

**DECYZJA Nr 38/2019
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Nadleśnictwa Mrągowo, ul. Warszawska 49, 11-700 Mrągowo z dnia 22 marca 2019 r.

U S T A L A M

na rzecz Nadleśnictwa Mrągowo warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drogi leśnej – dojazdu pożarowego na działce o nr ew. 3181 w obrębie Stama, gmina Sorkwity

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa drogi leśnej – dojazdu pożarowego na działce o nr ew. 3181 w obrębie Stama, gmina Sorkwity – linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**
 - 2.1. Uwarunkowania przestrzenne
 - a) Dopuszcza się budowę drogi leśnej – dojazdu pożarowego.
 - b) Dopuszcza się lokalizację innych urządzeń i elementów niezbędnych do wykonania projektowanej inwestycji.
 - c) Obowiązuje zakaz zmiany rzeźby terenu.
 - 2.2. Zagospodarowanie działki

Według Planu Urządzenia Lasu dla Nadleśnictwa Mrągowo.
3. **Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego**
 - 3.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska
 - a) Teren planowanej inwestycji jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.) na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, w stosunku do którego obowiązują przepisy Uchwały Nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. z 2018r, poz. 415).
 - b) Projektowana inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71).
 - c) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r., poz. 992 z późn. zm.).
 - d) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
 - 3.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego
 - a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, gdzie obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.).
 - b) Zgodnie z ww. ustawą kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu

dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Sorkwity.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- 4.1. Nie przewiduje się obsługi infrastrukturą techniczną.
- 4.2. Zgodnie z postanowieniem z dnia 10 maja 2019 r. znak: BI.ZZI.3.521.354.2019.RK (data wpływu do Urzędu – 15 maja 2019 r.) Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla w/w inwestycji, w zakresie melioracji wodnych, jednocześnie informując, iż na działce występują urządzenia melioracyjne – rowy melioracyjne. Wobec powyższego Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku zobowiązał Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych, a w przypadku konieczności przebudowy/likwidacji w/w urządzeń, do uzyskania stosownej zgody wodnoprawnej, po dokonaniu uzgodnienia projektu przebudowy/likwidacji z właścicielem urządzeń.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 5.1. Inwestycję sytuować i roboty prowadzić przy uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.).
- 5.2. 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.
- 5.3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

6. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia

W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę – należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Dnia 22 marca 2019 r. wpłynął wniosek Nadleśnictwa Mrągowo o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drogi leśnej – dojazdu pożarowego na działce o nr ew. 3181 w obrębie Stama, gmina Sorkwity. Zawiadomieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r. znak: RBG.6730.38.1.2019 poinformowano strony o toczącym się postępowaniu umożliwiając im jednocześnie składanie uwag i wniosków dotyczących planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Żadna ze stron postępowania nie zgłosiła uwag ani wniosków.

Dla przedmiotowego terenu nie ma opracowanego planu miejscowego. W myśl art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektów budowlanych lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektów budowlanych wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 1 w/w ustawy. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt po uzyskaniu właściwych uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami prawa.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w wypadku łącznego spełnienia wymogów art. 61 ust. 1 pkt. 1 do 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

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 do 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.

Ponieważ wnioskowana inwestycja dotyczy budowy infrastruktury technicznej, art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się. W związku z powyższym nie została przeprowadzona analiza w zakresie art. 61 ust. 1 pkt. 1, 2 oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w rozporządzeniu 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Zgodnie z art. 64, ust. 1 i art. 53, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano niezbędnych uzgodnień. Działka nr 3181 obręb Stama stanowi użytek leśny, dlatego też projekt decyzji o warunkach zabudowy przesłano do uzgodnienia do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie pismem z dnia 16 kwietnia 2019 r. znak: RBG.6730.38.4.2019 (data otrzymania przez RDLP w Olsztynie – 29 kwietnia 2019 r.) Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2019 r. znak: ZS.224.193.2019.EP (data wpływu do urzędu – 6 maja 2019 r.) Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie uzgodnił projekt decyzji dla inwestycji polegającej na budowie drogi leśnej – dojazdu pożarowego na działce o nr ew. 3181 w obrębie Stama, gmina Sorkwity.

W związku z tym, że teren planowanej inwestycji jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.) na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, w stosunku do którego obowiązują przepisy Uchwały Nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. z 2018r, poz. 415) projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego przesłano do uzgodnienia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 18 października 2019 r. znak: RBG.6730.38.5.2019 (data otrzymania przez RDOŚ w Olsztynie – 22 października 2019 r.). Postanowieniem z dnia 28 października 2019 r. (data wpływu do Urzędu – 29 października 2019 r.) znak: WOPN.612.17.47.2019.MW.1 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie uzgodnił projekt decyzji dla w/w inwestycji, w zakresie ochrony przyrody.

Projekt decyzji przesłano również do uzgodnienia do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Zlewni w Giżycku pismem z dnia 16 kwietnia 2019 r. znak: RBG.6730.38.3.2019 (data otrzymania przez PGWWP w Giżycku – 30 kwietnia 2019 r.). Postanowieniem z dnia 10 maja 2019 r. znak: BI.ZZI.3.521.354.2019.RK (data wpływu do Urzędu – 15 maja 2019 r.) Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla w/w inwestycji, w zakresie melioracji wodnych, jednocześnie informując, iż na działce występują urządzenia melioracyjne – rowy melioracyjne. Wobec powyższego Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku zobowiązał Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych, a w przypadku konieczności przebudowy/likwidacji w/w urządzeń, do uzyskania stosownej zgody wodnoprawnej, po dokonaniu uzgodnienia projektu przebudowy/likwidacji z właścicielem urządzeń.

POUCZENIE

Decyzję niniejszą wydaje się na czas nieokreślony

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Wójt Gminy Sorkwity jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Wójta Gminy Sorkwity w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza 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. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, 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.

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1725).



W S J T
Józef Maciejewski

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 (graficzny) - mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik nr 2 (opisowy) - analiza urbanistyczna dla działki o nr ew. 3181 w obrębie geodezyjnym Stama, gmina Sorkwity.
3. Załącznik nr 3 (graficzny) - analiza urbanistyczna dla działki o nr ew. 3181 w obrębie geodezyjnym Stama, gmina Sorkwity.

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika;
2. a/a (1ś).

ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA DZIAŁKI O NR EW. 3181 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM STAMA, GMINA SORKWITY

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589).

1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w obrębie geodezyjnym Stama, pośród zwartych kompleksów leśnych.

2. DOJAZD

Z uwagi na to, iż inwestycja dotyczy infrastruktury technicznej art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się.

3. SĄSIEDZTWO ZABUDOWY

Z uwagi na to, iż inwestycja dotyczy infrastruktury technicznej art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się.

4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

Teren planowanej inwestycji jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.) na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, w stosunku do którego obowiązują przepisy Uchwały Nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. z 2018r, poz. 415).

5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, gdzie obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2018 r., poz. 2067 z późn. zm.).

6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Nie wyznacza się, gdyż nie przewiduje się zmian.

WÓJT

Józef Maciejewski

