

Znak akt: BKR.7331-79/09

Piecki, dnia 9 grudnia 2009r.

## DECYZJA nr 79/09 o ustaleniu warunków zabudowy

Stosownie do przepisów art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2000 r., Dz. U. Nr 98., poz. 1071 z późniejszymi zmianami) oraz art. 1, ust. 2, art. 4, ust. 2, pkt 2, art. 59, ust. 1, art. 60, ust. 1, 4, art. 61, ust. 1 i art. 64, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Pana **Romana Brodzika, zam. Jezioro 1, 11-700 Mragowo** z dnia 27.07.2009r (data wpływu 28.07.2009r.)

### u s t a l a m

następujące warunki zabudowy **działki oznaczonej numerem geodezyjnym 470 położonej w obrębie Lipowo, gm. Piecki, dla inwestycji polegającej na remoncie istniejącego budynku mieszkalnego (leśniczówki), na remoncie istniejącego budynku stajni, na remoncie budynku garażowego, na remoncie istniejącego budynku stodoły, na odbudowie piwnicy (ziemianki), budowie ogrodzenia oraz na przeniesieniu istniejącej stacji transformatorowej.**

#### **1. Rodzaj inwestycji:**

Remont istniejącego budynku mieszkalnego (leśniczówki), remont istniejącego budynku stajni, remont budynku garażowego, remont istniejącego budynku stodoły, odbudowa piwnicy (ziemianki), budowa ogrodzenia oraz przeniesienie istniejącej stacji transformatorowej.

#### **2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:**

##### **1) ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Teren Zespołu Zabudowy Leśniczówki z Aleją Kasztanową i najbliższym otoczeniem, który jest objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości województwa warmińsko – mazurskiego pod nr A-4434 (Decyzja WKZ z dnia 4 października 2006r.).

##### **2) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego wynikające z art. 61, ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.):**

- nieprzekraczalna linia zabudowy – w linii zabudowy istniejących budynków na przedmiotowej działce, jak oznaczono kolorem czerwonym na załączniku graficznym do decyzji,

##### **Budynek mieszkalny (leśniczówka):**

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- dach budynku – istniejący, remont więźby dachowej uwzględniający wzmocnienie lub wymianę elementów zniszczonych, uzupełnienie elementów brakujących oraz remont pokrycia dachowego z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów, dopuszcza się zaprojektowanie w dachu budynku lukarn

##### **Budynek stajni:**

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- dach budynku – istniejący, remont więźby dachowej uwzględniający wzmocnienie lub wymianę elementów zniszczonych, uzupełnienie elementów brakujących oraz remont pokrycia dachowego z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów,

ZA ZGODNOŚĆ KORYGINAŁEM

tech. arch. Adam Wysocki

**Budynek garażowy:**

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- dach budynku – istniejący, remont więźby dachowej uwzględniający wzmocnienie lub wymianę elementów zniszczonych, uzupełnienie elementów brakujących oraz remont pokrycia dachowego z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów,

**Budynek stodoły:**

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- dach budynku – istniejący, remont więźby dachowej uwzględniający wzmocnienie lub wymianę elementów zniszczonych, uzupełnienie elementów brakujących oraz remont pokrycia dachowego z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów,

**Płwnica do odbudowy (ziemianka):**

- forma i miejsce uzasadnione historycznie,
- do rekonstrukcji należy wykorzystywać materiały budowlane dostosowane charakterem, właściwościami technicznymi oraz wyglądem do materiałów tradycyjnie stosowanych w tego typu budownictwie,

**Ogrodzenie:**

- do budowy należy zastosować materiały tradycyjne, np. drewno,
- należy zachować zabytkowy charakter ogrodzenia oraz zabytkowy układ przestrzenny,
- dopuszcza się wykonanie nowego ogrodzenia lub przesunięcie już istniejącego ogrodzenia pod warunkiem, iż planowane ogrodzenie będzie zachowywało zabytkowy układ przestrzenny, nie może go dzielić

**Przeniesienie stacji transformatorowej** – na warunkach i po uzgodnieniu z dysponentem stacji i sieci elektroenergetycznej z zachowaniem układu przestrzennego.

Dla ww inwestycji należy opracować projekt budowlany uwzględniający ustalenia zawarte w opinii o stanie technicznym budynku, wyniki badań konserwatorskich. Projektu muszą zakładać zachowanie w możliwie największym stopniu oryginalnej substancji zabytkowej elewacji oraz wnętrz. Podczas remontu budynków należy wykorzystywać materiały budowlane dostosowane charakterem, właściwościami technicznymi oraz wyglądem do materiałów tradycyjnie stosowanych w tego typu budownictwie. W przypadku złego stanu technicznego stolarki okiennej i drzwiowej należy poddać renowacji lub wykonać nową z materiałów tradycyjnych, w całości na wzór stolarki historycznej w oparciu o wykonaną konserwatorską inwentaryzację pomiarowo – rysunkową.

**3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- planowaną inwestycję należy projektować z zachowaniem wymagań określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.). Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- planowana inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć, które nie oddziałują negatywnie na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 ze zm.),
- zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568) oraz ustawą z dnia 24 lutego 2006r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2006r. Nr 50, poz. 362) teren, którego dotyczy wniosek jest objęty ochroną konserwatorską. Zgodnie z art. 36 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wykonywanie wszelkich prac przy zabytku wpisanym do rejestru wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- teren planowanej inwestycji jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004r. Nr 92, poz. 880 ze zm.) – na terenie Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz na obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Puszcza Piska” (kod obszaru PLB280006), który został ustanowiony na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. Nr 229 poz. 2313).

**4) Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

- Dokumentację budowlaną należy wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. nr 120, poz. 1133 z dnia 10 lipca 2003r. z późn. zm.)
- Obiekty budowlane, budowle i związane z nimi urządzenia zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami).
- Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).
- Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – zgodnie z ustawą z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. Nr 19 z 2007r., poz. 115).
- Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych w skali dostosowanej do wielkości i charakteru inwestycji.
- Należy przeprowadzić badania konserwatorskie oraz sporządzić program prac konserwatorskich. Badania konserwatorskie oraz program prac konserwatorskich opracowuje konserwator dzieł sztuki uprawniony zgodnie z § 7 ust 1 rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz. U. z 2004r. nr 150, poz. 1579). Na przeprowadzenie właściwych badań konserwatorskich należy uzyskać odrębne pozwolenie WKZ.
- **Projekty na remont przedmiotowych poszczególnych obiektów należy wykonać zgodnie z warunkami określonymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: IZNR (AK) 414/17-95/09 z dnia 06.07.2009r.; 414/17-94/09 z dnia 06.07.2009r.; 414/17-69/09 z dnia 29.05.2009r. i 414/17-96/09 z dnia 06.07.2009r.**
- Planowana inwestycja powinna spełniać warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U. z 1995r. Nr 25, poz. 133), ustawy z dnia 17 maja 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2005r. Nr 240, poz. 2027) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołu uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz.U. z 2001r. Nr 38, poz. 455), a także w innych przepisach szczególnych właściwych w sprawie.
- Przy projektowaniu i realizacji przedmiotowej inwestycji należy uwzględnić istniejące na jej obszarze sieci infrastruktury technicznej, w porozumieniu z właścicielami tych sieci.
- Projekt budowlany powinien być sporządzony przez uprawnionego projektanta wpisanego na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, w zakresie przewidzianym w Prawie budowlanym (Dz. U. z 2006r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).
- Projekt budowlany należy opracować w czterech egzemplarzach i wraz z uzgodnieniami wymaganymi przepisami odrębnymi i oświadczeniem o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, złożyć w Starostwie Powiatowym w Mragowie, w celu uzyskania właściwej decyzji pozwolenia na budowę.

**5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- zaopatrzenie w wodę – z istniejącego ujęcia własnego, dopuszcza się montaż pompy ręcznej w studni,
- odprowadzenie ścieków bytowych – do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego (szambo), w miejscu starego istniejącego zbiornika,
- zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- zaopatrzenie w ciepło poszczególnych obiektów – indywidualne, zaleca się stosowanie proekologicznych systemów ogrzewania,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren inwestora, zakaz kierowania wód opadowych na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych,
- wjazd na przedmiotową działkę – istniejący z drogi powiatowej.

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM  
tech. arch. *Adam Wysocki*



W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącą infrastrukturą wskazane jest dążenie do jej usunięcia, np. poprzez przebudowę danej infrastruktury po uprzednim uzgodnieniu jej przebiegu z zarządcą.

**6) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Inwestycję sytuować i roboty prowadzić przy uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – w szczególności określonych w Prawie budowlanym (Dz. U. z 2006r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).

Inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcje obiektu). Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki oraz ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także negatywnie wpływać na środowisko.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji** wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 i 2 do niniejszej decyzji.

**4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu** stanowi załącznik nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

### **Uzasadnienie**

1. W dniu 28.07.2009r. do tut. Urzędu złożono wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na remoncie istniejącego budynku mieszkalnego (leśniczówki), na remoncie istniejącego budynku stajni, na remoncie budynku garażowego, na remoncie istniejącego budynku stodoły, na odbudowie piwnicy (ziemianki), budowie ogrodzenia oraz na przeniesieniu istniejącej stacji transformatorowej na terenie działki oznaczonej numerem geodezyjnym 470, położonej w obrębie Lipowo, gm. Piecki.
2. Teren przedmiotowej inwestycji:
  - a) nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie istnieje obowiązek opracowania takiego planu wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - b) według załączonego wniosku stanowi wydzieloną geodezyjnie działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 470, położoną w obrębie Lipowo, gm. Piecki.
3. Ponowne przeprowadzenie analizy, wykonanej na podstawie przepisów § 3 rozporządzenia 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 terenu (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) i jej wyniki wykazały zgodność wnioskowanej inwestycji z warunkami, bowiem:
  - a) planowana inwestycja stanowi kontynuację i uzupełnienie funkcji w obszarze analizowanym,
  - b) planowana inwestycja nie pogorszy stanu środowiska przyrodniczego, nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny,
  - c) teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej,
  - d) projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
  - e) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
  - f) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
4. Wobec powyższego w sprawie mają zastosowanie przepisy art. 60, ust. 1 w związku z art. 59 ust. 1 w/w ustawy.
5. Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie jest zgodne z wymogami przepisów odrębnych oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku. Planowana inwestycja nie wywołuje kolizji urbanistycznej.
6. Dnia 15 listopada 2008r. weszła w życie ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zmieniła ona tryb uzgadniania przedsięwzięć innych niż przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynikają z tej ochrony. Organ wydający min. decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zobowiązany został w art. 96 ustawy, przed wydaniem decyzji do rozważenia czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Zgodnie z powyższą dyspozycją organ prowadzący sprawę stwierdził, biorąc pod uwagę uwarunkowania wymienione w art. 63 ust. 1 ww ustawy, że ze względu na lokalizację, rodzaj, wielkość i skalę przedsięwzięcia, nie będzie ono potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Podobne stanowisko zajął Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie w postanowieniu z dnia 09.09.2009r. znak RDOS-28-OGP-6633-0099-069/09/ak.

7. W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego:
- zgodnie z art. 64, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy o której mowa w art. 53, ust. 3 w/w ustawy,
  - zgodnie z art. 60, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji sporządził zgodnie z art. 60, ust. 4 mgr inż. architekt Aleksander Wietrow, posiadający uprawnienia urbanistyczne nr 464/88 i będący członkiem Okręgowej Izby Urbanistów pod nr WA – 288.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak w treści niniejszej decyzji.

### Pouczenie

W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.):

- 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 terenu.
- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 przytoczonej ustawy – przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36, ust. 1 i 3 ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę.
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.
- Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59, ust. 1, 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.

Warunkiem uzyskania decyzji pozwolenia na budowę jest wskazanie prawa do władania przedmiotowym terenem.

Decyzja niniejsza wygasa (art. 65, ust. 1) jeżeli:

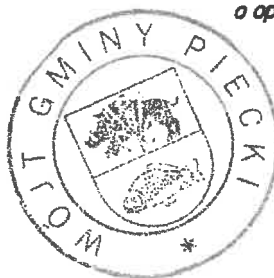
- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

#### Decyzje niniejsza otrzymują:

- Nadleśnictwo Strzałowo Strzałowo 2 11-710 Piecki
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie  
ul. Podwale 1 10-076 Olsztyn
- Mazurski Park Krajobrazowy Krutyń 66 11-710 Piecki
- Roman Brodzik Jezioro 1 11-700 Mrągowo
- a/a

opłatę skarbową w wysokości 107zł uiszczono  
w dniu 27.07.2009r dowodem wpłaty Nr 000796/1  
na konto Urzędu Gminy Piecki – podstawa art.4  
ustawy z dnia 16 listopada 2006r  
o opłacie skarbowej (Dz.U. Nr 225 poz. 1635)



mgr. WOLTA  
mgr. Bożena Wójtowicz  
SEKRETARZ GMINY

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM  
tech. arch. Adam Wysocki

