

J. Olapka - Derenna  
16.01.2020  
412-1818/2019

Jeleniewo, dnia 10 stycznia 2020r.

Znak: IZP.6730.64.2019

Na podstawie art.4 ust.2 pkt.2, art.59 ust.1, art.60 ust.1, art.61 ust.1 oraz art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.); art.104, 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.– Kodeksu postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2018r. poz. 2096 z późn. zm.):

po rozpoznaniu wniosku:

Suwalskiego Parku Krajobrazowego, Malesowizna 24, 16-404 Jeleniewo,

w sprawie: ustalenia warunków zabudowy,

dla inwestycji:

budowa wieży widokowej z przeznaczeniem turystycznym jako punkt widokowy,

obejmującej teren działki:

nr geod. 31/2 położonej w obrębie Malesowizna, Gmina Jeleniewo.

### U s t a l a m

**na rzecz Suwalskiego Parku Krajobrazowego,  
Malesowizna 24, 16-404 Jeleniewo,  
następujące warunki zabudowy  
dla inwestycji obejmującej:**

**I. RODZAJ INWESTYCJI:** zabudowa turystyczna.

1) **Zakres i funkcja inwestycji:** budowa wieży widokowej.

2) **Teren inwestycji obejmuje:** część dz. nr geod. 31/2 położonej w obrębie Malesowizna w Gminie Jeleniewo.

**II. REALIZACJA ZAMIERZENIA WYMAGA SPEŁNIENIA NASTĘPUJĄCYCH  
WARUNKÓW I SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

**1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Zgodnie z art. 1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie wyników analizy przeprowadzonej w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. Nr 164, poz.1588), ustala się następujące warunki realizacji inwestycji:

1) Obowiązująca linia zabudowy - nie ustala się;

2) Wskaźnik powierzchni zabudowy - nie ustala się.

3) Gabaryty wieży widokowej:

a) powierzchnia zabudowy do 64 m<sup>2</sup>,

b) dach wielospadowy o kącie nachylenia połąci w dostosowaniu do potrzeb inwestycyjnych, dopuszcza się brak zadaszenia wieży,

c) wysokość całkowita do 22 m.

4) Projekt wieży widokowej winien zapewniać trwałość i bezpieczeństwo konstrukcji z uwzględnieniem materiałów i standardów przyjaznych dla użytkowników i środowiska, zwłaszcza przyrodniczego.

5) Dla dz. nr geod. 31/2 położonej w obrębie Malesowizna należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie oraz zapewnić jego utrzymanie we właściwym stanie techniczno – użytkowym przez okres istnienia obiektów budowlanych (art. 6– Prawa budowlanego).

**2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

1) Na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska:

- art. 74 ust.1 – w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,

- art.75 ust.1– przy prowadzeniu prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 2) Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne - Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.
- 3) Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09.11. 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 71).
- 4) Tereny niezabudowane dz. nr geod. 31/2 położonej w obrębie Malesowizna należy utrzymać jako obszar biologicznie czynny.

### **3. Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Inwestycja nie dotyczy obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków.
- 2) W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem (art.32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. jedn. z 2014r. poz.1446) należy:
- wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - niezwłocznie zawiadomić, o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe właściwego wójta gminy.

### **4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji – przyjęte zgodnie z wnioskiem Inwestora:**

- 1) zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy;
- 2) zapotrzebowanie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 3) zapotrzebowanie na energię cieplną - nie dotyczy;
- 4) sposób unieszkodliwiania odpadów stałych – gromadzone w pojemnikach z zapewnieniem wywozu nieczystości przez koncesjonowanego przewoźnika na podstawie przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminie;
- 5) odprowadzenie wód deszczowych - na tereny nieutwardzone dz. nr geod. 31/2 położonej w obrębie Malesowizna;
- 6) dostęp komunikacyjny do ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;
- 7) wieża widokowa stanowi element ścieżki edukacyjnej „Polodowcowa rynna Hańczy i Czarnej Hańczy” w Suwalskim Parku Krajobrazowym.

### **5. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Projektowana inwestycja nie może kolidować i utrudniać prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie, zgodnie z ich istniejącym przeznaczeniem i zagospodarowaniem, a w szczególności zakazuje się pozbawienia sąsiadów:

1. dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej i środków łączności,
2. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
3. funkcjonowania systemu melioracji szczegółowych.

### **6. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) Teren inwestycji położony jest w granicach Suwalskiego Parku Krajobrazowego ustanowionego uchwałą nr XII/92/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r. w sprawie Suwalskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015r. poz. 2120



ze zmianą opublikowaną w 2018 r. poz. 2912). Zgodnie z §4.1 w/w uchwały na terenie Parku zakazuje się:

- a) *umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;*
- b) *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji, usunięcie drzew lub krzewów z terenów nieruchomości wymaga uzyskania zezwolenia na podstawie art. 83 ustawy o ochronie przyrody,*
- c) *pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,*
- d) *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych - wnioskowana inwestycja nie narusza przedmiotowego przepisu,*
- e) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;*
- f) *budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:*
  - *linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,*
  - *zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne**z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.*

Teren inwestycji położony jest w 100 m strefie ochronnej tzw. stawu turtulskiego.

Jednakże zgodnie z §4 ust. 3 pkt 7 uchwały w sprawie Suwalskiego Parku Krajobrazowego zakaz zabudowy nie dotyczy: obektów służących realizacji celów ochrony Parku, tj. wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju, realizowanych przez Park lub na zlecenie Parku;

- g) *likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;*
- h) *wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,*
- i) *prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,*
- j) *utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych - wnioskowana inwestycja nie narusza przedmiotowego przepisu;*
- k) *organizowania rajdów motorowych i samochodowych – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;*
- l) *używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.*

Wnioskowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na obszar Suwalskiego Parku Krajobrazowego, natomiast projekt decyzji o warunkach zabudowy nie narusza przepisów w/w uchwały.

2) Teren inwestycji położony jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Suwalska” – kod obszaru PLH 200003, zarządzenie z 30.04.2014 r. ws. ustanowienia PZO dla obszaru Ostoja Suwalska (Dz. U. Woj. Podl. z 2014 r. poz. 1772 ze zmianą opublikowaną w Dz.



U. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 4395).

Zgodnie z art.33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

Przedmiotowa inwestycja nie będzie oddziaływać negatywnie na obszar Natura 2000. Niniejszy projekt decyzji o warunkach zabudowy nie narusza przepisów w/w ustawy i zarządzenia.

3) Inwestycja nie jest położona na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**7. Na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji, określono linie rozgraniczające terenu inwestycji oraz terenu, na który wnioskowana inwestycja będzie oddziaływać.**

#### U z a s a d n i e n i e

W trakcie postępowania ustalono:

1. Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem zgodnie z art.59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja ta wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

2. Dostarczono wymagane dokumenty określone w art.52 ust.2. w/w ustawy.

3. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j.:

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 techniczne jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*

4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;*

5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

4. Lokalizacja inwestycji spełnia wymogi wymienione w art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ad pkt 1) warunek spełniony-

a) wnioskowana inwestycja stanowi element ścieżki edukacyjnej „Polodowcowa rynna Hańczy i Czarnej Hańczy” w Suwalskim Parku Krajobrazowym;

b) w obszarze analizowany nie ma obiektów porównywalnych, jednakże uznaje się, że wnioskowana inwestycja nie godzi w zastany stan rzeczy tzn. istniejącego zagospodarowania terenów sąsiadujących i można ją pogodzić z istniejącą już funkcją;

c) tereny sąsiadujące, w stosunku do terenu inwestycji, stanowią grunty rolne z przylegającymi terenami leśnymi. W bliskim sąsiedztwie zlokalizowany jest tzw. staw turtulski. Przedmiotowe grunty zlokalizowanego są w sąsiedztwie siedziby Suwalskiego Parku Krajobrazowego i oprócz walorów rekreacyjnych pełnią funkcję edukacyjną;

d) Plan Ochrony dla Suwalskiego Parku Krajobrazowego w pkt 4 określa zasady rozwoju funkcji gospodarczych w zakresie turystyki, a w tym: utrzymanie, modernizacja i rozwój podstawowych elementów zagospodarowania turystycznego takich jak np. punkty widokowe;



e) w związku z powyższym tutejszy organ przyjmuje i dopuszcza realizację wnioskowanej inwestycji jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania terenów sąsiadujących;

Ad pkt 2) **warunek spełniony** - teren inwestycji, poprzez ogólnodostępną gminną drogę wewnętrzną, posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr 101791B;

Ad pkt 3) **warunek spełniony** – uzbrojenie techniczne nie jest wymagane dla wnioskowanej inwestycji, w tym dostęp komunikacyjny do ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;

Ad pkt 4) **warunek spełniony** - teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia:

- a) gruntów rolnych na cele nierolnicze - teren inwestycji nie obejmuje terenów rolnych;
- b) gruntów leśnych na cele nieleśne – planowana budowa i użytkowanie wieży widokowej stanowi leśne użytkowanie terenu, które nie narusza ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z pismem Nadleśnictwa Suwalskiego z dnia 08.07.2019 r., ZG.2217.1.3.2019;

Ad pkt 5) **warunek spełniony** - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

- planowana inwestycja nie jest związana z zamiarem podziału terenu – w odniesieniu do ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- nie ustala się warunków wynikających z ustawy o lasach – planowana inwestycja nie jest związana z ingerencją w zasoby leśne i zasady gospodarki leśnej;
- ustawą z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (j.t. z 2019r. poz. 1186 z późn. zm.);
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U. z 2018 poz. 779 z późn. zm.);
- ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2017r. Poz. 1161 z późn. zm.);
- z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.);
- wnioskowana inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, uchwały nr XII/92/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r. w sprawie Suwalskiego Parku Krajobrazowego oraz zarządzenia z 30.04.2014 r. ws. ustanowienia PZO dla obszaru Ostoja Suwalska.

4. Na podstawie art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- Starostą Suwalskim, w zakresie ochrony gruntów rolnych, postanowienie nr GKN.369.2019 z dnia 20.12.2019r.-umorzenie postępowania ,
- Starostą Suwalskim, w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, zajął stanowiska w drodze postanowienia nr OŚR.644.158.2019z dnia 16.12.2019r.,
- Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Białymstoku, w zakresie ochrony gruntów leśnych, zajął stanowiska w drodze postanowienia nr ZS.224.312.2019.MB z dnia 14.12.2019r.

- Wystąpienie do Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie”, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku, Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie – otrzymał projekt decyzji w dniu 06.12.2019r.

Na podstawie art.53 ust 5 (Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. z 2018r.,poz. 1945 z późniejszymi zmianami) uzgodnień o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 kpa, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnieni a– uzgodnienie uważa się za dokonane.

- Wystąpienie do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska; Wydział Spraw Terenowych I; 16-400 Suwałki, ul. Sejneńska 13 - otrzymała projekt decyzji w dniu 06.12.2019r.

Na podstawie art.53 ust. 4 pkt.8 (Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. z 2018r.,poz.1945 z późniejszymi zmianami) W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienia– uznaje się za uzgodnienie decyzji.

5. Zgodnie z art. 56, w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.**

W przedmiotowej sprawie nie stwierdzono niezgodności wnioskowanej inwestycji z przepisami odrębnymi, a tym samym brak jest podstaw do wydania decyzji odmownej.

6. W przedmiotowej sprawie nie zachodzą okoliczności uzgodnień wymienione w art. 53 ust.4 pkt 1, 3, 4, 7, 9, 10, 10a i 11 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Na zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego zainteresowane strony nie zgłosiły wniosków.

8. Na zawiadomienie o skompletowaniu materiałów zainteresowane strony nie zgłosiły uwag.  
W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

## POUCZENIE

- 1) Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach za pośrednictwem Wójta Gminy Jeleniewo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi 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.
- 2) Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art.65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 4) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
- 5) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 6) Niniejsza decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.



na podstawie art. 7 pkt. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2016r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2019.1000 –tekst jedn.) jednostki budżetowe zwalnia się od opłaty skarbowej. Adnotacji dokonała Ludmiła Oniśko

Załączniki:

Nr 1 – Załącznik graficzny decyzji w skali 1: 1000

Nr 2 – Część tekstowa wyników analizy urbanistycznej

Nr 3 – Część graficzna wyników analizy w skali 1: 1000

Otrzymują wg. Rozdzielnika:



WÓJT  
Kazimierz Urynowicz

Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:1000	
Godło arkusza mapy	8.218.11.02.1, 8.218.11.17.3, 8.218.11.22.1	Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	JELENIOWO, PRZEROŚL 201203_2, 201204_2	Numer sprawy	
Obręb ewid.	MALESOWIZNA, PRZEŁOMKA 0013, 0014	Nazwa materiału zasobu	
Numer działki	253/1, 27, 31/2	Data wykonania kopii	2019-02-14
Ulica, nr		Sporządził(a):	Wojciech Ołowski
Układ współrz. płaskich	2000/24	Dokument niniejszy wydano wykonawcy prac geodezyjnych i kartograficznych zgłoszonych do ..... - nr sprawy GKN.6642.256.	
Układ wysokości			

Załącznik Nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr IZP. 6730.64.2019  
z dnia 10.01.2020r.

WÓJT GMINY  
16-404 JELENIOWO  
pow. suwalski, woj. podlaskie  
tel./fax (87) 568-30-22

SKALA 1:1000

WÓJT  
Kazimierz Urynowicz



**A-B-C-A** LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI ORAZ TEREN,  
NA KTÓRY WNIOSKOWANA INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ





Przerośl, dnia 20.02.2020 r.

Rg.6730.26.2019

## O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art.4 ust.2 pkt.2, art.59 ust.1, art.60 ust.1, art.61 ust.1 oraz art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.); art.104, 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.– Kodeksu postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2018r. poz. 2096 z późn. zm.):

po rozpoznaniu wniosku:

Suwalskiego Parku Krajobrazowego, Malesowizna 24, 16-404 Jeleniewo,

w sprawie: ustalenia warunków zabudowy,

dla inwestycji:

budowa wieży widokowej z przeznaczeniem turystycznym jako punkt widokowy,

obejmującej teren działki:

nr geod. 253/1 położonej w obrębie Przełomka, Gmina Przerośl.

### U s t a l a m

na rzecz Suwalskiego Parku Krajobrazowego,  
Malesowizna 24, 16-404 Jeleniewo,  
następujące warunki zabudowy  
dla inwestycji obejmującej:

**I. RODZAJ INWESTYCJI:** zabudowa turystyczna.

1) **Zakres i funkcja inwestycji:** budowa wieży widokowej.

2) **Teren inwestycji obejmuje:** część dz. nr geod. 253/1 położonej w obrębie Przełomka w Gminie Przerośl.

**II. REALIZACJA ZAMIERZENIA WYMAGA SPEŁNIENIA NASTĘPUJĄCYCH WARUNKÓW I SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

1. **Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Zgodnie z art. 1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie wyników analizy przeprowadzonej w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. Nr 164, poz.1588), ustala się następujące warunki realizacji inwestycji:

1) Obowiązująca linia zabudowy - nie ustala się;

2) Wskaźnik powierzchni zabudowy - nie ustala się.

3) Gabaryty wieży widokowej:

a) powierzchnia zabudowy do 64 m<sup>2</sup>,

b) dach wielospadowy o kącie nachylenia połąci w dostosowaniu do potrzeb inwestycyjnych, dopuszcza się brak zadaszenia wieży,

c) wysokość całkowita do 22 m.

4) Projekt wieży widokowej winien zapewniać trwałość i bezpieczeństwo konstrukcji z uwzględnieniem materiałów i standardów przyjaznych dla użytkowników i środowiska, zwłaszcza przyrodniczego.

5) Dla dz. nr geod. 253/1 położonej w obrębie Przełomka należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie oraz zapewnić jego utrzymanie we właściwym stanie techniczno – użytkowym przez okres istnienia obiektów budowlanych (art. 6– Prawa budowlanego).

## **2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- 1) Na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska:
  1. art. 74 ust.1 – w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
  2. art.75 ust.1– przy prowadzeniu prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 2) Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne - Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
  - a) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - b) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.
- 3) Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09.11.2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 71).
- 4) Tereny niezabudowane dz. nr geod. 253/1 położonej w obrębie Przełomka należy utrzymać jako obszar biologicznie czynny.

## **3. Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Inwestycja nie dotyczy obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków.
- 2) W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem (art.32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. jedn. z 2014r. poz.1446) należy:
  - a) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - c) niezwłocznie zawiadomić, o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe właściwego wójta gminy.

## **4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji – przyjęte zgodnie z wnioskiem Inwestora:**

- 1) zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy;
- 2) zapotrzebowanie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 3) zapotrzebowanie na energię cieplną - nie dotyczy;
- 4) sposób unieszkodliwiania odpadów stałych – gromadzone w pojemnikach z zapewnieniem wywozu nieczystości przez koncesjonowanego przewoźnika na podstawie przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminie;
- 5) odprowadzenie wód deszczowych - na tereny nieutwardzone dz. nr geod. 253/1 położonej w obrębie Przełomka;
- 6) docelowy dostęp komunikacyjny do gminnej drogi publicznej.

## **5. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Projektowana inwestycja nie może kolidować i utrudniać prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie, zgodnie z ich istniejącym przeznaczeniem i zagospodarowaniem, a w szczególności zakazuje się pozbawienia sąsiadów:



- dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej i środków łączności,
- funkcjonowania systemu melioracji szczegółowych.

## 6. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) Teren inwestycji położony jest w granicach Suwalskiego Parku Krajobrazowego ustanowionego uchwałą nr XII/92/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r. w sprawie Suwalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015r. poz. 2120 ze zmianą opublikowaną w 2018 r. poz. 2912). Zgodnie z §4.1 w/w uchwały na terenie Parku zakazuje się:

- a) *umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;*
- b) *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji, usunięcie drzew lub krzewów z terenów nieruchomości wymaga uzyskania zezwolenia na podstawie art. 83 ustawy o ochronie przyrody,*
- c) *pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,*
- d) *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych - wnioskowana inwestycja nie narusza przedmiotowego przepisu,*
- e) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;*
- f) *budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:*
  - *linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,*
  - *zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne*

- z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.
- Teren inwestycji nie jest położony w 100 m strefie ochronnej w/w obiektów;
- g) *likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;*
  - h) *wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,*
  - i) *prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,*
  - j) *utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych - wnioskowana inwestycja nie narusza przedmiotowego przepisu;*
  - k) *organizowania rajdów motorowych i samochodowych – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji;*
  - l) *używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.*

Wnioskowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na obszar Suwalskiego Parku Krajobrazowego, natomiast projekt decyzji o warunkach zabudowy nie narusza przepisów w/w uchwały.

2) Teren inwestycji położony jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Suwalska” – kod obszaru PLH 200003, zarządzenie z 30.04.2014 r. ws. ustanowienia PZO dla obszaru Ostoja Suwalska (Dz. U. Woj. Podl. z 2014 r. poz. 1772 ze zmianą opublikowaną w Dz. U. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 4395).

Zgodnie z art.33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. Przedmiotowa inwestycja nie będzie oddziaływać negatywnie na obszar Natura 2000. Niniejszy projekt decyzji o warunkach zabudowy nie narusza przepisów w/w ustawy i zarządzenia.

3) Inwestycja nie jest położona na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**7. Na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji, określono linie rozgraniczające terenu inwestycji oraz terenu, na który wnioskowana inwestycja będzie oddziaływać.**

#### Uzasadnienie

W trakcie postępowania ustalono:

1. Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem zgodnie z art.59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja ta wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

2. Dostarczono wymagane dokumenty określone w art.52 ust.2. w/w ustawy.

3. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j.:

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 techniczne jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*

4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;*

5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

4. Lokalizacja inwestycji spełnia wymogi wymienione w art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ad pkt 1) warunek spełniony-

a) wnioskowana inwestycja polega na budowie wieży widokowej w miejscu istniejącej, przeznaczonej do rozbiórki;



- b) tutejszy organ dopuszcza realizację nowej dominanty, jaką jest wieża widokowa, jako kontynuacja dzisiejszego zagospodarowania działki nr geod. 253/1 położonej w obrębie Przełomka;
- c) wnioskowana inwestycja nie godzi w zastany stan rzeczy tzn. istniejącego zagospodarowania terenów sąsiadujących (lasy) i można ją pogodzić z istniejącą już funkcją;

Ad pkt 2) **warunek spełniony**:

- a) teren inwestycji został wyznaczony na dz. nr geod. 253/1 położonej w obrębie Przełomka sąsiadującej z dz. nr geod. 253/2 w Przełomce, bezpośrednio przylegającej do gminnej drogi publicznej;
- b) właściciel dz. nr geod. 253/2 w Przełomce poświadczył zgodę dostępu komunikacyjnego do dz. nr geod. 253/1 poprzez grunty dz. nr geod. 253/2 w Przełomce;
- c) istniejący dostęp komunikacyjny uznaje się za wystarczający, nie wymagający wycinki drzew ani zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- d) w związku z powyższym, przyjmuje się istniejący dostęp komunikacyjny terenu inwestycji do gminnej drogi publicznej poprzez grunty dz. nr geod. 253/2 w Przełomce;

Ad pkt 3) **warunek spełniony** – uzbrojenie techniczne nie jest wymagane dla wnioskowanej inwestycji, w tym docelowy dostęp komunikacyjny do gminnej drogi publicznej;

Ad pkt 4) **warunek spełniony** - teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia:

- a) gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na grunty niechronione (PsVI);
- b) gruntów leśnych na cele nieleśne – teren inwestycji nie obejmuje gruntów leśnych;

Ad pkt 5) **warunek spełniony** - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

- planowana inwestycja nie jest związana z zamiarem podziału terenu – w odniesieniu do ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- nie ustala się warunków wynikających z ustawy o lasach – planowana inwestycja nie jest związana z ingerencją w zasoby leśne i zasady gospodarki leśnej;
- ustawą z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (j.t. z 2019r. poz. 1186 z późn. zm.);
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U. z 2018 poz. 779 z późn. zm.);
- ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2017r. Poz. 1161 z późn. zm.);
- z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.);
- wnioskowana inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, uchwały nr XII/92/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r. w sprawie Suwalskiego Parku Krajobrazowego oraz zarządzenia z 30.04.2014 r. ws. ustanowienia PZO dla obszaru Ostoja Suwalska.

4. Na podstawie art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- Starostą Suwalskim, w zakresie ochrony gruntów rolnych, postanowienie GKN.6123.19.2020 z dnia 17.01.2020r.
- Starostą Suwalskim, w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, zajął stanowiska w drodze postanowienia OŚR.644.8.2020 z 17.01.2020r.
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym „Wody Polskie”, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku, Zarząd Zlewni w Augustowie – niezajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia pisma o uzgodnienie- uzgodnienie uważa się za dokonane.

- Regionalną Dyрекcyj ą Ochrony Środowiska; Wydział Spraw Terenowych I; 16-400 Suwałki, ul. Sejneńska 13 - niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji uznaje się za uzgodnienie.
5. Zgodnie z art. 56, w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.**
- W przedmiotowej sprawie nie stwierdzono niezgodności wnioskowanej inwestycji z przepisami odrębnymi, a tym samym brak jest podstaw do wydania decyzji odmownej.
6. W przedmiotowej sprawie nie zachodzą okoliczności uzgodnień wymienione w art. 53 ust.4 pkt 1, 3, 4, 7, 9, 10, 10a i 11 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Na zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego zainteresowane strony nie zgłosiły wniosków.
8. Na zawiadomienie o skompletowaniu materiałów zainteresowane strony nie zgłosiły uwag.
- W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

## POUCZENIE

- 1) Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach za pośrednictwem Wójta Gminy Przerośl w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi 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.
- 2) Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art.65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 4) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
- 5) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 6) Niniejsza decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.



WÓJT  
Marcin Brzoźowski

### Załączniki:

Nr 1 – Załącznik graficzny decyzji w skali 1: 1000

Nr 2 – Część tekstowa wyników analizy urbanistycznej

Nr 3 – Część graficzna wyników analizy w skali 1: 1000

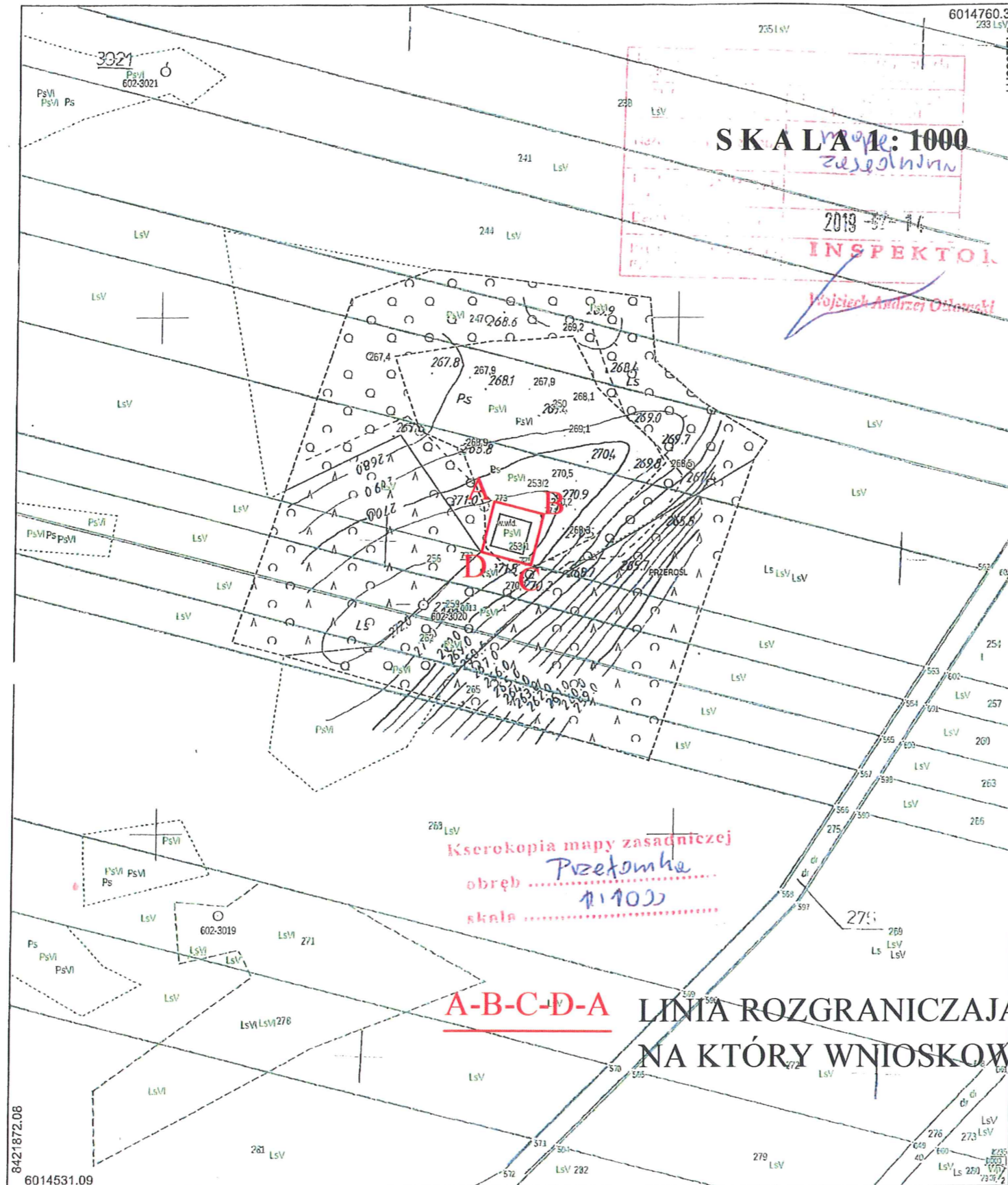
Otrzymują wg. Rozdzielnika:



Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:1000	
Godło arkusza mapy	8.218.11.02.1, 8.218.11.17.3, 8.218.11.22.1	Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	JELENIOWO, PRZEROŚL 201203_2, 201204_2	Numer sprawy	
Obręb ewid.	MALESOWIZNA, PRZEŁOMKA 0013, 0014	Nazwa materiału zasobu	
Numer działki	253/1, 27, 31/2	Data wykonania kopii	2019-02-14
Ulica, nr		Sporządził(a):	Wojciech Orlowski
Układ współrz. płaskich	2000/24		
Układ wysokości			

Dokument niniejszy wydano wykonawcy prac geodezyjnych i kartograficznych zgłoszonych do ..... - nr sprawy GKN.6642.256

Załącznik Nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr Rg. 6730.26.2019  
z dnia 2020-02-20



WÓJT  
Marcin Brzozowski

**A-B-C-D-A** LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI ORAZ TEREN, NA KTÓRY WNIOSKOWANA INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ