważywszy, że decyzja o warunkach zabudowy określa tylko, czy planowane przedsięwzięcie jest możliwe do realizacji na danym terenie, należy dopuścić określenie tych parametrów również poprzez wskazanie ich dolnej i górnej granicy, czy też użycie określenia "około". To w postępowaniu prowadzonym przez organ administracji architektoniczno-budowlanej ma dojść do ostatecznego, dokładnego i precyzyjnego ustalenia wymiarów planowanej zabudowy. Zwykle więc w postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie jest konieczne tak precyzyjne określenie poszczególnych parametrów zabudowy, jak będzie to niezbędne na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego. Jednocześnie określenie wielkości danego parametru poprzez określenie tzw. "widełek" lub użycie określenia "około" jest na tyle precyzyjne, że wiąże organ wydający pozwolenie na budowę (zob. np. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 7 czerwca 2011 r. sygn. akt II OSK 952/10, z dnia 24 kwietnia 2012 r. sygn. akt II OSK 229/11, z dnia 28 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1134/11, z dnia 6 września 2013 r. sygn. akt II OSK 813/12, z dnia 17 stycznia 2014 r. sygn. akt II OSK 1933/12 i z dnia 23 kwietnia 2015 r. sygn. akt II OSK 2262/13).

- szerokość elewacji frontowej
  Szerokości elewacji frontowych zabudowy w obszarze analizowanym wynoszą od 3,1m do 59m. Średnia szerokość elewacji frontowej na całym obszarze analizowanym (dla wszystkich funkcji i budynków) wynosi 37m. Wykładnia § 6 ust.1 rozporządzenia prowadzi do wniosku, że ustalając szerokość elewacji frontowej organ administracji winien tę wielkość (20% tolerancji) uwzględnić w podanych wartościach, z tym że – co do zasady – winien ustalić w pierwszej kolejności średnią szerokość wynikającą z analizy obszaru, a następnie określając ten parametr w decyzji tak określoną wartość zmniejszyć i zwiększyć o 20% (Wyrok NSA w Warszawie z dnia 19 maja 2016 r., sygn. II OSK 267/15). Wobec czego szerokość elewacji frontowej dla projektowanego magazynu żywności ustala na podstawie średniej z obszaru analizowanego (37m) z tolerancją do 20%, tj. od 29,6m do 44,4m. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 6 ust. 1 rozporządzenia.
- wysokość głównej kalenicy
  W obszarze analizowanym występują budynki o wysokości głównej kalenicy od 3m do 24,5m. W najbliższym sąsiedztwie działki objętej wnioskiem znajdują się działki, na których posadowione są budynki, których wysokość głównej kalenicy wynosi: dz. nr. 456 – 6m; dz. nr. 453/2 – 5m; dz. nr. 453/1 – 8m. Powołując się na § 8 w/w rozporządzenia po przeanalizowaniu zabudowy w obszarze analizowanym ustala się wysokość głównej kalenicy projektowanego magazynu żywności od 7m do 8m. Budynek magazynu żywności o tak ustalonej wysokości głównej kalenicy "wpasowuje się" w zastany ład architektoniczno - urbanistyczny i nie będzie dominował wśród otaczającej go zabudowy. 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.
- geometria dachu
  W obszarze analizowanym występują budynki z dachami płaskimi, jednospadowymi, dwuspadowymi i wielospadowymi, kąt nachylenia połaci od 10° do 43°, kierunki głównych kalenic budynków w stosunku do frontu działki prostopadle i równolegle. Stanowiska sądów, wielokrotnie prezentowane już w orzecznictwie wskazują, że żaden przepis prawa nie uzależnia przyjęcia konkretnego rozwiązania w kwestii dachu od tego, czy na badanym obszarze dany kształt dachu jest dominujący, i równocześnie nie nakazuje, by pod uwagę brać tylko budynki o tym samym przeznaczeniu (np. mieszkaniowym). Biorąc pod uwagę to, że budynki w obszarze analizowanym posiadają dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe ustalono dla projektowanego magazynu żywności dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 10° do 15° z główną kalenicą w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do frontu działki. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 8 rozporządzenia; ustalona geometria dachu (kąt nachylenia, układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) znajdują odzwierciedlenie w wynikach analizy.
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej
  Z przepisów § 7 rozporządzenia 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 (§ 7 ust. 1). Wysokość tę mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku (§ 7 ust. 2). Jeżeli wysokość ta na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym (§ 7 ust. 3). Dopuszcza się

wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 (§ 7 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 2,5m do 24,5m. W budynkach znajdujących się w bliskim sąsiedztwie działki objętej wnioskiem wartość tego wskaźnika kształtuje się następująco, dz. nr. 456 – 4m; dz. nr. 453/2 – 5m; dz. nr. 453/1 – 3m. Biorąc pod uwagę wyniki analizy, należy stwierdzić, że nie jest możliwe ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki podstawie § 7 ust. 1, tj. na zasadzie przedłużenia tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, gdyż przebiegają one uskokiem.

Średni wskaźnik wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki w obszarze analizowanym (dla wszystkich funkcji i budynków) wynosi 7,3m. W ocenie organu, zasadne jest odstąpienie 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 7m do 8m od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku. Wyznaczona wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej planowanego magazynu żywności, znajduje odzwierciedlenie w wynikach analizy i nie zakłóci zastanego ładu przestrzennego.

- Linia zabudowy

Istniejąca linia zabudowy na działkach sąsiednich przedstawia się następująco:

1. dz. nr. 456: – budynek usytuowany od granicy działki z drogą gminną w odległości 6m.
2. dz. nr. 453/2: – budynek usytuowany od granicy działki z drogą gminną w odległości 15m.
3. dz. nr. 453/1: – budynek usytuowany od granicy działki z drogą gminną w odległości 13m.

Zasady ustalania linii zabudowy dla nowej zabudowy określa § 4 rozporządzenia, który w ust. 1 stanowi, że obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej 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 uskok, 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 § 3 ust. 1.

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.

Z przeprowadzonej analizy urbanistycznej wynika, iż zabudowa w obszarze analizowanym zlokalizowana wzdłuż drogi gminnej jest nieregularna. Budynki położone przy drodze gminnej (dz. nr. 456, 453/2, 453/1) zlokalizowane są w odległości od 6m do 15m. Z uwagi na fakt, że zabudowa na działkach położonych w bliskim sąsiedztwie jest nieregularna na podstawie § 4 ust. 4 w/w rozporządzenia ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15m od granicy działki z drogą stanowiącą własność Gminy Dywity zlokalizowaną na działce nr 453/2. Ustalając powyższą linię zabudowy, organ uwzględnił przepisy odrębne dotyczące sytuowania zabudowy wzdłuż drogi gminnej. Wprowadzenie planowanej zabudowy magazynowej na działce objętej wnioskiem w odległości min. 15m od drogi gminnej zdaniem organu nie zaburzy zastanego na tym terenie ładu przestrzennego.

3. **Dostępność do drogi publicznej**
   Działka posiada dostęp do drogi stanowiącej własność Gminy Dywity zlokalizowanej na działce nr 452/3 w obrębie Kieźliny, gm. Dywity.
4. **Uzbrojenie terenu.**
   W obszarze analizowanym występuje sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, kanalizacji sanitarnej i 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. Wnioskodawca dostarczył dokument w rodzaju promesy gwarantujący uzbrojenie przedmiotowego terenu w sieć energetyczną (promesa z dnia 28.05.2020 r., znak: EOP-63MMP-000499-2020), gazową (promesa z dnia 14.05.2020 r., znak: PSGOL.0084.502.129532.2020), wodociągową i kanalizacji sanitarnej (promesa z dnia 29.07.2020 r., znak: GK.7010.15.150.1.2020.MC).
5. **Uwarunkowania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**
   Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w granicach obszarowej formy ochrony przyrody – Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Zasady gospodarowania w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu zostały sprecyzowane w Uchwale Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zaliczono zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a), przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia. Powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia nie przekroczy i nie osiągnie 0,5ha. Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że przedmiotowe zamierzenie budowlane na podstawie § 3 ust. 1 pkt. 54 nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymaga się sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. W związku z powyższym w myśl art. 71 ust. 2 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 (j.t. Dz.U.2020.283 ze zm.) planowane przedsięwzięcie nie wymaga

przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację planowanego przedsięwzięcia. Pod terenem objętym wnioskiem występują złoża wód podziemnych – udokumentowane jako GZWP nr 213 i 205.

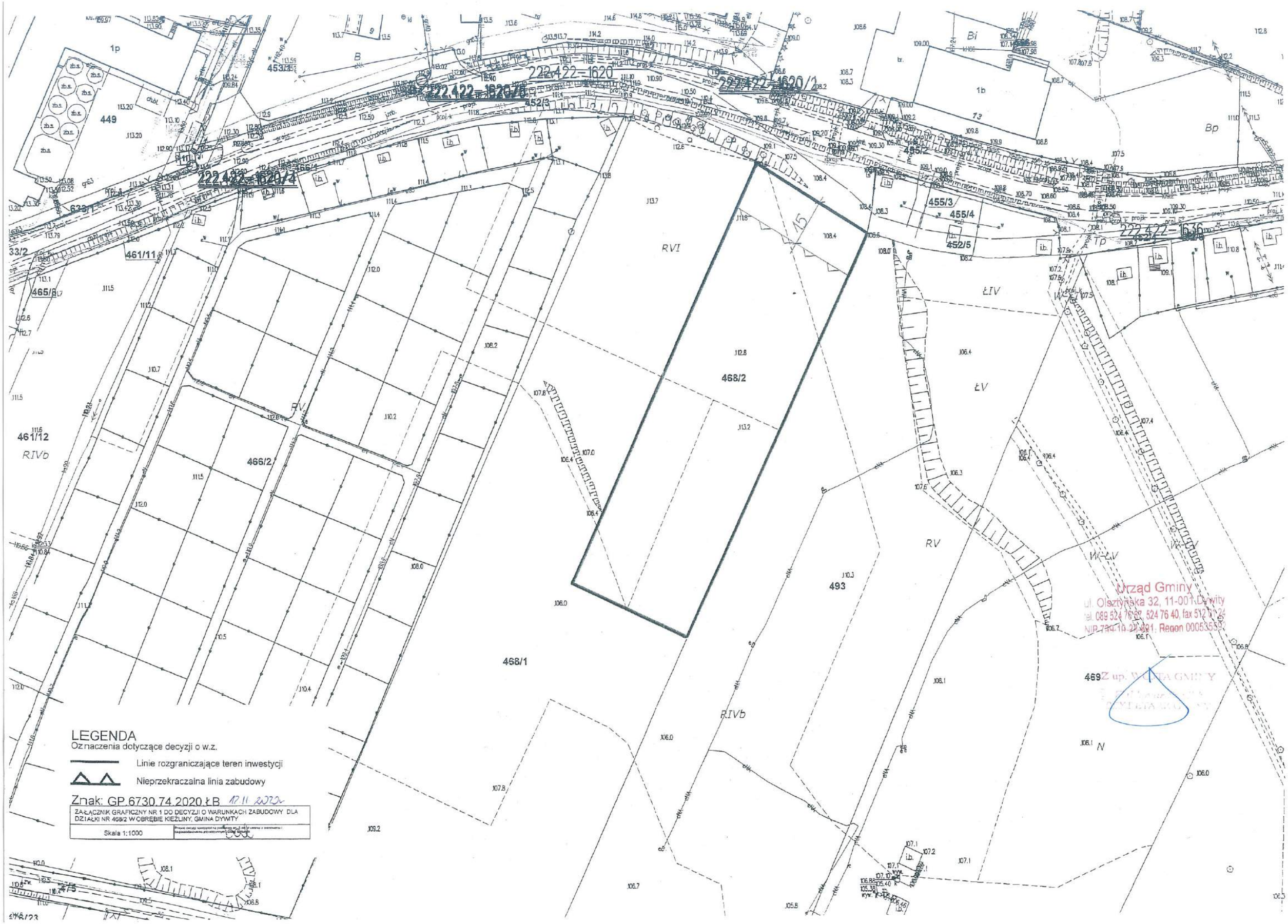
6. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje prawna forma ochrony wynikająca z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2020.282 ze zm.).

Z up. WÓJTA GMINY
Waldemar Zwyliński
SEKRETARZ GMINY

Tabela. 1. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, dz. nr 468/2 obręb Kieźliny, gm. Dywity.

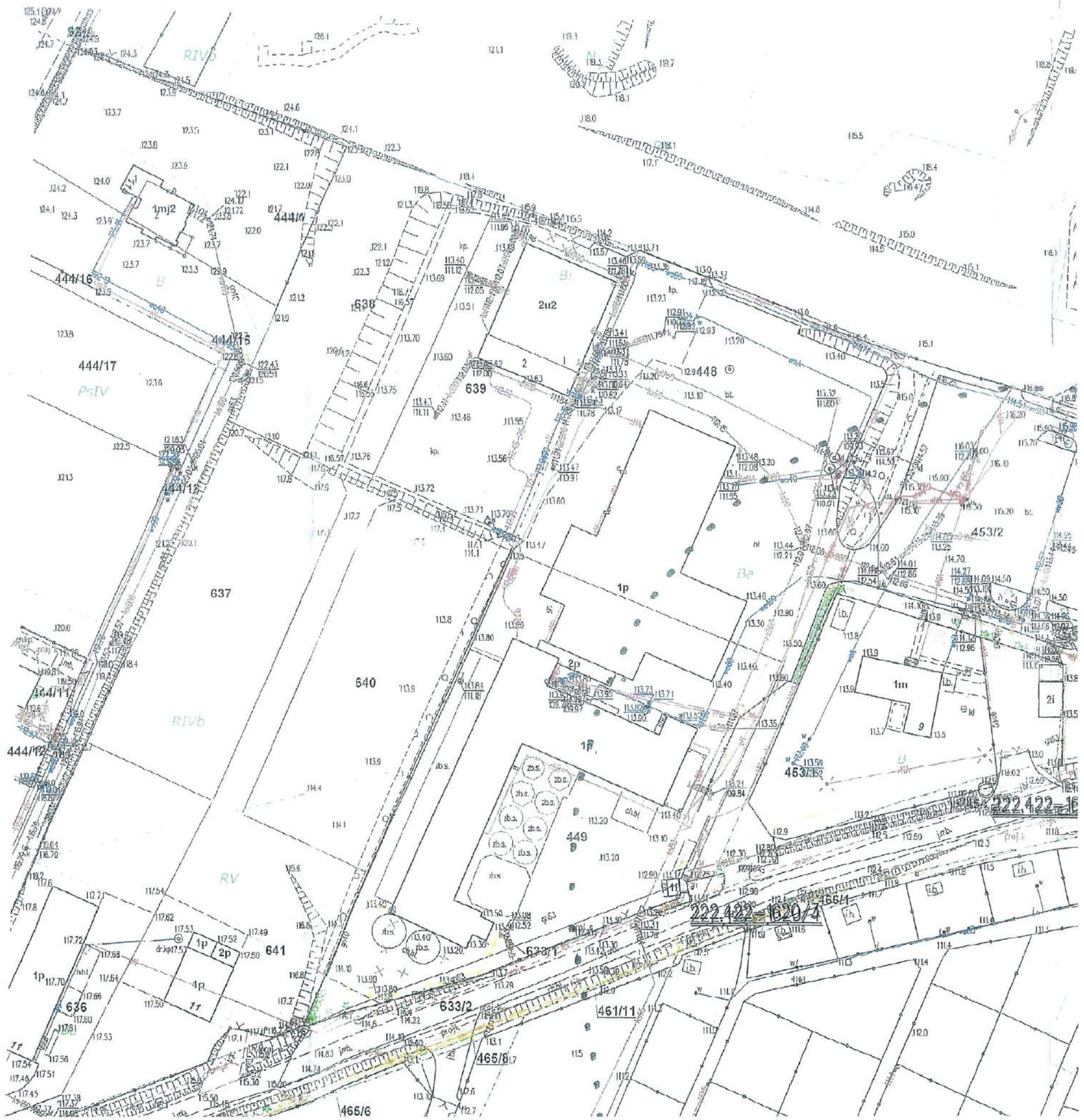
Działka	Rodzaj zabudowy	Szerokość elewacji frontowej (m)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (m)	Kąt nachylenia dachu (°)	Układ połaci dachowych	Wysokość głównej kalenicy (m)	Pow. zabudowy (%)	Powierzchnia zabudowy istniejących na działce budynków (m2)	Powierzchnia działki (m2)
456	Budynek przemysłowy (punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz punkt zbierania odpadów innych niż odpady komunalne)	41m	4m	10°-15°	dwuspadowy	6m	10,3%	p - 806	7783
453/2	Budynek przemysłowy (budynek biurowy firmy Wipasz S.A.)	59m	5m	-	płaski	5m	20,5%	p - 2055	10027
453/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny (budynek inny niemieszkalny przedstawiony na mapie został rozebrany)	20m	3m	38°-42°	wielospadowy	8m	7,6%	m - 234	3066
633/1	Budynek inny niemieszkalny (portiernia Firmy Wipasz S.A.)	3,1m	2,5m	12°-15°	dwuspadowy	3m	4,4%	i - 13	290
448, 449	Dwa budynki przemysłowe (budynki firmy Wipasz S.A.)	51m, 48m	24,5m, 4,8m	10°-35°	jednospadowy i dwuspadowy	24,5m, 7,3m	27,3%	p1 - 1951, p2 - 1734	13500
		Ø 37m	Ø 7,3m	10°-42°	płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe	od 3m do 24,5m	Ø 14%		

Pu 5982 m²
46812

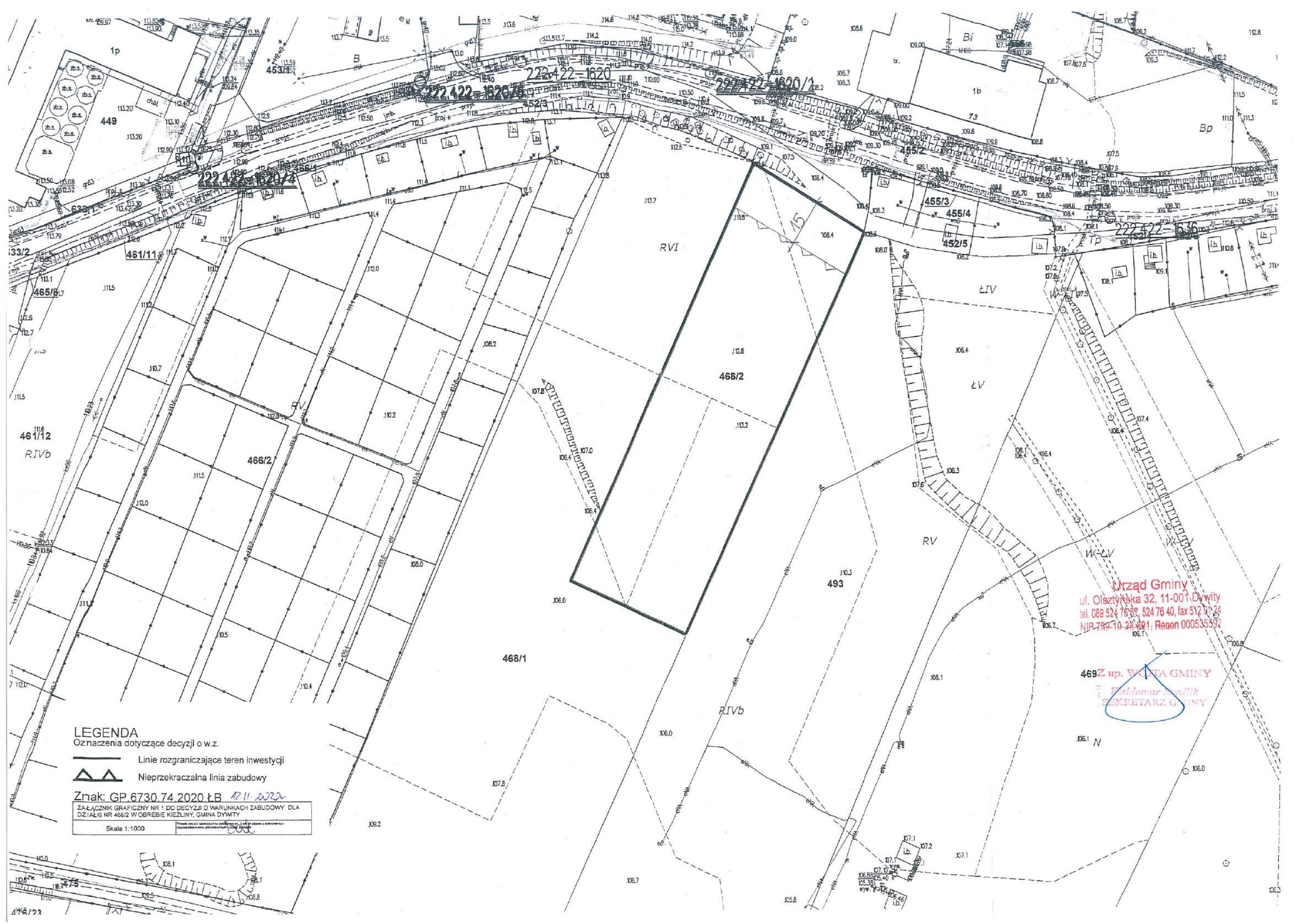

222.422-1620
222.422-1620/6
222.422-1620/2
222.422-1620/4
222.422-1636
449
461/11
465/8
461/12
RIVb
466/2
468/2
468/1
493
455/3
455/4
452/5
RVI
ŁIV
ŁV
RV
W-ŁV
Bp
Bi
1b
1p
LEGENDA
Oznaczenia dotyczące decyzji o w.z.
Linie rozgraniczające teren inwestycji
Nieprzekraczalna linia zabudowy
Znak: GP.6730.74.2020.ŁB 12.11.2020
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA DZIAŁKI NR 468/2 W OBRĘBIE KIEŻLINY, GMINA DYWITY
Skala 1:1000
Urząd Gminy
ul. Olsztyńska 32, 11-001 Dywity
tel. 089 524 76 67, 524 76 40, fax 512 61 24
NIP 739-10-28-821, Regon 000535592
Z up. WÓJTA GMINY

apa zasadnicza
Skala 1:1000

Województwo: warmińsko-mazurskie
Powiat: olsztyński
Jednostka ewidencyjna: DYWITY
Obręb: Kieźliny



RIVb
1mj2
444/16
444/17
PsIV
638
2u2
639
448
637
640
RIVb
RV
1p
2p
1m
2i
453/2
449
641
636
633/2
461/11
465/8
465/6
222.422-1620/4



LEGENDA

Oznaczenia dotyczące decyzji o w.z.

Linie rozgraniczające teren inwestycji

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Znak: GP.6730.74.2020.ŁB 12.11.2020r

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA DZIAŁKI NR 468/2 W OBRĘBIE KIEŹLINY, GMINA DYWITY

Skala 1:1000

Urząd Gminy
ul. Olsztyńska 32, 11-001 Dywity
tel. 089 524 76 67, 524 76 40, fax 512 01 24
NIP 739-10-28-821, Regon 000535592

Z up. WÓJTA GMINY
SEKRETARZ GMINY