

BURMISTRZ OLECKA

Olecko, 12 kwietnia 2023 r.

PGN.6730.12.2023

### DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) dalej KPA

USTALAM NA RZECZ

Nadleśnictwa Olecko, ul. Kościuszki 32, 19-400 Olecko

WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI:

Budowa drogi wewnętrznej (leśnej) o nawierzchni żwirowej

LOKALIZACJA INWESTYCJI:

GMINA: Olecko

OBRĘB: Doliwy

CZĘŚĆ DZIAŁEK NR: 3040/1, 3041/1, 3046/2, 3047, 3042/1

#### I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Budowa drogi wewnętrznej (leśnej) o nawierzchni żwirowej na terenie wyznaczonym zgodnie z załącznikiem graficznym.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) **Funkcja:** Infrastruktura techniczna – droga wewnętrzna (leśna).
- 2) **Linia zabudowy:** nie wyznacza się, inwestycje należy realizować zgodnie z przepisami ogólnymi.

- 3) Teren inwestycji został określony jako: część dz. nr. ewid.: 3040/1, 3041/1, 3046/2, 3047, 3042/1 zgodnie z załącznikiem do decyzji.
- 4) Wielkość powierzchni zabudowy: do 0,4800 ha.
- 4a) całkowita długość: do 1200m.
- 5) Wielkość powierzchni biologicznej czynnej: nie dotyczy.
- 6) Szerokość elewacji frontowej : nie dotyczy.
- 7) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – ich gzymsów, attyk, okapów dachów: nie dotyczy.
- 8) Wysokość kalenicy: nie dotyczy.
- 9) Układ i kąt nachylenia głównych połaci dachu: nie dotyczy.
- 10) Ilość kondygnacji naziemnych nie dotyczy.
- 11) Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

### **III. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

- 1) Planowana inwestycja położona jest na terenie Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich (Rozporządzenie Nr 139 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich). Wszelkie zagospodarowanie winno być zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi.
- 2) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 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 i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).
- 3) Planowana inwestycja winna być zgodna z zapisami:
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2022 poz. 2556 z późn. zm.)
  - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.)

- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2022 poz. 2625 z późn. zm.) w zakresie ochrony obiektów i urządzeń.

#### **IV. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

**1) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządców sieci, dróg,**

##### **2) infrastruktura techniczna:**

- Energia elektryczna: nie dotyczy,
- zaopatrzenie w wodę nie dotyczy,
- odprowadzenie ścieków bytowych nie dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji lub na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przydrożnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- gospodarowanie odpadami stałymi – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy.

##### **3) komunikacja:**

- dostęp do drogi publicznej: poprzez działki nr: 3043, 3048/6, obręb Doliwy, gm. Olecko i dalej do drogi powiatowej nr 1889N (dz. nr 185 obr. Jurki gm. Świątajno).

#### **V. Ustalenia wymagań dotyczących interesów osób trzecich**

**Realizacja ww. inwestycji nie może:**

- 1)** pozbawiać dostępu do drogi publicznej;
- 2)** utrudniać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- 3)** ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4)** powodować uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania;
- 5)** powodować zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby;
- 6)** zmieniać kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 7)** ewentualne kolizje realizacji inwestycji z przebiegiem innych sieci do rozwiązania na etapie pozwolenia na budowę stosownie do warunków technicznych wydanych przez poszczególnych gestorów.

**VI. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1) planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej.

**VII. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie( w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią osuwiska)**

planowana inwestycja znajduje się poza w/w terenami.

**VIII. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**

Inwestycja winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

**IX. Uzgodnienia** zgodnie z art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano z:

1. zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 6 z Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku - organem właściwym w sprawach ochrony gruntów leśnych – postanowienie z dnia 03.03.2023 r., znak: ZM.224.71.2023.MK.

2. zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 8 z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska – w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Ze względu na brak stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji (27.02.2023r.) uznaje się za uzgodnienie decyzji (art. 53 ust. 5 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Dla pozostałych organów, o których mowa w art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu nie zachodzi przesłanka uzyskania uzgodnienia projektu decyzji

**X. Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik nr 1 do decyzji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione zostały na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załącznik do decyzji.

**XI. Wynik analizy**

Wynik analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został przedstawiony na załączniku nr 2.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu, nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie wskazuje dokładnej lokalizacji inwestycji.

### UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w niniejszej decyzji, wystąpiło Nadleśnictwo Olecko, ul. Kościuszki 32, 19-400 Olecko, reprezentowane przez Zbigniewa Piotra Poniatowskiego - Nadleśniczego.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tutejszy organ wykazała, że przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do inwestycji, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 upzp i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich na podstawie art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust.





4 ww. ustawy). Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie zwalnia inwestora od obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie art. 28 ust. 1 lub zgłoszenia właściwemu organowi na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2021 poz. 2351 z późn. zm).

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za pośrednictwem Burmistrza Olecka w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a wniesienie odwołania w ww. terminie wstrzymuje wykonanie decyzji. Ponadto organ odwoławczy może w uzasadnionych przypadkach wstrzymać natychmiastowe wykonanie decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Olecka, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej – Burmistrzowi Olecka oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania. Zgodnie z przepisami zawartymi w art. 136 k.p.a. organ odwoławczy może przeprowadzić na żądanie strony lub z urzędu dodatkowe postępowanie w celu uzupełnienia dowodów i materiałów w sprawie albo zlecić przeprowadzenie tego postępowania organowi, który wydał decyzję. Jeżeli 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. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję. Powyższe uregulowania mają zastosowanie również w przypadku, 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. Powyższych uregulowań nie stosuje się, jeżeli

przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy byłoby nadmiernie utrudnione. Strona może cofnąć odwołanie przed wydaniem decyzji przez organ odwoławczy. Organ odwoławczy nie uwzględni jednak cofnięcia odwołania, jeżeli prowadziłoby to do utrzymania w mocy decyzji naruszającej prawo lub interes społeczny.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:2000 – załącznik nr 1
2. Analiza warunków – załącznik nr 2

Projekt decyzji został sporządzony przez: Inż. Gospodarki Przestrzennej Kamila Skrońskiego zgodnie z wymogiem art. 60 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podpisany Projekt znajduje się w aktach sprawy.

*Z up. Burmistrza*  
*Alieja Szalkowska*  
Kierownik  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Nadleśnictwo Olecko
2. Aa.



ANALIZA WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST 1 USTAWIE O PLANOWANIU  
I ZAGOSPODAROWANU PRZESTRZENNYM

**Dane:**

**Rodzaj Inwestycji**

- Budowa drogi wewnętrznej (leśnej) o nawierzchni żwirowej

**Lokalizacja inwestycji:**

dz. nr. ewid. 3040/1, 3041/1, 3046/2, 3047, 3042/1 obr. Doliwy gm. olecko

**Wnioskodawca**

- Nadleśnictwo Olecko, ul. Kościuszki 32, 19-400 Olecko

**Stan Istniejący**

Teren leśny

**Opis:**

Art. 61 ust. 1 pkt. 1

- Nie dotyczy. Inwestycja dotyczy budowy infrastruktury technicznej. Zgodnie z art 61 ust. 3 „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii” – odstąpiono od przygotowania analizy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Art. 61 ust. 1 pkt. 2

- dostęp do drogi publicznej: poprzez działki nr: 3043, 3048/6, obręb Doliwy, gm. Olecko i dalej do drogi powiatowej nr 1889N (dz. nr 185 obr. Jurki gm. Świątajno).

Art. 61 ust. 1 pkt. 3

- Nie dotyczy .

Art. 61 ust. 1 pkt. 4

- Teren inwestycji stanowi teren oznaczy w ewidencji grantów jako LS. Realizacja inwestycji



ma służyć prowadzeniu gospodarki leśnej oraz nie zmienia sposobu użytkowania gruntu zgodnie z Art. 3 pkt. 2 Ustawy z dnia 28 września 1991 r o lasach (Dz.U. 2022 poz. 672 z późn. zm). Realizacja inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntu.

Art. 61 ust. 1 pkt. 5

- Planowana inwestycja położona jest na terenie Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich (Rozporządzenie Nr 139 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich). Wszelkie zagospodarowanie winno być zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi.

Art. 61 ust. 1 pkt. 6

- Inwestycja nie leży na terenach wymienionych w tym artykule.

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę wykonał  
Inż. Gospodarki Przestrzennej  
Kamil Skroński  
zgodnie z art. 60 ust 4

Z up. Burmistrza  
*Alicja Szalkowska*  
Kierownik  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
i Gospodarki Nieruchomościami