

**DECYZJA NR 14/22  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 11a i ust. 5b art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 i art. 61 i art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022 r. poz. 503/ i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm./, po rozpatrzeniu wniosku z dnia **02.02.2022 r.** (uzupełnionego w dniu 10.03.2022 r.) N30 Sp. z o.o. reprezentowanej przez Pana Piotra Płaskowickiego

**ustalam**

następujące warunki zabudowy na **działce nr 2/1**, obręb **Kocioł Duży**, gmina Pisz, dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu hotelowego /wypoczynkowo – rekreacyjnego/, wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi oraz z zagospodarowaniem terenu niezbędnym do funkcjonowania kompleksu i z niezbędną infrastrukturą techniczną,

**1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa kompleksu hotelowego /wypoczynkowo – rekreacyjnego/, wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi oraz z zagospodarowaniem terenu niezbędnym do funkcjonowania kompleksu i z niezbędną infrastrukturą techniczną,

**2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:****a) W zakresie wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

*Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: UT – teren zabudowy usług turystycznych*

**3. Ustalenia dotyczące:****3.1 Nieprzekraczalnej linii zabudowy – nie ustala się.****3.2 Lokalizacji zabudowy od pozostałych granic terenu inwestycji:**

- **Lokalizacja budynków w stosunku do pozostałych granic terenu inwestycji** – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm./.
- **Lokalizacji zabudowy do strony jez. Roś** – obiekty i budynki w pasie 100 m od jez. Roś będą realizowane w miejscu istniejących już obiektów i budynków, których obecny stan techniczny nie pozawala na użytkowanie. Obiekty te zostaną poddane odbudowie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie, zmianie sposobu użytkowania, w celu przywrócenia możliwości ich wykorzystania na cele turystyczne – rekreacyjne.

**3.3 Wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu planowanej inwestycji, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej:****• Powierzchnia działki nr 2/1 – 51 500 m<sup>2</sup> – 100 %:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanej dla kondygnacji nadziemnych w stosunku do powierzchni ww. terenu – **15 %** (maksymalnie **30%** z uwzględnieniem powierzchni kondygnacji podziemnych)
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni ww. terenu – **50 %**.

### 3.4 Gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu /układu połaci dachowych, kąta nachylenia/:

Dla zaprojektowanych budynków i pozostałych obiektów podano parametry minimalne i maksymalne. Zaprojektowane budynki i obiekty nie mogą przekraczać ustalonych poniżej minimalnych i maksymalnych parametrów, lecz w określonych przedziałach: minimalnym i maksymalnym parametry te mogą być kształtowane dowolnie, tak aby nie przekroczyły ustalonych wartości granicznych.

**3.4.1 Główny budynek hotelowy (1 obiekt) - budowa budynku.** Przy budynku głównego hotelu należy zastosować odpowiednie rozwiązania architektoniczne i technologiczne, które wpłyną na wkomponowanie budynku w otaczający drzewostan. Rozwiązaniem tymi są „rozcłonkowanie” bryły budynku na trzy segmenty (skrzydła) połączone w dolnych kondygnacjach. W celu wkomponowania budynku w otoczenie należy zastosować na elewacji budynku takie rozwiązania jak użycie okładzin elewacyjnych nawiązujących do materiałów naturalnych typu drewno, okładziny kamienne itp. oraz poprzez zastosowanie dużej ilości przeszkleń, które spowodują „wtopienie” – wkomponowanie budynku w otoczenie lasu poprzez tzw. efekt odbicia.

Dopuszcza się etapową realizację budynku. Każdy z segmentów może niezależnie funkcjonować w przypadku etapowania inwestycji.

#### Parametry budynku hotelowego:

Wyszczególnienie	Projektowana	
	minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m] – Szerokość elewacji frontowej dla planowanego budynku głównego hotelu w poziomie parteru. Szerokość ta obejmuje sumę szerokości szczytu poszczególnych segmentów budynku i szerokość łączników /maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych/	90,00	132,00
Szerokość elewacji frontowej [m] dla poszczególnych segmentów mierzona powyżej łączników	15,00	22,00
Liczba kondygnacji nadziemnych poszczególnych segmentów	2	6
Liczba kondygnacji nadziemnych łączników pomiędzy poszczególnymi segmentami budynku	1	1
Liczba kondygnacji podziemnych /pomieszczenia usług hotelowych, techniczne, gospodarcze, socjalne oraz miejsca parkingowe/	1	2
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki poszczególnych segmentów budynku [m]*	8,00	19,00
Wysokość budynku [m]*	8,00	19,00
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	0	10

\* Parametry dotyczące wysokości głównej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki oraz wysokość budynku mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Podane wysokości nie dotyczą urządzeń zlokalizowanych na dachu budynku takich jak wyniesionych ponad płaszczyznę dachu maszynowni dźwigów i innych urządzeń technicznych, ani wycofanych w stosunku do elewacji wysłon oraz innych elementów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm./.

#### Informacje dotyczące dachu:

Wyszczególnienie	
Rodzaj poddasza, jeśli znajduje się w budynku	nie dotyczy
Rodzaj projektowanego dachu	płaski
Projektowany układ głównych połaci dachu	nie dotyczy
Projektowany układ głównej kalenicy w stosunku do frontu działki	nie dotyczy
Projektowany rodzaj i kolor pokrycia dachowego	Materiały dostosowane do kąta nachylenia dachu

**3.4.2 Budynki rekreacji indywidualnej – domki wypoczynkowe pełniące funkcje apartamentów wolnostojących pod wynajem (do 20 obiektów) – odbudowa, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa w miejscu zlokalizowanych uprzednio domków wypoczynkowych na terenie inwestycji**

**Parametry domków wypoczynkowych:**

Wyszczególnienie	Projektowana	
	minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	nie ustala się	nie ustala się
Liczba kondygnacji nadziemnych	1	2 lub 1 + antresola
Liczba kondygnacji podziemnych	0	0
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki [m]*	3,60	7,50
Wysokość budynku [m]*	3,60	7,50
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	0	10

**Informacje dotyczące dachu:**

Wyszczególnienie	
Rodzaj poddasza, jeśli znajduje się w budynku	nie dotyczy
Rodzaj projektowanego dachu	płaski
Projektowany układ głównych połaci dachu	nie dotyczy
Projektowany układ głównej kalenicy w stosunku do frontu działki	nie dotyczy
Projektowany rodzaj i kolor pokrycia dachowego	Materiały dostosowane do kąta nachylenia dachu

- 3.4.3 Budynek usług hotelowych pełniący funkcję apartamentów pod wynajem (1 obiekt) -** odbudowa, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania w miejscu zlokalizowanego uprzednio budynku we wschodniej części działki nr 2/1.

**Parametry dla budynku usług hotelowych, pełniącego funkcję apartamentów pod wynajem:**

Wyszczególnienie	Projektowana	
	minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	30,00	32,00
Liczba kondygnacji nadziemnych	1	2
Liczba kondygnacji podziemnych	0	0
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki [m]*	6,00	7,50
Wysokość budynku [m]*	6,00	7,50
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	0	10

**Informacje dotyczące dachu:**

Wyszczególnienie	
Rodzaj poddasza, jeśli znajduje się w budynku	nie dotyczy
Rodzaj projektowanego dachu	płaski
Projektowany układ głównych połaci dachu	nie dotyczy
Projektowany układ głównej kalenicy w stosunku do frontu działki	nie dotyczy
Projektowany rodzaj i kolor pokrycia dachowego	Materiały dostosowane do kąta nachylenia dachu

- 3.4.4. Budynek usług hotelowych (1 obiekt) -** odbudowa, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania w miejscu zlokalizowanego uprzednio budynku we wschodniej części działki nr 2/1.

**Parametry budynku usług hotelowych:**

Wyszczególnienie	Projektowana	
	minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	30,00	32,00
Liczba kondygnacji nadziemnych	1	2
Liczba kondygnacji podziemnych	0	0
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki [m]*	6,00	7,50
Wysokość budynku [m]*	6,00	7,50
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	0	10

**Informacje dotyczące dachu:**

Wyszczególnienie	
Rodzaj poddasza, jeśli znajduje się w budynku	nie dotyczy
Rodzaj projektowanego dachu	płaski
Projektowany układ głównych połaci dachu	nie dotyczy
Projektowany układ głównej kalenicy w stosunku do frontu działki	nie dotyczy
Projektowany rodzaj i kolor pokrycia dachowego	Materiały dostosowane do kąta nachylenia dachu

**3.4.5. Budynek techniczny (1 obiekt) – stacja trafo i pomieszczenie agregatu prądotwórczego - budowa****Parametry budynku technicznego:**

Wyszczególnienie	Projektowana	
	minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	5,00	8,00
Liczba kondygnacji nadziemnych	1	1
Liczba kondygnacji podziemnych	0	0
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki [m]*	3,20	5,00
Wysokość budynku [m]*	3,20	5,00
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	0	10

**Informacje dotyczące dachu:**

Wyszczególnienie	
Rodzaj poddasza, jeśli znajduje się w budynku	nie dotyczy
Rodzaj projektowanego dachu	płaski
Projektowany układ głównych połaci dachu	nie dotyczy
Projektowany układ głównej kalenicy w stosunku do frontu działki	nie dotyczy
Projektowany rodzaj i kolor pokrycia dachowego	Materiały dostosowane do kąta nachylenia dachu

**3.4.6. Pozostałe obiekty niebędące budynkami:**

- Miejsca parkingowe naziemne w ilości do 41 stanowisk (z uwzględnieniem miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów) – budowa
- Ciągi pieszo – jezdne i pieszo – rowerowe, chodniki, miejsca wypoczynku, place, place utwardzone, miejsca do gromadzenia odpadów – budowa, rozbudowa, przebudowa (modernizacja),
- Boiska sportowe (2 szt.) – odbudowa,
- Jacuzzi (do 2 szt.) - budowa

**Parametry boiska Nr 1**

Wyszczególnienie	Projektowana	
	minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	350,00	375,00
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	nie dotyczy	nie dotyczy
Długość [m]	36,00	38,00
Szerokość [m]	9,00	10,00
Wysokość [m]	nie dotyczy	nie dotyczy

**Parametry boiska Nr 2**

Wyszczególnienie	Projektowana	
	minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	160,00	165,00
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	nie dotyczy	nie dotyczy
Długość [m]	17,50	18,50
Szerokość [m]	8,50	9,00
Wysokość [m]	nie dotyczy	nie dotyczy

**Parametry jacuzzi (ilość - do 2 szt.)**

Wyszczególnienie	Projektowana
------------------	--------------

	minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	28,00	56,00
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	nie dotyczy	nie dotyczy
Długość [m]	10,00	15,00
Szerokość [m]	5,00	10,00
Wysokość [m]	nie dotyczy	nie dotyczy

### 3.4.7. Infrastruktura techniczna

- Wykonanie studni do poboru wód podziemnych o głębokości poniżej 30 m p.p.t. i wydajności około 18m<sup>3</sup>/h oraz przebudowa, rozbudowa (modernizacja) istniejącej lokalnej sieci wodociągowej znajdującej się na terenie działki nr 2/1,
- Zbiorniki retencyjne (do 3 szt.) - budowa

#### Parametry zbiorników retencyjnych

Wyszczególnienie	Projektowana	
	minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	16,00	36,00
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	80,00	180,00
Długość [m]	4,00	7,50
Szerokość [m]	4,00	7,50
Wysokość [m]	3,00	5,00

#### b) W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- **Dostęp do drogi publicznej** – położonej na działkach o nr 586/3, 12/9 i 12/11, stanowiącej własność Powiatu Piskiego w zarządzie powiatowego Zarządu Dróg w Pisz przez działki stanowiące własność Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Pisz, na zasadzie służebności gruntowej.
- **Zjazd na teren planowanej inwestycji** – z działki nr 2/2,
- **Dostęp do energii elektrycznej** – istniejące przyłącza na terenie działki, projektowane instalacje pozyskujące energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii oraz projektowane przyłącze do sieci. Wnioskodawca załączył oświadczenie PGE Dystrybucja S.A. Oddziału Białystok z dnia 09.02.2022 r. o możliwości dostawy energii elektrycznej dla planowanego kompleksu hotelowego.
- **Dostęp do wody** – ze studni do poboru wody pitnej, z istniejących (lub zmodernizowanych) przyłączy sieci wodociągowej lokalnej. Wnioskodawca uzyskał informację z PWiK Sp. z o.o. w Pisz z dnia 15.02.2022 r. ze wskazaniem miejsca podłączenia docelowo do sieci wodociągowej.  
W przypadku braku możliwości uzyskania pozytywnych warunków zarządcy sieci dotyczących włączenia się do sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację własnego ujęcia wody – do czasu wybudowania sieci wodociągowej.
- **Odprowadzenie ścieków** – do istniejącego lub do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe w ramach istniejącej lokalnej sieci na terenie działki oraz docelowo do sieci kanalizacyjnej. Wnioskodawca uzyskał informację z PWiK Sp. z o.o. w Pisz z dnia 15.02.2022 r. ze wskazaniem miejsca podłączenia docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej.  
W przypadku braku możliwości uzyskania pozytywnych warunków zarządcy sieci dotyczących włączenia się do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się rozwiązania określone w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz. U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm./.
- **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** – na własny nieutwardzony teren inwestycji oraz do projektowanych zbiorników retencyjnych na terenie działki nr 2/1.
- **Gospodarowanie odpadami** – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
- **Źródło ciepła** – indywidualne źródło ciepła i z instalacji pozyskujących energię cieplną ze źródeł odnawialnych oraz z sieci energetycznej.

#### c) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Planowaną inwestycję należy projektować z zachowaniem wymagań określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska /Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm./, a w szczególności wymienionych w art. 72 i 73 powołanej ustawy.

- Teren inwestycji położony jest na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm./.

Teren inwestycji położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich oraz w podanych niżej odległościach od form innych form ochrony przyrody ustanowionych na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody znajdują się w podanych poniżej odległościach od działki nr 2/1:

- Obszar Natura 2000 OSO Ostoja poligon Orzysz /kod obszaru PLB200014/ - w odległości około 1 km w kierunku północno – wschodnim,
- Obszar Natura 2000 OSO Puszcza Piska /kod obszaru PLB280008/ - w odległości około 1,9 km w kierunku zachodnim,
- Obszar Natura 2000 SOO Murawy na Poligonie Orzysz /kod obszaru PLH280056/ - w odległości około 6 km w kierunku północnym,
- Mazurski Park Krajobrazowy – otulina – w odległości 8 km w kierunku zachodnim;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego Wschód w odległości powyżej 8 km w kierunku zachodnim.

Ponadto działka nr 2/1, obręb kocioł Duży położona jest poza obszarami:

- wybrzeży morskich,
- górskimi,
- objętymi ochroną, w tym stref ochronnych ujęć wód i poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych,
- na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone,
- o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,
- uzdrowiskowymi i ochrony uzdrowiskowej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Pisz, zgodnie z art. 96 ust. 1 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. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm./ przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy rozważył, czy planowana inwestycja może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że budowa kompleksu hotelowego /wypoczynkowo – rekreacyjnego/, wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi oraz z zagospodarowaniem terenu niezbędnym do funkcjonowania kompleksu i z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr 2/1, obręb Kocioł Duży, gmina Pisz, nie należy do przedsięwzięć innych niż mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niezwiązanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub niewynikających z tej ochrony, a mogących znacząco lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2021r. poz. 2373 z późn. zm./.

- Planowana inwestycja zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 2, oraz § 3 ust. 1 pkt 58 lit a), pkt 65 i pkt 73 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /Dz. U. poz. 1839/ zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym w dniu 17.07.2020 r., do Urzędu Miejskiego w Pisz wpłynął wniosek spółki N30 Sp. z o.o. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa obiektu hotelowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i techniczną, na bazie byłego ośrodka wypoczynkowego, na działce o nr 2/1 w obrębie Kocioł Duży oraz na części działki o nr 1026/5 obręb Pilchy - jezioro Roś, w miejscowości Rybitwy, gmina Pisz”. W trakcie postępowania administracyjnego o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, Burmistrz Pisz jako organ wydający decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach:
  - wystąpił zgodnie z ustawą 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. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm./ do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pisz oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni w Giżycku, PGW Wody Polskie, o wydanie opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

- Po zasięgnięciu opinii organów, o których mowa w art. 64 ust. 1 w/w ustawy, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piszku i Dyrektora Zarządu Zlewni w Giżycku, PGW Wody Polskie, Burmistrz Piszki postanowieniem z dnia 29.12.2020 r. nałożył na inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia i ustalił zakres raportu w pełnym zakresie określonym w art. 66 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. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko miał na celu ocenę wpływu funkcjonowania planowanej inwestycji na środowisko, przeanalizowanie oddziaływania alternatywnych rozwiązań oraz wybranie optymalnego wariantu przedsięwzięcia. Raport miał też na celu określenie środków do zminimalizowania wpływu przedsięwzięcia na środowisko, w tym na zdrowie i życie ludzi.
  - W dniu 03.11.2021 r. wnioskodawca złożył do Burmistrza Piszki raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla w/w przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 79 ust. 1 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, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia,
  - Burmistrz Piszki zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu, ponieważ w ramach prowadzonego postępowania przeprowadzano ocenę oddziaływania na środowisko. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii dotyczących przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko Burmistrz Piszki w dniu 24.01.2022 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 82 i 85 ust. 1 i 2 pkt 1 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. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm./ oraz z § 3 ust. 1 pkt 52 lit a) w związku z § 3 ust. 2 pkt 2, oraz § 3 ust. 1 pkt 58 lit a), pkt 65 i pkt 73 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /Dz. U. poz. 1839/. W/w decyzja stała się ostateczna w dniu 25.02.2022 r.
  - W rozpatrywanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz. U. z 2022 r. poz. 840/, a teren planowanej inwestycji nie obejmuje obszaru występowania dóbr kultury współczesnej.
  - Dopuszczalny poziom hałasu dla planowanej inwestycji, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz. U. z 2014 r. poz. 112/.
- d) **W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich** – ma zastosowanie przepis art.5, ust. 1, pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm./.
- e) **W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenu lub obiektu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych** – teren planowanej inwestycji nie jest terenem górniczym, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
- f) **Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:**
- 1) W kwestiach nieustalonych w niniejszej decyzji 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. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm./.
  - 2) Realizacja inwestycji jest możliwa po uzyskaniu dokumentów określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm./.
  - 3) Na wykonanie studni do poboru wód podziemnych o głębokości poniżej 30 m p.p.t. i wydajności około 18m<sup>3</sup>/h, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne /Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm./ wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

#### 4. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na załączniku Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.



5. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią załącznik nr 2 do Decyzji Nr 14/22**

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

6. **Uzgodnienia w zakresie przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego:**

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022 r. poz. 503/ organ właściwy do uzgodnienia w zakresie przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.

7. **Uzgodnienia w zakresie ochrony przyrody:**

Zgodnie z art. 54 ust. 5b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022 r. poz. 503/ Burmistrz Pisha odstąpił od uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie, ponieważ dla planowanej inwestycji została przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko na podstawie 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. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm./, w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie.

8. **Przesłanki wygaśnięcia decyzji:**

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi jej wygaśnięcie, jeżeli:

- Inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na tych samych działkach
- Dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, chyba że inwestor uzyskał już ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

## **UZASADNIENIE**

**Stan faktyczny obszaru analizowanego:**

- 1) Teren inwestycji stanowi teren byłego ośrodka wypoczynkowo – rekreacyjnego i znajduje się w kompleksie istniejących ośrodków wypoczynkowo – turystycznych rozciągających się na długości 2,15 km linii brzegowej jeziora Roś, przylegających do jego południowo – wschodniej części. Kompleks istniejących ośrodków umożliwia określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym gabarytów i formy architektonicznej.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jeżeli 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. Przepis ten wprowadza zasadę dobrego sąsiedztwa uzależniającą zmianę w zagospodarowaniu i zabudowie terenu od dostosowania cech nowej zabudowy od cech zagospodarowania terenów sąsiednich.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6 czerwca 2013 r., sygn. akt II OSK 305/12, stwierdził, że: „Wynikająca z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ocena inwestycji z punktu widzenia kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych, nie oznacza zakazu lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na określonym terenie oraz bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy. Nowa zabudowa jest dopuszczalna, gdy można ją pogodzić (nie jest sprzeczna) z funkcją istniejącą na analizowanym obszarze”. Powyższe stanowisko potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 stycznia 2014 r., sygn.. II OSK 1944/12 stwierdzając, że „Kontynuacja funkcji zabudowy sąsiedniej nie ogranicza nowej zabudowy do możliwości powstania w danym miejscu jedynie obiektów tożsamyh z już istniejącymi”. Realizacja planowanej inwestycji jest tożsama pod względem funkcji terenów sąsiednich – kompleksu ośrodków wypoczynkowo – turystycznych usytuowanych na



brzegu jez. Roś. Planowane w ramach realizacji inwestycji 2 budynki usług hotelowych, odbudowywanych w miejscu istniejących uprzednio obiektów oraz apartamentowe domki wypoczynkowe, nie odbiegają od istniejącej zabudowy parametrami, wielkością zabudowy i wysokością, które wynikają z dostosowania ich do współczesnych standardów. Budynek głównego hotelu zdecydowanie przewyższa parametrami obiekty znajdujące się na terenie istniejących ośrodków turystyczno – wypoczynkowych, jednak art. 61 ust pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zakazuje realizacji budynków, gdy ich parametry różnią się od zabudowy już istniejącej, co potwierdza przytoczone powyżej orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Budynek głównego hotelu, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań architektonicznych i technologicznych, pomimo parametrów przewyższających istniejącą zabudowę, nie naruszy ładu przestrzennego ani walorów krajobrazowych. Rozwiązaniami takim jest „rozcłonkowanie” bryły budynku na trzy segmenty (skrzydła), połączone w dolnych kondygnacjach. Przerwy pomiędzy poszczególnymi skrzydłami nadadzą wrażenia lekkości i przestrzeni szczególnie, że pozostawiona zostanie zdecydowana większość drzewostanu w obrębie działki nr 2/1. Budynek zostanie wkomponowany w otoczenie drzewostanu poprzez zastosowanie takich rozwiązań jak okładziny elewacyjne nawiązujące do materiałów naturalnych typu drewno, okładziny kamienne itp. Zastosowanie dużej ilości przeszkleń spowoduje „wtopienie” – wkomponowanie budynku w otoczenie lasu poprzez tzw. efekt odbicia.

- 2) Dostęp do drogi publicznej – teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, położonej na działkach o nr 586/3, 12/9 i 12/11, stanowiącej własność Powiatu Piskiego w zarządzie powiatowego Zarządu Dróg w Pisz przez działki stanowiące własność Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Pisz, na zasadzie służebności koniecznej.
- 3) Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.
- 4) Teren inwestycji nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w skład omawianej działki wchodzi użytki oznaczone jako *Bi – inne tereny zabudowane o powierzchni 5,1100 ha i dr - drogi, o powierzchni 0,0400 ha.*
- 5) Planowana inwestycja na przedmiotowym terenie nie narusza przepisów odrębnych.
- 6) Planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

***Obecnie, tj. od 1 stycznia 2004 r. na analizowanym terenie brak jest planu miejscowego. Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r. poz. 503/ wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy.***

W wyniku przeprowadzonej analizy materiałów źródłowych, stwierdzono, że spełnione zostały wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022 r. poz. 503/, a zamierzenie wnioskodawcy nie należy do przedsięwzięć innych niż mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niezwiązanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub niewynikających z tej ochrony, a mogących znacząco lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, w rozumieniu art. 59 ust. 2 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. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm./.

Strony postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm./, zostały zawiadomione pismem z dnia 15.04.2022 r., o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zabranych materiałów i dowodów w ww. sprawie. Strony postępowania w wyznaczonym terminie nie wniosły uwag w formie pisemnej odnośnie planowanej inwestycji.

Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy Burmistrz Pisz w dniu 24.01.2022 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 82 i 85 ust. 1 i 2 pkt 1 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. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm./ oraz z § 3 ust. 1 pkt 52 lit a) w związku z § 3 ust. 2 pkt 2, oraz § 3 ust. 1 pkt 58 lit a), pkt 65 i pkt 73 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /Dz. U. poz. 1839/. W/w decyzja stała się ostateczna w dniu 25.02.2022 r.

Zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022 r. poz. 503/ Burmistrz Pisz podaje do publicznej wiadomości informację o wydanej decyzji o warunkach zabudowy, przez zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pisz i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pisz, na stronie <http://bip.pisz.hi.pl/>.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

### POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie jest ostateczna. Stronom służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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 w Olsztynie. 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.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia żądania o którym mowa w art.51 ust.2 pkt.2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

*Zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm./ za decyzję o warunkach zabudowy nie pobrano opłaty skarbowej, gdyż wnioskodawca jako właściciel nieruchomości, której wniosek dotyczy, podlega zwolnieniu z opłaty skarbowej.*

INSPEKTOR

mgr inż. arch. Ewa Rogowska

Otrzymują:

- 1) Strony postępowania wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy
- 2) a/a

Niniejszą decyzję przygotowała:

mgr inż. arch. Ewa Rogowska

osoba spełniająca warunek, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Janusz Puchalski  
Zastępca Burmistrza