

KI.6733.1.2015

DECYZJA

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 1, art. 50 ust.1, art.51 ust.1 pkt 2, art. 53, art. 54 i art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz.199.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 267 ze zm.)

- po rozpatrzeniu wniosku Sekretarza Gminy Świątki działającego na rzecz Gminy Świątki na podstawie upoważnienia Wójta Gminy z dnia 12.05.2015 r.

USTALA M

na rzecz Inwestora - Gminy Świątki

lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym polegającej na **zmianie sposobu użytkowania części użytkowej budynku o numerze porządkowym 20 w miejscowości Kwiecewo polegająca na zmianie w części parteru budynku pomieszczeń szklonych na 3 lokale mieszkalne w ramach zasobów gminnych.**

- I. **Rodzaj inwestycji :** inwestycja polegająca zmianie sposobu użytkowania części pomieszczeń szkolnych w parterze budynku, na trzy lokale mieszkalne w ramach zasobów gminnych.
 - 1.1. w zakres inwestycji wchodzi:
 - roboty budowlane związane ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń szklonych na trzy lokale mieszkalne, bez zmian elewacji budynku, wyłącznie wewnątrz budynku;
 - ewentualny podział lokali na mniejsze pomieszczenia będzie realizowany przy pomocy ścian o konstrukcji lekkiej z płyt gipsowo kartonowych mocowanych na konstrukcji z profili metalowych.
 - we wszystkich lokalach przewiduje się malowanie pomieszczeń bez naruszania istniejących warstw farby;
 - nie przewiduje się wymiany istniejącej podłogi z desek oraz istniejącego lastrisko
 - Istniejące sanitariaty będą dostosowane do potrzeb lokali mieszkalnych
 - 1.3. lokalizacja projektowanej inwestycji - na działce nr 154/2 położonej w miejscowości Kwiecewo w gminie Świątki. Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji pokrywające się z granicami terenu objętego wnioskiem przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500. Mapa ta stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
 - 1.4. funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - zadanie publiczne

II. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

2.0. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 2.1. Warunki architektoniczne zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi określonymi w pkt.4.1. decyzji
- 2.2. projektowana inwestycja nie zmienia zagospodarowania terenu, oraz gabarytów, architektury i elewacji budynku, wszystkie roboty budowlane związane ze zmianą użytkowania są realizowane wewnątrz budynku.

3.0. **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu :**

- 3.1. teren działki położony jest zgodnie z Ustawą z dnia 16.04.2004r.o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 627 z późn. zm.) na obszarze podlegającym ochronie prawnej ze względu na walory środowiska przyrodniczego na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny Realizacja inwestycji musi być zgodna z rygorami zawartymi w Rozporządzeniu nr 160 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19

grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 201, poz. 3152). Przestrzeganie rygorów warunków zagospodarowania określonych w ww. rozporządzeniu oraz niniejszej decyzji w trakcie realizacji inwestycji oraz po jej zrealizowaniu spowoduje, że planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, oraz nie naruszy spójności krajowego systemu obszarów chronionych.

- 3.2. projekt budowlany oraz zagospodarowania terenu winny uwzględniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz.1232 z późn. zm.); zgodnie z art. 76 nowo zbudowany lub zmodernizowany obiekt budowlany nie mogą być oddane do użytku, jeżeli nie spełniają wymagań ochrony środowiska,
- 3.3. zamierzenie wnioskodawcy polegające na zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń szkolnych na trzy lokale mieszkalne nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz.1397 ze zmianami).

4.0. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 4.1. wnioskowany budynek b. szkoły jest ujęty w wykazie obiektów z dnia 3 grudnia 2010 r do umieszczenia w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej na podstawie Art. 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r (. t.j. Dz. U. z 2014r poz. 1446), oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz.1409 z późn. zm). W związku z powyższym Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie wydał dnia 10.02.2015r, znak: IZNR.5283.20.2015.mkw, zalecenia konserwatorskie:
 - Zgodnie z Art. 5 pkt 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami właściciel lub posiadacz zabytku, w ramach sprawowanej nad zabytkiem opieki, jest zobowiązany do korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości. W przedmiotowym przypadku oznacza to między innymi konieczność dostosowania zakresu i sposobu prowadzenia robót budowlanych, w tym materiałów przewidzianych do wykorzystania, do walorów zabytkowych obiektu, ze względu na które w/w obiekt został ujęty w ewidencji zabytków;
 - Główną zasadą konserwatorską podczas planowania remontu obiektu zabytkowego jest wykonanie go przy użyciu materiałów historycznie uzasadnionych, z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i minimalną w nią ingerencją tj. obowiązuje zasada kontynuacji tradycyjnych materiałów i technologii (w zależności od konkretnego budynku) charakterystycznych dla okresu powstania obiektu – rozpoznanie to, dla poprawnego przygotowania prac remontowych, winno wynikać np. z badań archiwalnych (źródeł ikonograficznych, fotograficznych, pisanych itp.) lub ingerencyjnych badań konserwatorskich substancji zabytkowej obiektu (tyczy to głównie prac na elewacji, klatkach schodowych, piwnicach, werandach/balkonach, schodach, balustradach, bramach przejazdowych oraz wobec wszelkiej stolarki otworowej – okna i drzwi, a także wyposażenia i opracowania historycznego wnętrza) – niedopuszczalne jest stosowanie ahistorycznych materiałów budowlanych, a nowe elementy wyposażenia i aranżacji wnętrza, muszą się harmonizować z historycznymi (jeżeli takie się zachowały)i stanowić dla nich uzupełnienie. Zgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej, wszelkie działania inwestycyjne należy podporządkować zasadzie maksymalnego poszanowania pierwotnej substancji oraz oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia budynku historycznego.
 - Przy planowaniu trasy instalacji należy uwzględnić już istniejące bruzdy, wnęki i otwory po poprzednich instalacjach, z poszanowaniem substancji zabytkowej oraz w sposób

wykluczający ingerencje w ewentualny wystrój malarski budynku. W/w instalację należy scalić kolorystycznie ze ścianami pomieszczenia.

- W sytuacji ingerencji w substancję zabytkową np. poprzez wykonanie bruzd i nowych wnęk pod osprzęt i tablice rozdzielcze, bądź powiększenie istniejących wnęk pod urządzenia techniczne, przed przystąpieniem do projektowania należy przeprowadzić badania konserwatorskie ukierunkowane na występowanie zabytkowych polichromii we wnętrzach budynku w miejscach dotychczas nie przebadanych, z zastrzeżeniem art. 32 ww. ustawy o ochronie zabytków.

5.0. Ustalenia w zakresie obsługi w urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 5.1. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną – istniejące
- 5.2. Ogrzewanie istniejące wspólne centralne ogrzewanie 3 lokali z kotłowni znajdującej się w piwnicy budynku.
- 5.3. Zachodzi konieczność wymiany i przebudowy instalacji elektrycznej: wykonanie rozdzielnicy instalacji na poszczególne lokale wraz z nowymi szafkami licznikowymi oraz wykonanie instalacji w poszczególnych lokalach. Planowana instalacja wykonana będzie bez kucia nowych bruzd w ścianach, głównie jako instalacja natynkowa.
- 5.4. w przypadku ewentualnej kolizji planowanej zabudowy z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przebudować w uzgodnieniu z gestorami sieci.

6.0. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 6.1. inwestycję należy projektować, realizować i utrzymywać w sposób zapewniający spełnienie podstawowych wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, a także w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym m. in. ochronę przed pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne itp.,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

7.0. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych - nie dotyczy terenu inwestycji.

8.0. Inne wymagania wynikające z przepisów szczególnych:

- 8.1. realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Ze stosownym wnioskiem należy zwrócić się do Starosty Olsztyńskiego przedkładając następujące dokumenty :
 - projekt budowlany (w 4 egz.) opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.) wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi, a w szczególności zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.),
 - oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - ostateczną decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określono na załączniku nr 1 do decyzji sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - dla potrzeb ustalenia wymagań dla nowej zabudowy, składające się z opisowej i graficznej, stanowią załącznik nr 2 do decyzji. Zał. nr 2 otrzymuje inwestor oraz znajduje się przy egzemplarzu archiwalnym decyzji w tutszym urzędzie i służy stronom do wglądu.

Uzasadnienie

Z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w związku z planowaną inwestycją zwrócił się do Wójta Gminy Świątki - Sekretarz Gminy Świątki, działający na rzecz Gminy Świątki, na podstawie upoważnienia Wójta Gminy, przedstawiając wymagane przepisami dokumenty wymienione w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz.199.). We wniosku określono lokalizację inwestycji i charakterystykę planowanego przedsięwzięcia.

W trakcie postępowania wyjaśniającego ustalono, że teren projektowanej inwestycji :

- nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na terenie tym nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynikający z przepisów odrębnych, toteż - zgodnie z art.4 ust. 2 pkt. 1 i art.50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - należało ustalić sposób zagospodarowania terenu dla powyższej inwestycji w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nie jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt. 3 ustawy,
- nie jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotem wniosku jest inwestycja polegająca na zmianie sposobu użytkowania części pomieszczeń szkolnych w parterze budynku Kwiecewo 20, na trzy lokale mieszkalne stanowiące zasoby gminne, na działce nr 154/2 położonej w obrębie Kwiecewo w gminie Świątki.

Inwestycja polegająca na zmianie pomieszczeń szkolnych na lokale mieszkalne (zasoby gminne) stanowi inwestycję celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014r poz. 518).

W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 53 ust.1 przywołanej wyżej ustawy, o wszczęciu postępowania zawiadomiono w drodze obwieszczenia, natomiast właścicieli i zarządców terenów objętych inwestycją powiadomiono na piśmie.

Prowadząc postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie dokonano analizy warunków, o których mowa w art. 53 ust.3 w/w ustawy tj. analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także analizy stanu faktycznego i prawnego.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych pozwalają na ustalenie, że realizacja planowanej inwestycji w sposób określony w niniejszej decyzji nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, ochrony zdrowia, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeb interesu publicznego. Wnioskowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Jednocześnie zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W rozpatrywanej sprawie występują więc przesłanki wymienione w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 i 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co umożliwia wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla wnioskowanego zamierzenia polegającego na zmianie sposobu użytkowania części pomieszczeń szkolnych w parterze budynku Kwiecewo 20, na trzy lokale mieszkalne na działce nr 154/2 położonej w miejscowości Kwiecewo w gminie Świątki.

Decyzja wymaga uzgodnienia z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Olsztynie w zakresie położenia inwestycji na terenach objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W związku z niezajęciem stanowiska w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Pismo znak: WSTE.612.034.4.2015.BW z dnia 9 czerwca 2015 r.).

Decyzja wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie w zakresie obiektów objętych ochroną konserwatorską. W związku z niezajęciem stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja z pozostałymi organami wymienionymi w Ar. 53, ust. 4 ww. ustawy, nie wymaga uzgodnienia, ponieważ nie obejmuje obszarów i obiektów w nim wymienionych.

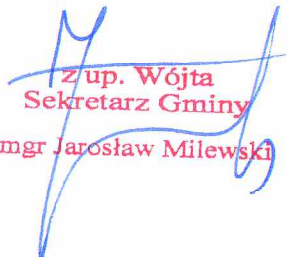
Zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został przygotowany przez uprawnionego urbanistę.

Wobec wypełnienia dyspozycji art. 53 i 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz.199) – orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Wójty Gminy Świątki w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Zgodnie z art.53 ust.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Decyzję otrzymują :

1. **Gmina Świątki, Świątki 87, 11-008 Świątki**
2. Pani Wiesława Najmowicz, Kwiecewo 20, 11-008 Świątki
3. Pan Emil Stopierzyński, Kwiecewo 8/2, 11-008 Świątki
4. Pani Ilona Święcicka, Stary Dwór 5, 11-040 Dobre Miasto
5. Pani Walentyna Hrywniak, Kwiecewo 18/1, 11-008 Świątki


Z up. Wójty
Sekretarz Gminy
mgr Jarosław Milewski

Do wiadomości :

1. Starostwo Powiatowe w Olsztynie
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie
3. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie
4. aa

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. Teresa Szymankiewicz- Szarejko
Uprawnienia urbanistyczne 1576



DO DECYZJI NR KI.6733.1.2015 Z DNIA 16.06.2015 ROKU

**O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO DLA
ZAMIERZENIA ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA POMIESZCZEŃ
SZKOLNYCH NA TRZY LOKALE MIESZKALNE NA DZIAŁCE NR 154/2
POŁOŻONEJ W OBREBIE KWIECEWO W GMINIE ŚWIATKI**

ZASIĘG TERENU INWESTYCJI

R11b

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. Teresa Szymankiewicz- Szarejko
uprawnienia urbanistyczne nr 1576

z up. Wójta
Sekretarz Gminy

mgr Jarosław Milewski

mgr inż. Teresa Szy ~~W~~newicz-Szarejko

uprawnienia urzędnicze nr 1570

JEDNOSTKA UDOSTĘPNIAJĄCA: STAROSTWO POWIATOWE W OLSZTYNIE
Oznaczenie kancelaryjne wniosku: GGN-ZGK.6642.2.2608.2014

Województwo: warmińsko-mazurskie
Powiat: olsztyński
Jednostka ewid.: 281412_2 Świątki
Obreń.: 0008 Kwiecewo

Układ współrzędnych : PL 2000
Układ wysokościowy : Kronsztadt 86

Dokument zawiera dane ewidencyjne niespełniające wymagań określonych w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989 r.
- Prawo geodezyjne i kartograficzne
reprodukcowanie, rozpowszechnianie
i rozprowadzanie niniejszej mapy wymaga
zezwolenia Starosty Olsztynskiego

Sporządził(a): T_FISZBA

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA OLSZTYŃSKI
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA skala 1:500
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	-----
Data wykonania kopii	23.12.2014
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Janusz Fiszbach</i> 

KI.6733.1.2015

Wyniki analizy,
o której mowa w § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia
2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania
terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(Dz.U. Nr 164 z 2003 r. poz.1588).

- Część tekstowa -

Zgodnie z wymogami w/w Rozporządzenia, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wokół działki nr 154/2 położonej w obrębie Kwiecewo w gminie Świątki wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199.).

I. Zgodnie z §3 rozporządzenia jw. na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 2000 przyjętej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wokół działki nr 154/2, na której zlokalizowane jest projektowana zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń szkolnych w parterze budynku, na mieszkalne, wyznaczono granice obszaru analizowanego w związku z funkcją mieszkalną budynku byłej szkoły..

II. W wyznaczonym obszarze analizowanym przeprowadzono analizę w następującym zakresie

1. funkcja zabudowy - zabudowa mieszkalna, usługowa (w tym kościół) i zagrodowa;

2. cechy zabudowy i zagospodarowania terenu :

- istniejąca zabudowa mieszkalna w obszarze analizowanym to budynki dwukondygnacyjne tj. parterowe z poddaszem użytkowym i parterowe, zrealizowane w zabudowie mieszkalnej, usługowej i zagrodowej
- zabudowę mieszkalną uzupełniają budynki gospodarcze,
- powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym wynosi od ok. 90,0 do 240,0m²,
- dachy budynków mają formę dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połąci ok.35° – 45°, krytych dachówką ceramiczną, blachą i eternitem.,
- szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym wzdłuż drogi wynosi od ok. 10,0 m, do 18m
- wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków (do gzymsu) wynosi ok. 3,0 m od średniego poziomu przed wejściem do budynku, wysokość kalenic do ok.8,5,
- wjazd na posesję będzie realizowany istniejącym zjazdem z drogi wewnętrznej, stanowiącej własność gminy, podwiązanej do drogi wojewódzkiej,

b) linie zabudowy - istniejąca zabudowa jest nie uporządkowana pod względem zlokalizowania budynków wzdłuż dróg

c) teren działki położony jest zgodnie z Ustawą z dnia 16.04.2004r.o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 627 z późn. zm.) na obszarze podlegającym ochronie prawnej ze względu na walory środowiska przyrodniczego na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny Realizacja inwestycji musi być zgodna z rygorami zawartymi w Rozporządzeniu nr 160 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 201, poz. 3152). Przestrzeganie rygorów warunków zagospodarowania określonych w ww. rozporządzeniu oraz niniejszej decyzji w trakcie realizacji inwestycji oraz po jej zrealizowaniu spowoduje, że planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na stan siedlisk

przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, oraz nie naruszy spójności krajowego systemu obszarów chronionych.

- d) .budynek b. szkoły jest ujęty w wykazie obiektów z dnia 3 grudnia 2010 r do umieszczenia w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej na podstawie Art. 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r (. t.j. Dz. U. z 2014r poz. 1446), oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz.1409 z późn. zm). W związku z powyższym Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie wydał dnia 10.02.2015r, znak: IZNR.5283.20.2015.mkw, zalecenia konserwatorskie.

III. Wyniki analizy urbanistycznej obszaru wokół działki nr 154/2 w obrębie Kwiecewo w gminie Świątki

1. funkcja projektowanej zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jest kontynuacją istniejącej zabudowy
2. cechy zabudowy i zagospodarowania terenu - jako kontynuacja cech istniejącej zabudowy na działce oraz działkach sąsiednich w obszarze analizowanym;
 - a) przedmiotem inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń szkolnych w parterze budynku Kwiecewo 20, na trzy lokale mieszkalne;
 - b) budynek o następujących gabarytach i formie architektonicznej,
 - dach dwuspadowy kryty dachówką;
 - nachylenie połaci dachowych ok. 35 – 45⁰,
 - wysokość dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze;
 - nieruchomość zlokalizowana na działki nr 154/2 posiada dostęp do drogi publicznej;
 - c) Powierzchnia terenu działki ulegająca przekształceniu - brak, istniejący budynek.
 - d) Budynki mieszkalne nie posiadają negatywnego oddziaływania na środowisko ponieważ: ścieki są odprowadzane systemu kanalizacji sanitarnej, odpady gromadzone w pojemnikach wywożone na wyznaczone miejsce utylizacji, hałas mieści się w progach akustycznych wynikających z przepisów odrębnych.

W rezultacie przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części pomieszczeń szkolnych w parterze budynku Kwiecewo 20, na trzy lokale mieszkalne na działce nr 154/2 położonej w miejscowości Kwiecewo w gminie Świątki jest możliwe, ponieważ zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wszystkie wymogi określone w art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. spełnia warunek - zabudowa mieszkalna, teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanej inwestycji.

Ponadto zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami szczególnymi (Prawo budowlane, Prawo ochrony środowiska). Ponieważ przesłanki wymienione w art. 54 ww. ustawy są spełnione, brak jest jakichkolwiek przesłanek do wydania decyzji odmownej.

Z ustaleń analizy urbanistyczno-architektonicznej wyznaczonego obszaru owo wynikają wymagania dla projektowanych budynków tzn. forma architektoniczna obiektu pozostałe elementy przyjęto w oparciu o wniosek inwestora.

Sporządziła:

mgr inż. Teresa Szymankiewicz - Szarejko
Uprawnienia urbanistyczne nr 1576

mgr inż. Teresa Szymankiewicz-Szarejko
uprawnienia urbanistyczne nr 1576

z up. Wójta
Sekretarz Gminy
mgr Jarosław Milewski

ZASIĘG TERENU INWESTYCJI
ZASIĘG TERENU OBJĘTEGO ANALIZĄ

Kopia mapy ewidencyjnej
w skali 1: 2000

URZĄD GMINY
11-13 ŚWIĄTKI
woj. 147/2 Insko-mazurskie
Tel. 610-2853 w. fax 610-322
BZP 735-10-31-76 RIGON mgr Jarosław Milewski

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. Teresa Szymankiewicz- Szarejko
uprawnienia urbanistyczne nr 1576

mgr inż. Teresa Szymankiewicz-Szarejko
uprawnienia urbanistyczne nr 1576

2014 -12- 23

286

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989 r.
- Prawo geodezyjne i kartograficzne
reprodukowanie, rozpowszechnianie
i rozprowadzanie niniejszej mapy wymaga
zezwolenia Starosty Olsztyńskiego.