

ZPN.6730.286.2024.AK

## DECYZJA NR 286/24 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 8, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024r. poz.1130/ w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2024r. poz. 572/ oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.08.2024r. (uzupełnionego w dniu 22.08.2024r.) **Gminy Pisz,**

### ustalam

następujące warunki zabudowy **na części działki nr 1026/5** położonej w obrębie Pilchy, stanowiącej teren jeziora Roś (w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy) na wysokości działki nr 6, w obrębie Pisz 1, gmina Pisz, dla zamierzenia pod nazwą: „PISA NAREW – szlak aktywnej turystyki wodnej i kulturowej- PUNKT STARTOWY -Pisz Plaża”.

#### 1. Rodzaj inwestycji:

Inwestycja polegająca na budowie m.in. dwóch pomostów cumowniczych, pomostu rekreacyjnego, budowy slipu, umocnienia brzegu, slipu, infrastruktury towarzyszącej oraz odmulenie dna w strefie przybrzeżnej jeziora Roś w ramach projektu „PISA NAREW – szlak aktywnej turystyki wodnej i kulturowej- PUNKT STARTOWY- Pisz Plaża.”

#### 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: W – teren wód (jezioro Roś).*

*Funkcja obiektów: UTS – urządzenie wodne, przeznaczone do uprawiania rekreacji i turystyki wodnej,*

##### **Ustalenia dotyczące:**

##### 1) zagospodarowania terenu:

- Inwestycję należy realizować z jak najmniejszą szkodą dla środowiska, w tym dla roślinności nadbrzeżnej oraz wodnej.
- Zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne /Dz. U. z 2024r. poz. 1087/, zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, natomiast art. 233 ust.2 ww. ustawy stanowi, iż właściciel nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem jest obowiązany zapewnić dostęp do wód w sposób umożliwiający to korzystanie. Części nieruchomości umożliwiające dostęp do wód wyznacza wójt, burmistrz lub prezydent miasta, w drodze decyzji.

##### 2) linii zabudowy: nie ustala się.

##### 3) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu planowanej inwestycji, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej:

- Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie ustala się.
- Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie ustala się.

##### 4) parametrów obiektu wynikających z jego funkcji i formy:

##### • Pomost rekreacyjny stały w kształcie odwróconej litery „L”:

- Ramię pomostu prostopadłe do linii brzegu: o długości do 100m i o szerokości do 4 m
- Ramię pomostu równoległe do linii brzegi: o długości do 66 m i o szerokości do 4 m
- Powierzchnia pomostu – do 664m<sup>2</sup>

- Pomost cumowniczy (I) w kształcie litery „T”:
  - Ramię pomostu prostopadłe do linii brzegu: o długości do 130m i o szerokości do 3 m
  - Ramię pomostu równoległe do linii brzegu: o długości do 24 m i o szerokości do 3 m
  - Powierzchnia pomostu – do 462m<sup>2</sup>
- Pomost cumowniczy (II) w kształcie odwróconej litery „L”:
  - Ramię pomostu prostopadłe do linii brzegu: o długości do 136m i o szerokości do 3 m
  - Ramię pomostu równoległe do linii brzegu: o długości do 13m i o szerokości do 3 m
  - Powierzchnia pomostu – do 447m<sup>2</sup>
- Umocnienie brzegu jeziora w formie ścianek szczelnych z grodzic wraz z oczepem:
  - Długość - do 141m
  - Szerokość - do 50 cm
  - Powierzchnia – do 71m<sup>2</sup>
- Slip do wodowania łodzi:
  - Długość - do 14m
  - Szerokość - do 5 m
  - Powierzchnia – do 70m<sup>2</sup>
- Odmulenie fragmentu dna w strefie przybrzeżnej jeziora Roś
  - Powierzchnia – do 4000m<sup>2</sup>
- W ramach planowanej inwestycji dopuszcza się:
  - ✓ budowę instalacji elektroenergetycznej,
  - ✓ budowa instalacji oświetlenia terenu,
  - ✓ budowa instalacji monitoringu,
  - ✓ budowa wieży ratowniczej,
  - ✓ montaż 4 kolumn do zapewnienia energii i wody dla jednostek pływających,
  - ✓ montaż 4 kolumn z pompą do odbioru ścieków z jednostek pływających,
  - ✓ budowa posadzki drewnianej,
  - ✓ budowa utwardzenia z kostki betonowej.

5) **geometrii dachu /układ połączeń dachowych, kąt nachylenia/:** nie dotyczy.

**b) 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 2024r. poz. 54 z późn. zm./.
- Zamierzenie wnioskodawcy jest zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Inwestor, uzyskał decyzję Burmistrza Pisz o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27.06.2024r., znak: ZPN.6220.2.4.2024.AK, dla przedsięwzięcia polegającego na: „PISA NAREW – szlak aktywnej turystyki wodnej i kulturowej- PUNKT STARTOWY – budowa dwóch pomostów cumowniczych, pomostu rekreacyjnego, umocnienia brzegu, slipu, infrastruktury towarzyszącej oraz odmulenie dna w strefie przybrzeżnej jeziora Roś” na działce o nr 6 w obrębie Pisz 1 i działce o nr 1026/5 obręb Pilchy, gmina Pisz. Postanowieniem z dnia 09.10.2024r. Burmistrz Pisz sprostował oczywiste omyłki w /w decyzji oraz postanowieniem z dnia 09.10.2024r. wyjaśnił wątpliwości co do treści w/w decyzji.
- 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 2024r. poz. 1478/. Teren inwestycji położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.
- W rozpatrywanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz. U. z 2024 r. poz. 1292/, 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/.

**c) W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- Dostęp do drogi publicznej – do Al. Turystów, położonej na działce nr 11 będącej własnością Gminy Pisz, poprzez działkę o nr 6 stanowiącą teren plaży miejskiej
- Zjazd na teren inwestycji – istniejącym zjazdem z Al. Turystów na działkę nr 6 stanowiącą własność wnioskodawcy.
- Zapotrzebowanie na energię elektryczną – istniejące przyłącze na terenie plaży miejskiej.
- Zapotrzebowanie na wodę – istniejąca sieć wodociągowa na terenie plaży miejskiej.
- Odprowadzenie ścieków – istniejąca sieć kanalizacyjna na terenie plaży miejskiej.
- Gromadzenie i sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z regulaminie utrzymania czystości i porządku w Gminie Pisz.
- Sposób ogrzewania – nie dotyczy.
- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – nie dotyczy.

**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 2024r. poz. 725 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) Inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne /Dz. U. z 2024r. poz. 1087/ oraz z przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie /Dz. U. Nr 86, poz. 579/.
- 2) Zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne /Dz. U. z 2024r. poz. 1087/ na wykonanie urządzeń wodnych, do których zaliczany jest planowany pomost, jest wymagane uzyskanie zgłoszenia wodnoprawnego lub pozwolenia wodnoprawnego.
- 3) Lokalizację planowanej inwestycji należy uzgodnić z zarządcą jez. Roś tj. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Białymstoku.
- 4) Realizacja inwestycji jest możliwa po uzyskaniu dokumentów określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2024r. poz. 725 z późn. zm./.

**3. 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.

**4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią załącznik nr 2 do Decyzji Nr 286/24**

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.

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

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, nie zajął stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji dla w/w inwestycji w związku z czym, zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024r. poz. 1130/, decyzję uznaje się za uzgodnioną.

**6. 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

W dniu 08.08.2024r. do tutejszego Urzędu wpłynął kompletny wniosek Gminy Pisz, (uzupełniony w dniu 22.08.2024r.) dotyczący ustalenia warunków zabudowy. Inwestycja dotyczy przedsięwzięcia na części działki nr 1026/5 położonej w obrębie Pilchy, stanowiącej teren jeziora Roś (w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy) na wysokości działki nr 6, w obrębie Pisz 1, dla zamierzenia pod nazwą: „PISA NAREW – szlak aktywnej turystyki wodnej i kulturowej- PUNKT STARTOWY -Pisz Plaża”.

Organ po przeanalizowaniu wniosku, kierując się obecnym orzecznictwem tj. wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 marca 2020 roku (sygn. akt IV SA/Wa 2860/19), stwierdził, iż stronami przedmiotowego postępowania będą właściciele/użytkownicy/zarządcy nieruchomości, na której będzie zrealizowane przedsięwzięcie i właściciele/użytkownicy/zarządcy nieruchomości bezpośrednie sąsiadujących z planowaną inwestycją. Oddziaływanie planowanego zamierzenia budowlanego nie będzie wykraczało poza działki bezpośrednio z sąsiadujące z terenem inwestycji.

Strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji (zwrotne potwierdzenie odbioru w aktach sprawy). W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi w formie pisemnej. Zostało przeprowadzone postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024r. poz. 1130/.

Burmistrz Pisz przeprowadził analizę terenu. Tutejszy organ, kierując się koniecznością obiektywnej oceny sąsiedztwa w odniesieniu do planowanej inwestycji oraz tym, by obszar analizowany stanowił całość urbanistyczną, postanowił wyznaczyć obszar analizowany w sposób określony na załączniku graficznym Nr 2 do niniejszej decyzji. Tak wyznaczony obszar analizowany pozwala na wykazanie spójności projektowanej inwestycji z obiektami w trakcie realizacji, umożliwi określenie wymogów dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Zgodnie z § 2 ust. 4 z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. poz. 1116/ nie określa się wszystkich ustaleń o których mowa w § 1 w/w rozporządzenia, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia. Z uwagi na specyfikę inwestycji, tj: budowę m.in. dwóch pomostów cumowniczych, pomostu rekreacyjnego, budowy slipu, umocnienia brzegu, slipu, infrastruktury towarzyszącej oraz odmulenie dna w strefie przybrzeżnej jeziora Roś na działce o nr 1026/5 obręb Pilchy (w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy) przy działce o nr 6 w obrębie Pisz 1, gmina Pisz, w analizie nie wyliczono wszystkich średnich wskaźników, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. z 2024r., poz. 1116/.

### **Stan faktyczny obszaru analizowanego:**

- 1) Planowane zamierzenie na jeziorze Roś stanowi kontynuację funkcji turystyczno, rekreacyjno – wypoczynkowej, związanej głównie z turystyką wodną, na potrzeby rozwoju szlaku turystyki wodnej zlokalizowanej na plaży miejskiej w Pisz oraz rzece Pisie. Przedmiotowe zamierzenie na jeziorze Roś, stanowi często spotykany sposób zagospodarowania terenów wód jezior i otoczenia i nie koliduje z funkcją terenu.
- 2) Dostęp do drogi publicznej – do Al. Turystów, położonej na działce nr 11 będącej własnością Gminy Pisz, poprzez działkę o nr 6 stanowiącą teren plaży miejskiej.
- 3) Inwestycja nie wymaga uzbrojenia terenu.
- 4) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. z 2024r. poz. 82/, gdyż stosownie do przepisu art. 2 ww. ustawy grunty te nie są gruntami rolnymi lub leśnymi.

- 5) Planowana inwestycja na przedmiotowej działce 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 2024r. poz. 1199), 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 2024r. poz. 1130/ 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 związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz. U. poz. 1688/.*

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 2024r. poz. 1130/, 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 2024r. poz. 1112/.

Strony postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2024r. poz. 572/, zostały zawiadomione pismem z dnia 14.10.2024r. 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.

**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 2023 r. poz. 2111/ za pełnomocnictwo, w dniu 07.08.2024r., pobrano opłatę skarbową w wysokości 17 zł.**

**Gminę Pisz jako jednostkę samorządu terytorialnego, zgodnie z art. 7 pkt 3, ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2023 r. poz. 2111/ zwolniono od opłaty skarbowej za decyzję.**

### **Otrzymują:**

1. Gmina Pisz – pełnomocnik Robert Żyliński
2. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy
3. A.a.

### **Niniejszą decyzję przygotowała:**

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

**z up. BURMISTRZA  
Elwira Świetlicka  
Zastępca Burmistrza**