

Nasz znak:  
RK.6730.19.2011

*P. Kowalski*  
*a/a*  
*28.02.2011 JFo*

**DECYZJA**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 w zw. z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm./, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zm./, po rozpatrzeniu wniosku: **Nadleśnictwa Giżycko z dnia 28.02.2011r.**, dotyczącego: wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy **na budowę budynku mieszkalno-administracyjnego i budynku gospodarczego**, przewidzianych do realizacji w: **obrębie geodezyjnym Mazuchówka gmina Wydminy** na działce o nr ewidencyjnym: 493/4

ustalam:

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa budynku mieszkalno-administracyjnego i budynku gospodarczego na działce o numerze ewidencyjnym 493/4 w obrębie geodezyjnym Mazuchówka, gmina Wydminy
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy** wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

**a/ warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** zabudowa mieszkaniowa – związana z gospodarstwem leśnym.
  - **Ustalenia dotyczące:**
    - 1) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – zgodnie z załącznikiem graficznym. Lokalizacja budynków w stosunku do granic działek sąsiednich na warunkach określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1997 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) i przepisach wykonawczych do tej ustawy.
    - 2) **Gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy:**
      - projektowany budynek mieszkalno – administracyjny (związany z gospodarstwem leśnym) – parterowy z użytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony, wymiary do 17m x 14m, wysokość od poziomu terenu do kalenicy do 10m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do okapu lub gzymsu 4m, wysokość od poziomu terenu do poziomu posadzki parteru do 1m, powierzchnia zabudowy do 240m<sup>2</sup>
      - projektowany budynek gospodarczy – parterowy, wymiary do 11m x 9m, wysokość od poziomu terenu do kalenicy do 7m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do okapu lub gzymsu 3m, wysokość od poziomu terenu do poziomu posadzki parteru do 0,7m, powierzchnia zabudowy do 99m<sup>2</sup>,
    - 3) **Geometrii dachu/układ połaci dachowych, wysokość kalenicy, kąt nachylenia:**
      - kształt dachu zasadniczej bryły budynku mieszkalno - administracyjny – wielopołaciowy, kąt nachylenia połaci dachu 20° - 50°,
      - kształt dachu zasadniczej bryły budynku gospodarczego – dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu 20° - 50°
      - pokrycie dachowe – kryty dachówką lub blacho dachówką, w kolorze naturalnym /ceglasto podobnym/ lub materiałami dachówko podobnymi.

**Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.)

Wpięnięto dnia

29-04-2011

Lcz. 3184 podpis



- 2) projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy opracować na kopii mapy zasadniczej do celów projektowych,

**b/ ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie** przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 ze zm.)

- stosownie do art. 113 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska i na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007r. Nr 120, poz. 826 ze zm.) oraz na podstawie zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, ocenia się dopuszczalny poziom hałasu przyjęty dla zabudowy mieszkaniowej.
- analizowany teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego
- zamierzenie wnioskodawcy nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć innych niż mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niezwiązanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynikających z tej ochrony, a mogących znacząco lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.).

**c/ dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

nie występują w przedmiotowej sprawie wymagania określone przepisami odrębnymi:

**d/ obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:**

- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego na warunkach Zarządcy sieci,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Zakład Sieci Elk,
- odprowadzenie ścieków bytowych – do kanalizacji sanitarnej na warunkach Zarządcy sieci,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe w obrębie własnej działki,
- wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – zgodnie z przepisami art. 5 i art. 6 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2005r. Nr 236 poz. 2008) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. z 2001r. Nr 62 poz. 628 ze zm.),
- dostęp do drogi publicznej – istniejący zjazd do drogi wojewódzkiej,

**e/ wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:** decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich

- wnioskowaną inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający spełnienie wymagań określonych w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./ oraz w § 1 ust. 2 pkt. 8.

**f/ ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** nie dotyczy

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczono na mapie w odpowiedniej skali z oznaczeniami graficznymi stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji**

**4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera załącznik nr 2 tekstowy i graficzny do niniejszej decyzji.**

**5. Pozostałe warunki:**

- 1) opracowanie projektu zlecić jednostce uprawnionej,
- 2) projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) uzyskać pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Giżycku, załączając 4 egz. projektu budowlanego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.



## 6. Okres ważności decyzji:

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 65 ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Uzasadnienie

Niniejsza decyzja zostaje wydana na wniosek Nadleśnictwa Giżycko dotyczącego budowy budynku mieszkalno - administracyjnego i budynku gospodarczego w obrębie geodezyjnym Mazuchówka na działce o nr ewidencyjnym 493/4.

Teren objęty wnioskiem nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji innych niż celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Działka nr 493/4 nie jest zabudowana, posiada dostęp do drogi publicznej, posiada możliwość wyposażenia w media, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

Stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wydana zostaje po uzgodnieniu z:

- Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie, Rejonowy Oddział w Giżycku – w zakresie urządzeń melioracyjnych – uzgodnienie nr MUW.DG.6011/UG-51/11 z dnia 01.04.2011r.
- Starostwem Powiatowym w Giżycku – w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – postanowienie – WG.6123.38.2011 z dnia 25.03.2011r.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie – w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, - postanowienie – WSTŁ.612.074.6.2011.AZ z dnia 04.04.2011r.
- Zarządem Dróg Wojewódzkich – ze względu na przyleganie do pasa drogi wojewódzkiej – postanowienie – RDW.O.DM/5330/44/2011 z dnia 30.03.2011r.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

*Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 i art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm./ – przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 w/w ustawy ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji – pozwolenia na budowę.*

## Otrzymują

1. Inwestor – Nadleśnictwo Giżycko  
ul. Słowińska 2  
11-500 Giżycko
2. a/a



z up. WÓJTA GMINY

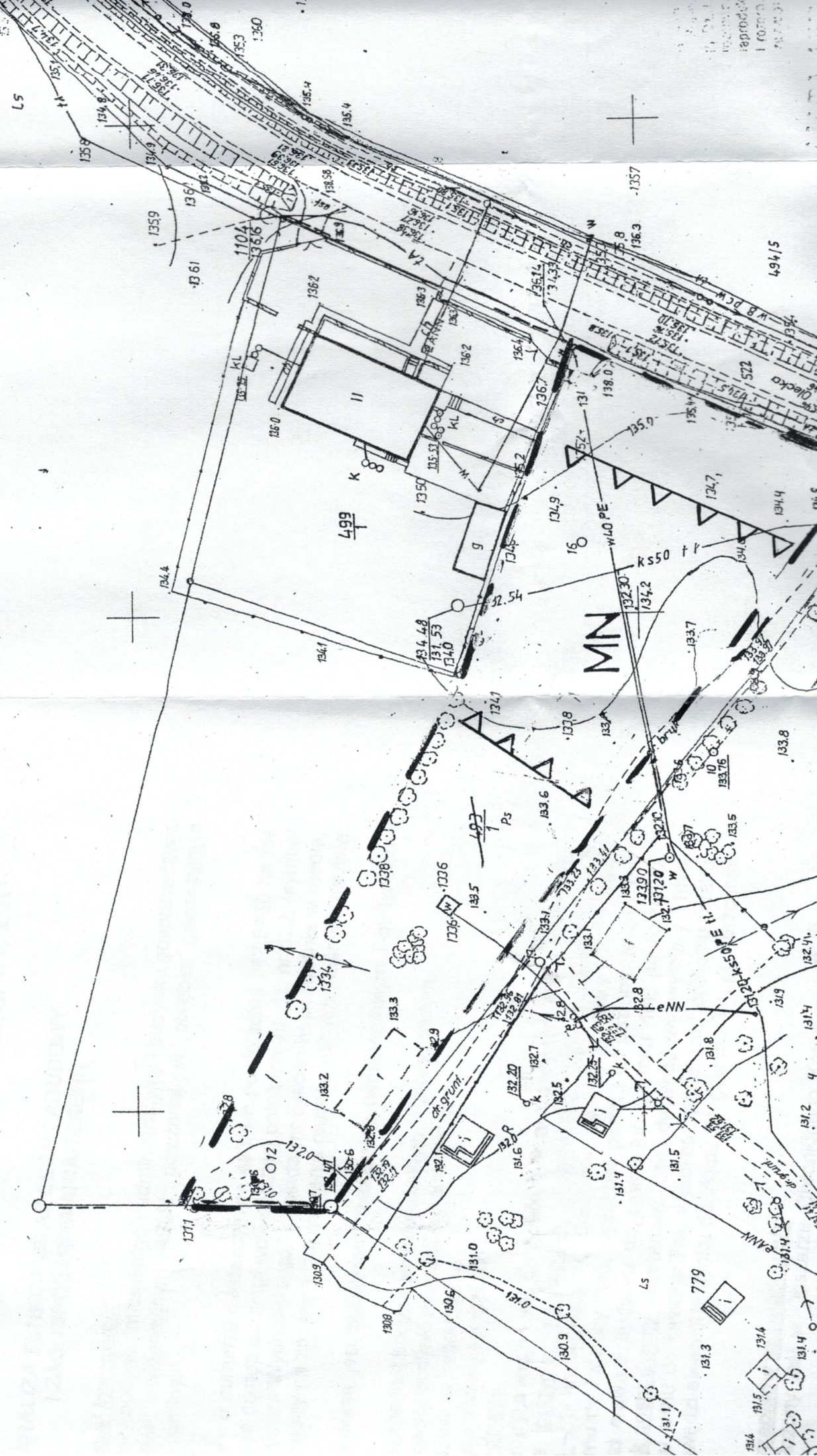
mgr Maria Dolecka  
Zastępca Wójta

Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 2 ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2006r. nr 225, poz. 1635 ze zm.)



Załącznik nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy n  
z dnia .....

26.04.2011  
**URZĄD G**  
11-510 WYEM  
woj. warmińsko - maz  
tel. (0-87) 424-0  
0005409



494/5

779

131.3

131.4

131.4

131.4

131.4



## ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

Wniosek dotyczy budowy budynku mieszkalno - administracyjny i budynku gospodarczego na działce o numerze ewidencyjnym **493/4** położonej w obrębie geodezyjnym Mazuchówka, gmina Wydminy.

### **2. Obszar analizowany:**

Działka objęta wnioskiem o numerze ewidencyjnym **493/4** o powierzchni 242,6950 ha nie jest zabudowana, posiada dostęp do drogi wojewódzkiej położonej na dz. nr 522, (symbol **KW**) oraz przylega do jeziora Wydmiańskiego, posiada możliwość wyposażenia w media, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Działka nr **499/1** zabudowana jest budynkiem mieszkalno pensjonatowym i budynkiem gospodarczym.

Działka nr **486/1** zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

Na działce nr **799** znajduje się budynki rekreacji indywidualnej.

Działki nr **436/21**, **436/16**, nie są zabudowane.

Działka nr **522** droga wojewódzka ( symbol **KW**),

### **3. Zamierzenia wnioskodawcy:**

Wnioskodawca planuje zrealizować na terenie działki o nr ewidencyjnym **493/4** inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalno – administracyjny ( związany z gospodarstwem leśnym ) – 1- kondygnacyjny, dach dwuspadowy wymiary 17m x 14m, wysokość od poziomu terenu do kalenicy 10m, wysokość parteru od poziomu terenu 1m, wysokość górnej krawędzi elewacji budynku do okapu lub gzymsu 4m, powierzchnia zabudowy 170m<sup>2</sup>, budynek gospodarczy – parterowy, dach dwuspadowy, wymiary 11m x 9m, wysokość od poziomu terenu do kalenicy 7m, wysokość parteru od poziomu terenu 0,5m, wysokość górnej krawędzi elewacji budynku do okapu lub gzymsu 3m, powierzchnia zabudowy 80m<sup>2</sup>,

### **4. Analiza wynikająca z przepisów szczególnych:**

Teren inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łęckiego.

Teren objęty wnioskiem nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji innych niż celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskowana inwestycja spełnia warunki art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. inwestycja dotyczy budowy budynku mieszkalno - administracyjny i budynku gospodarczego na działce o numerze ewidencyjnym **493/4** w obrębie geodezyjnym Mazuchówka, na działce sąsiedniej nr 486/1 znajduje się zabudowa mieszkaniowa, która pozwala na określenie parametrów, cech i współczynników zabudowy,
2. działka nr **493/4** posiada dostęp do drogi publicznej – przylega do drogi wojewódzkiej położonej na działce nr **522** (symbol **KW**)
3. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,



4. planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  5. projekt decyzji wymaga uzgodnienia stosownie do art. 60 ust. 1 w zw. z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z: Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie, Rejonowy Oddział w Giżycku – w zakresie urzędzeń melioracyjnych, Starostwem Powiatowym w Giżycku – w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie (ul. Dworcowa 60, 10-437 Olsztyn) – w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, Zarządem Dróg Wojewódzkich – ze względu na przyleganie do pasa drogi wojewódzkiej
- 5. Inne warunki i zalecenia wynikające z prawa materialnego mające wpływ na rozwiązanie projektowe inwestycji i realizację inwestycji towarzyszących i wspólnych:**

Realizacja inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a szczególności zgodnie z:











- ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007r. Nr 19 poz. 115 ze zm.),
- ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. z 2010r. Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 ze zm.),
- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).









mgr inż. Kazimierz Olchowski

Uprawnienia do projektowania  
w planowaniu przestrzennym  
Nr GZ10/2006



**LEGENDA:**

-  GRANICE TERENU OBJĘTEGO ANALIZĄ
-  PLANOWANA ZABUDOWA MIESZKANIOWA
-  (związana z gospodarstwem leśnym)
-  SASIEDNIA ZABUDOWA MIESZKANIOWA
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWO/PENSIJONATOWA
-  ZABUDOWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ
-  TEREN ROLNE
-  JEZIORO WYDMIŃSKIE
-  DROGA WEWNĘTRZNA
-  DROGA WOJEWÓDZKA

-  MN
-  MN1
-  MN/P
-  UTL
-  R
-  WS
-  KDW
-  KW

