

Nasz znak:
Te.6730.9.2015

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Wójt Gminy Świętajno na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art.59 ust.1, art.60 ust.1 i 4 oraz art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 199) i art.104 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z **dnia 12 lutego 2015 r. (data wpływu: 18 lutego 2015 r.), Środowiskowego Domu Samopomocy w Szczytnie, Filia im. Jerzego Lanca w Piasutnie, Piasutno 63, 12-140 Świętajno,**

ustala

warunki zabudowy **działki nr ewidencyjny 501 w obrębie geodezyjnym Piasutno**, dla inwestycji polegającej na **przebudowie i remoncie pomieszczeń w istniejącym budynku środowiskowego domu samopomocy, oraz rozbudowie istniejącego budynku gospodarczego** polegająca na **budowie zadanej sceny z tyłu budynku, remoncie i przebudowie istniejącego budynku gospodarczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku na budynek przeznaczony na cele terapeutyczno – opiekuńcze, budowie przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do budynku gospodarczego wraz z przydomową przepompownią ścieków, wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych przed budynkiem gospodarczym.**

1. **Rodzaj inwestycji :**
 - zabudowa usługowa.
2. **Funkcja zabudowy :**
 - przebudowa i remont pomieszczeń w istniejącym budynku środowiskowego domu samopomocy, polegający m.in. na częściowym wyburzeniu ścian nośnych i działowych oraz postawieniu ścian działowych w nowych miejscach,
 - rozbudowa istniejącego budynku gospodarczego polegająca na budowie zadanej sceny z tyłu budynku,
 - remont i przebudowa istniejącego budynku gospodarczego (wydzielenie sal terapeutycznych, aneksu kuchennego i łazienek, montaż okien dachowych, wymiana istniejących okien i drzwi, poszerzenie drzwi, postawienie ścian działowych) wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku na budynek przeznaczony na cele terapeutyczno – opiekuńcze,
 - budowa przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do budynku gospodarczego wraz z przydomową przepompownią ścieków,
 - wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych przed budynkiem gospodarczym.
3. **Ustalenie warunków i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.**
 - 3.1. Wymagania dotyczące ustalenia :
 - a) linii zabudowy – zgodnie z przepisami szczególnymi i załącznikiem graficznym,
 - b) szerokości elewacji frontowej budynku środowiskowego domu samopomocy – bez zmian,
 - c) wysokości elewacji frontowej budynku środowiskowego domu samopomocy (ściany do linii poziomej okapu) – bez zmian,
 - d) szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego – bez zmian,
 - e) wysokości elewacji frontowej budynku gospodarczego (ściany do linii poziomej okapu) – bez zmian,
 - f) wielkości powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego wnioskiem – nie ustala się,

- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – ustala się,
 - h) geometrii dachu budynku środowiskowego domu samopomocy (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych) – bez zmian,
 - i) geometrii dachu budynku gospodarczego (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych) w części podlegającej dobudowie:
 - wysokość kalenicy budynku - do 9,0m,
 - układ połaci dachowych – zadaszenie nad sceną jako przedłużenie połaci dachowych budynku – dach jednospadowy.
- 3.2. W sprawach nieokreślonych powyżej mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr75, poz.690 z późn.zm.).
- 3.3. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy wykonać na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 500 , do celów projektowych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r., poz.462) oraz Polską Normą PN-B-01027.
- 3.4. Projekt budowlany należy opracować z uwzględnieniem wymogów art.5 i art.6, Prawa budowlanego (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r., poz.462).
- 3.5. W celu uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji należy złożyć stosowny wniosek w Starostwie Powiatowym w Szczytnie, załączając 4 egz. dokumentacji projektowej wraz z uzgodnieniami wymaganymi przepisami odrębnymi i oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością .
- 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**
- 4.1. Przy projektowaniu inwestycji mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.).
- 4.2. Wnioskowana inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.).
- 4.3. Teren planowanej inwestycji leży w granicach obszaru Natura 2000 „Puszcza Piska”, w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 25, poz. 133 z późn. zm.).
- 5. W ustaleniach dotyczących dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz.1568 z późn.zm.), a teren planowanej inwestycji nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej.
- 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez gestorów mediów i komunikacji:**
- a) zaopatrzenie w wodę – budynek środowiskowego domu samopomocy: istniejące przyłącze do sieci wodociągowej; budynek gospodarczy: przyłącze pozalicznikowe,
 - b) odprowadzenie ścieków – budynek środowiskowego domu samopomocy: istniejące przyłącze; budynek gospodarczy: projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej wraz z przydomową przepompownią ścieków,
 - c) odprowadzenie wód opadowych – na teren działki,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących przyłączy do sieci energetycznej,

- e) zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnych źródeł ciepła,
 - f) dojazd – z drogi publicznej powiatowej (dz. nr 456), poprzez istniejący zjazd,
 - g) usuwanie odpadów stałych – poprzez magazynowanie w odpowiednich pojemnikach i okresowy wywóz na zorganizowane wysypisko odpadów przez uprawnioną jednostkę specjalistyczną.
7. **W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich** mają zastosowanie przepisy art.5 ust.1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.).
 8. **Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** dotyczących terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania.
 9. **Linie rozgraniczające teren inwestycji.**
Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na **Załączniku nr 1**, sporządzonym na kopii mapy sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym integralną część decyzji.
 10. **Część tekstową analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu** wokół działki nr ewid. **501** w obrębie geodezyjnym Piasutno, stanowi **Załącznik nr 2** do decyzji, zaś część graficzną do analizy stanowi **Załącznik nr 3**.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 12 lutego 2015 r. (data wpływu: 18 lutego 2015 r.) Środowiskowy Dom Samopomocy w Szczytnie, Filia im. Jerzego Lanca w Piasutnie, wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy działki nr 501 w obrębie geodezyjnym Piasutno dla inwestycji polegającej na przebudowie i remoncie pomieszczeń w istniejącym budynku środowiskowego domu samopomocy, oraz rozbudowie istniejącego budynku gospodarczego polegająca na budowie zadaszonej sceny z tyłu budynku, remoncie i przebudowie istniejącego budynku gospodarczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku na budynek przeznaczony na cele terapeutyczno – opiekuńcze, budowie przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do budynku gospodarczego wraz z przydomową przepompownią ścieków, wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych przed budynkiem gospodarczym.

Przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu objętego wnioskiem i wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazała możliwość ustalenia warunków zabudowy.

1. Teren przedmiotowej inwestycji nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie znany jest termin nałożenia obowiązku jego sporządzenia jak i termin samego sporządzenia.
2. Wnioskowana inwestycja :
 - a) stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art.59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) spełnia warunki, określone przepisami art.61 ust.1 w.w. ustawy .
3. Wobec powyższego zastosowanie w sprawie mają przepisy art.60 ust.1 w związku z przepisami art.59 ust.1 w.w. ustawy.
4. W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego :
 - zgodnie z art.64 ust.1 ustawy dokonano analizy, o której mowa w art.53 ust.3 ustawy t.j.:
 - warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych ,
 - stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się realizację inwestycji ,
 - zgodnie z art.60 ust.4 ustawy projekt decyzji został przygotowany przez uprawnionego architekta wpisanego na listę izby samorządu architektów.

- dokonano uzgodnienia decyzji z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie na podstawie art. 53 ust. 5c w/w ustawy;
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 w/w ustawy uzyskano uzgodnienie Zarządu Dróg Powiatowych w Szczytnie znak: DM.7331.38.2015.D z dnia 22.04.2015 r.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień oraz prawa własności osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.

Niniejsza decyzja nie jest ostateczna. Stronom służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie przy ul. Kajki 10/12, za pośrednictwem Wójta Gminy Świętajno, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.



Otrzymują :

1. Środowiskowy Dom Samopomocy w Szczytnie
Filia im. Jerzego Lanca w Piasutnie
Piasutno 63
12-140 Świętajno
2. a/a.

WOJTA
dr Alicja Kotakowska

KOPIA SYTUACyjNEJ WYSKAZJEWY
SKALA 1:1000

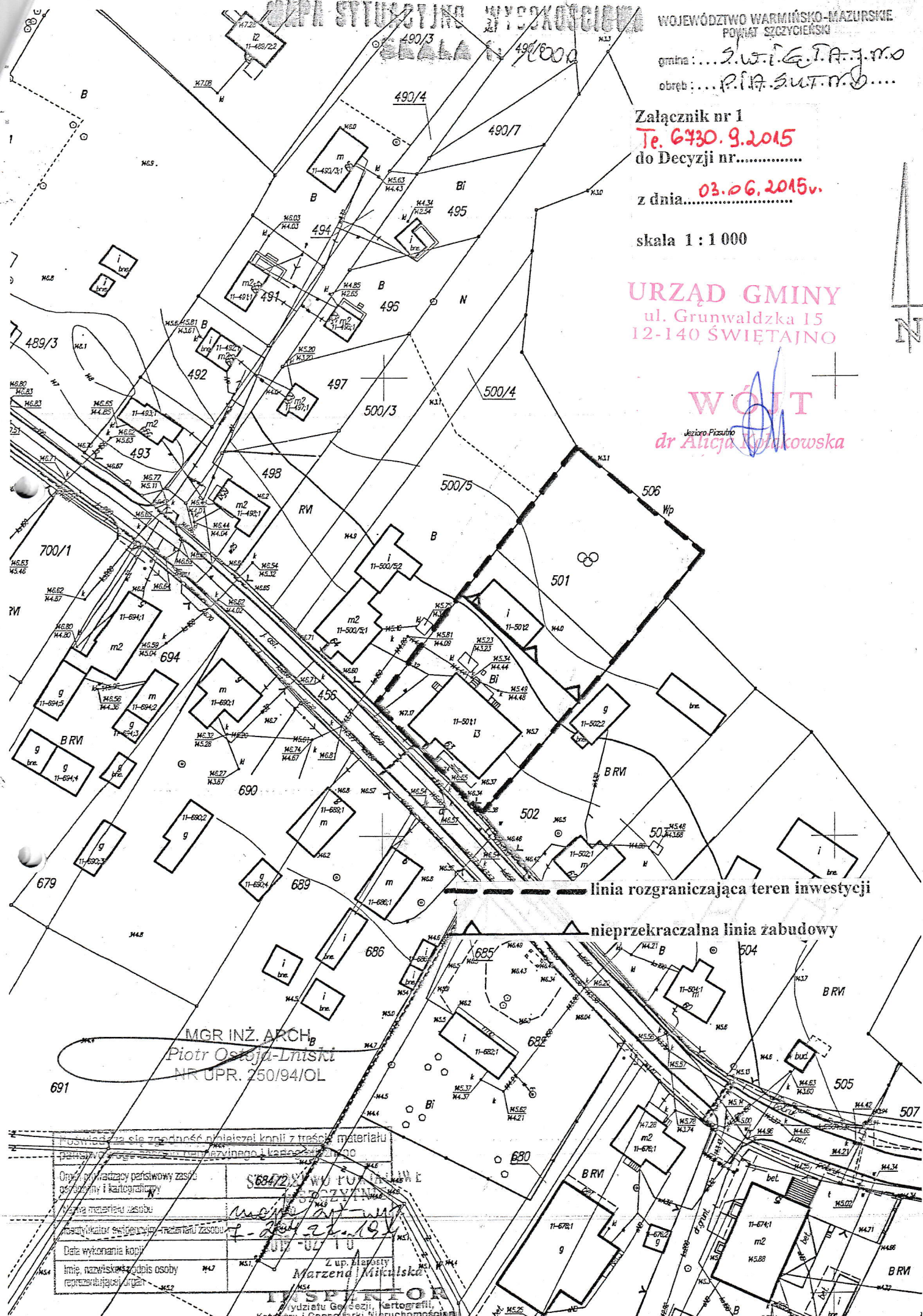
WOJEWÓDZTWO WARMIŃSKO-MAZURSKIE
 POWIAT SZCZYPIEŃSKI
 gmina: ... S.W.I.G.T.A.J.M.O
 obręb: ... P.I.A.S.U.T.M.O ...

Załącznik nr 1
Te. 6430.9.2015
 do Decyzji nr.....
 z dnia... **03.06.2015v.**

skala 1 : 1 000

URZĄD GMINY
 ul. Grunwaldzka 15
 12-140 ŚWIĘTAJNO

WÓJT
 Jęzioro Piasutno
 dr Alicja *[Signature]* Kwikowska



linia rozgraniczająca teren inwestycji

nieprzekraczalna linia zabudowy

MGR INŻ. ARCH.
 Piotr Ostojka-Luński
 NR UPR. 250/94/OL

Posiadać za się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału	
Oprac. geodezyjny państwowy zasobu	
Oprac. geodezyjne i kartograficzne	
Nazwa materiału zasobu	
Nazwa katastru geodezyjnego - materiału zasobu	
Data wykonania kopii	
Imię, nazwisko i podpis osoby	
reprezentującej organ	
Z up. Zarządu	
Marzena Mikułowska	
INSPIRATOR	
Biuro Geodezji, Kartografii,	
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami	

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki nr ewid. 501
w obrębie geodezyjnym Piasutno.**

Część tekstowa :

Z uwagi na to, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Świętajno oraz zmiany do tego planu straciły moc i na obszarze **działki nr 501** położonej w **obrębie geodezyjnym Piasutno**, nie opracowano nowego planu oraz w związku z tym, że nie istnieje obowiązek jego sporządzenia, zgodnie z art.4 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należało ustalić warunki zabudowy.

Podstawą opracowania analizy jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz.1588).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy **jest możliwe** ponieważ zachodzi przypadek łącznego spełnienia warunków określonych w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

1. Na działkach sąsiednich istnieją zabudowania pozwalające 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. Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej (dz. nr ewid. 456) poprzez istniejący zjazd.
3. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do realizacji zamierzenia budowlanego .
4. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.) .
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi .

Ponadto:

6. Obszar analizowany obejmuje tereny zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz zabudową uzupełniającą gospodarczą i usługową.
7. Na wskazanym terenie znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynek mieszkalny wielorodzinny, budynki gospodarcze i usługowe.
8. Wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji.
9. Pokrycie dachów głównie dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.
10. Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 40 %.
11. Powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50 %.

Analiza wykazała, że wnioskowana inwestycja na terenie działki nr 501 w obrębie geodezyjnym Piasutno **jest zgodna** w zakresie kontynuacji funkcji (zabudowa usługowa) i jej realizacja na podanych warunkach będzie zgodna co do parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu .

W wyniku przeprowadzonej analizy określono wymagania dotyczące 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 zgodnie z rozporządzeniem 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.

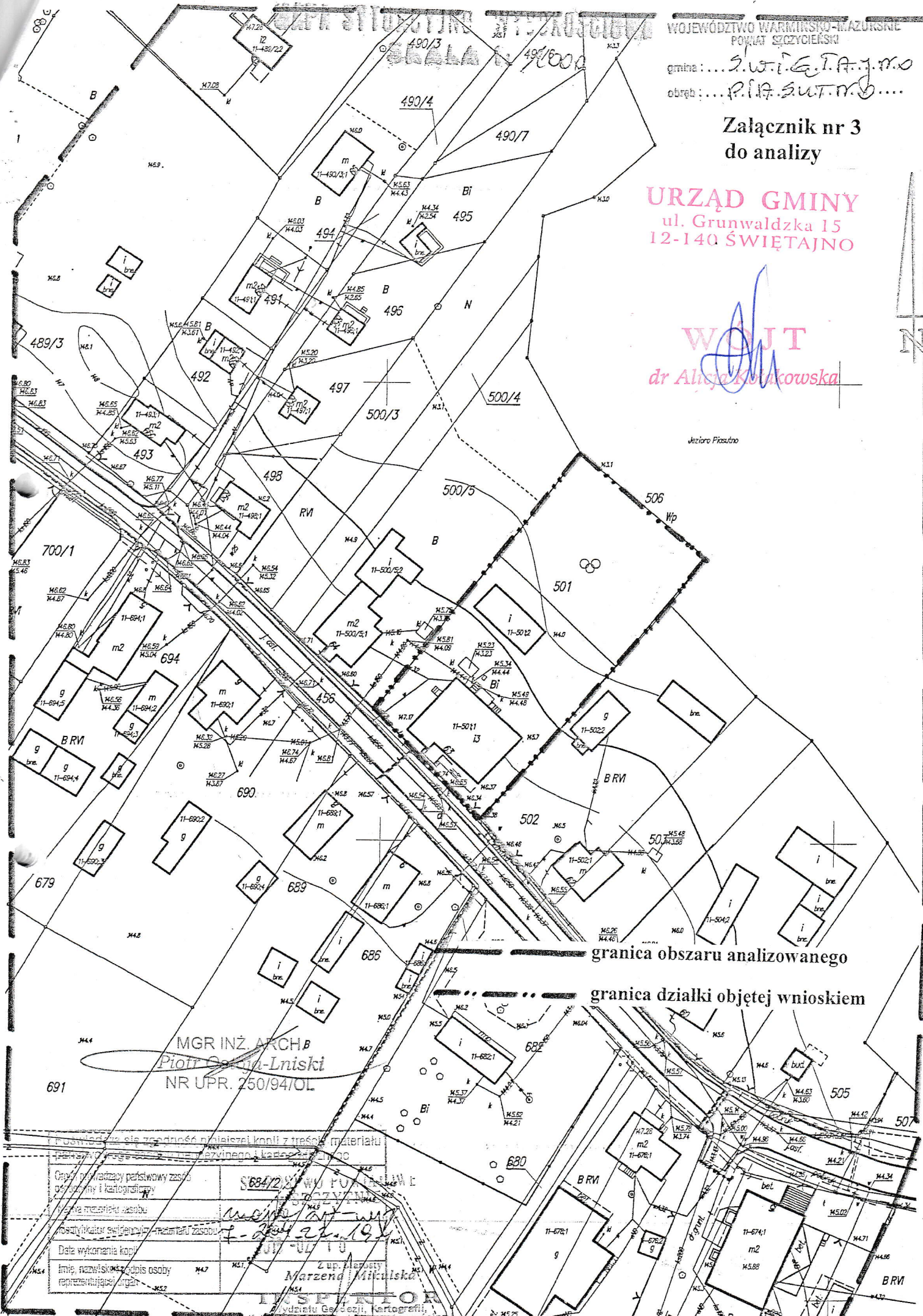
Przygotował : arch. Piotr Ostoja-Lniski, wpis na listę członków Warmińsko - Mazurskiej O I A, pod numerem WM-0154.

Załącznik nr 3
do analizy

URZĄD GMINY
ul. Grunwaldzka 15
12-140 ŚWIĘTAJNO

WOJT
dr Alicja Kujkowska

Jeziro Piskurto



granica obszaru analizowanego

granica działki objętej wnioskiem

MGR INŻ. ARCH. B
Piotr Gajda-Lniski
NR UP. 250/94/OL

Forma archiwalna z numerem S634/2 i innymi notkami. Zawiera informacje o wykonaniu kopii i danych osobowych.

Z up. i pow. Marzena Mikulska
Kartograf