

**ZPN.6730.303.2023.ER**

**ANALIZA NR 303/23  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa kompleksu hotelowego /wypoczynkowo – rekreacyjnego/: budowa, odbudowa, nadbudowa i rozbudowa obiektów usługowych (zamieszkania zbiorowego) o funkcji hotelowej wraz z przystanią i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i techniczną na bazie byłego ośrodka wypoczynkowego na działce o nr 2/1 w obrębie **Kocioł Duży** oraz na części jez. **Roś** /działka nr 1026/5 obręb Pilchy/, w miejscowości **Rybitwy**, gmina Pisz.

**2. Określenie terenu inwestycji:**

Wnioskodawca wystąpił do Burmistrza Pisz z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla terenu obejmującego działkę nr 2/1, obręb Kocioł Duży oraz część działki nr 1026/5, obręb Pilchy, stanowiącej teren jez. Roś. Powierzchnia działki nr 2/1 wynosi 5,1500 ha, a część wskazana pod realizację przystani na terenie jez. Roś wynosi około 1,0725 ha. Całkowita łączna powierzchnia w/w działki nr 2/1 i części jez. Roś określonej jako teren inwestycji wynosi około 6,2225 ha.

Nowelizacja rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm./, wprowadzona rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. /Dz. U. poz. 2399/ zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, usunęła z treści przepisów pojęcie „działka” i zastąpiła je pojęciem „teren”, wobec tego w aktualnym stanie prawnym decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest nie dla działki ewidencyjnej tylko dla terenu inwestycji, który może stanowić jedną konkretnie działkę ewidencyjną, kilka działek ewidencyjnych, jak również część działki ewidencyjnej.

Ogólnopolski oficjalny wzór wniosku o ustalenie warunków zabudowy określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. wymaga wprost od inwestora deklaracji, czy inwestycja będzie realizowana na całości, czy na części działki ewidencyjnej.

Takie stanowisko zajął również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 15 lutego 2022 r. II OSK 712/21, który stwierdził, że w świetle art. 52 ust. 2 pkt 1 i art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczalne jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenu stanowiącego część działki ewidencyjnej, która nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli teren ten można jednoznacznie wyodrębnić i przedstawić na załączniku graficznym do decyzji. Do decyzji o warunkach zabudowy ma zastosowanie art. 54 pkt 3 w/w ustawy, który stanowi, że w decyzji o warunkach zabudowy należy określić linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali. Zazwyczaj są to granice ewidencyjne działki, jednak zdaniem NSA, nic nie stoi na przeszkodzie, aby określić warunki zabudowy dla wyodrębnionej liniami rozgraniczającymi części działki, bez przesądzania o konkretnym położeniu zabudowy.

**3. Obszar analizowany:** został określony na załączniku graficznym do Analizy Nr 303/23.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz. U. poz. 1688/, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m, i przeprowadza się na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Przepis ten wskazuje jednoznacznie na wyznaczanie obszaru analizowanego wokół terenu objętego wnioskiem.

Orzecznictwo sądów administracyjnych odnoszące się do kryteriów, jakimi powinny kierować się organy administracji przy wyznaczaniu obszarów analizowanych jest w tym zakresie ugruntowane. Wskazuje się w nim jednoznacznie, że działką sąsiednią w rozumieniu przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest nieruchomości lub jej część położona w okolicy tworzącej pewną urbanistyczną całość, którą należy określić dla każdego przypadku oddzielnie. Sposób

wyznaczenia obszaru analizowanego winien być zawsze przez organ uzasadniony, przy czym obszar analizowany może być większy niż minimalny.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za front terenu inwestycji uznaje się tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na teren inwestycji.

Szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 4 m, frontu działki wynosi 12m, czyli nie spełnia warunków określonych w art. 61 ust 5a w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy rozszerzyć obszar analizowany do szerokości minimum 50 m, by spełnić wymagany w/w przepisem prawa warunek.

- Biorąc powyższe pod uwagę, tutejszy organ, po przeprowadzeniu analizy danego terenu, kierując się koniecznością obiektywnej oceny sąsiedztwa w odniesieniu do planowanej inwestycji oraz tym, by obszar analizowany stanowił całość urbanistyczną, postanowił wyznaczyć obszar analizowany w następujących odległościach od terenu inwestycji:

- od północy - w odległości około 50 m (nie poszerzono obszaru analizowanego gdyż obszar zlokalizowany na północ od terenu inwestycji stanowi teren jeziora Roś, co nie wpłynie na wynik analizy).
- od wschodu - w odległości około 50 m (nie poszerzono obszaru analizowanego gdyż tereny zlokalizowane na wschód od terenu inwestycji stanowią tereny leśne i teren jeziora Roś, co nie wpłynie na wynik analizy
- od południa - w odległości od 220 m do 120 m (za względu na ujęcie układu komunikacyjnego stanowiącego m.in. dojazd do terenu inwestycji).
- od zachodu - w odległości około 170 m (w celu ujęcia całego terenu działki nr 3/3, stanowiącej teren usług turystycznych - ośrodka turystyczno – rekreacyjnego wraz z infrastrukturą niezbędną do jego funkcjonowania).

- **W skład tak wyznaczonego obszaru analizowanego wchodzi:**

- działka nr 1026/5, obręb Pilchy, stanowiąca teren jez. Roś. Do terenu inwestycji przylega południowo – wschodnia część jeziora Roś.
- działka nr 2/2, o powierzchni 12,2800 ha, stanowiąca teren Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Pisz, w obrębie której znajdują się tereny leśne i drogi gruntowe, stanowiące dojazd do działki nr 2/1 na zasadzie służebności gruntowej.
- działka nr 1/2, o powierzchni 24,2800 ha, stanowiąca teren Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Pisz, w obrębie której znajdują się tereny leśne i drogi gruntowe,
- działka nr 3/3 o powierzchni 6,5220 ha, stanowiąca teren Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Pisz, w obrębie której zlokalizowany jest ośrodek turystyczno – rekreacyjny z infrastrukturą niezbędną do jego funkcjonowania. Na terenie działki zlokalizowane są domki wypoczynkowe przeznaczone pod wynajem i budynki służące do obsługi ośrodka, łącznie w ilości 44 sztuk. Istniejące budynki są to obiekty jednokondygnacyjne o dachach płaskich i dwuspadowych o niewielkim kącie nachylenia połaci dachowych.
- do działki nr 2/1 prowadzą drogi gruntowe przebiegające przez działki o nr geodezyjnych 8/2 i 2/2.

- **Charakterystyka terenu inwestycji:**

- **Charakterystyka działki nr 1/2:**

- ✓ Działka nr 2/1, obręb Kocioł Duży 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 ten przeplatany jest terenami leśnymi, a od południa w całości otoczony jest lasami. Działka nr 2/1 znajduje się na skraju tego kompleksu w jego wschodniej części. W/w kompleks ośrodków wypoczynkowych /wraz z działką nr 2/1/ powstał w wyniku wygradzenia części starego drzewostanu sosnowego i mieszanego, pośród którego zostały posadowione domki wypoczynkowe, budynki pomocnicze i budynki zapewniające obsługę turystów w zakresie gastronomii.
- ✓ Działka nr 2/1 o powierzchni 5,1500 ha położona jest w obrębie Kocioł Duży, gmina Pisz i stanowi teren byłego ośrodka turystyczno – rekreacyjnego przylegającego od północy i od wschodu do jeziora Roś.
- ✓ 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.

- ✓ Na działce nr 2/1 znajduje się skarpa o wysokości wynoszącej około 15 m pomiędzy terem powyżej i poniżej skarpy - w obrębie działki występuje duża różnica poziomów ukształtowania terenu. W 2/3 powierzchni działki obejmujących południowo – zachodnią, południową i centralną część działki nr 2/1 rzędna terenu wynosi od 128 m n.p.t. do 134 m n.p.t. i jest to najwyższy położony teren w obrębie działki, znajdujący się w jej północno – zachodniej części. W pozostałej części działki, przylegającej do jeziora Roś, rzędna terenu wynosi średnio 116 m n.p.t.
- ✓ Na terenie inwestycji znajdują się budynki i infrastruktura byłego ośrodka turystyczno – wypoczynkowego w ilości 60 obiektów, w których przeważają budynki rekreacyjne wolnostojące i budynki im towarzyszące o płaskich dachach i powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, zawierającej się w przedziale od 10 m<sup>2</sup> do 82 m<sup>2</sup>. Większość budynków zlokalizowana jest na skarpie.
- ✓ Mniejsza ilość z istniejących budynków wypoczynkowych znajduje się poniżej skarpy, w części przylegającej do jeziora Roś. Poniżej skarpy zlokalizowana jest zdecydowanie mniejsza ilość domków wypoczynkowych i w tej części działki usytuowane są także budynki o większych parametrach niż domki wypoczynkowe, które służyły do obsługi turystów w zakresie wyżywienia /stołówka/ i wypoczynku. W tej części działki znajdują się: plaża z fragmentami zniszczonego pomostu, pozostałości po boiskach sportowych i miejsca do uprawiania sportów wodnych i rekreacji.
- ✓ Na terenie działki nr 2/1 znajdują się czynne otwory studienne, które osiągają głębokość 42,5 m i 24 m, z których poprzez sieć lokalną, rozprowadzana była woda od budynków. Pozostałe istniejące media, to przyłącza energetyczne do budynków i lokalna sieć kanalizacyjna odprowadzająca w czasie funkcjonowania ośrodka nieczystości ciekłych do kolektorów, zlokalizowanych w obrębie działki nr 2/1.
- ✓ Działka nr 2/1 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 gruntowej.

➤ **Charakterystyka części działki nr 1026/5, obręb Pilchy /część jez. Roś/:**

- ✓ część jeziora Roś, stanowiąca teren inwestycji przylega do wschodniej granicy działki nr 2/1, obręb Kocioł Duży, gmina Pisz,
  - ✓ teren inwestycji wskazany pod realizację przystani na części jez. Roś wynosi około 1,0725 ha,
  - ✓ część jeziora Roś, stanowiąca teren inwestycji przylegająca do wschodniej granicy działki nr 2/1 , to piaszczyste nabrzeże bez trzin i innej roślinności porastającej płyciznę jeziora,
  - ✓ w tej części jeziora znajdują się pozostałości po starym drewnianym pomoście na palach w kształcie litery T o całkowitej długości około 50 m,
  - ✓ pas trzin i innej roślinności porastającej płyciznę jeziora występuje na części jez. Roś przylegającego do północnej granicy działki nr 2/1,
  - ✓ przy działce nr 3/3, stanowiącej teren ośrodka turystycznego nad jez. Roś, znajduje się plaża, przy której usytuowane są dwa pomosty drewniane o długości około 50 m każdy, przeznaczone do rekreacji i cumowania łodzi do uprawiania turystyki wodnej i wędkarstwa.
- Teren inwestycji obejmujący działkę nr 2/1 i część jez. Roś, położony jest na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm./. Teren planowanej inwestycji położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.

**4. Uwarunkowania prawne:**

Na analizowanym obszarze nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze tym do końca 2003 r. obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Pisz, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXV/224/94 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 24 maja 1994 r. /Dz. Urz. Województwa Suwalskiego Nr 20, poz. 162/. Stosownie do ustaleń ww. planu, teren planowanej inwestycji położony był na obszarze oznaczonym symbolem LS – tereny leśne i W – teren jeziora Roś.

Gmina Pisz posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, w/g którego teren inwestycji położony jest na obszarze leśnej przestrzeni produkcyjnej. Teren inwestycji zgodnie z w/w Studium wschodzi w skład lasów wodochronnych i lasów wymagających przystosowania do funkcji rekreacyjnej oraz stanowi część jez. Roś.

4. Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz na obszar Natura 2000, na podstawie 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm./:

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

- 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 teren inwestycji położony 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 2023 r. poz. 1094 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 oraz z przystanią na części jez. Roś, 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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm./.

- Planowana inwestycja zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 2, oraz § 3 ust. 1 pkt 52 lit a, 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 z późn. zm./ 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 prowadzący postępowanie w sprawie wydania decyzji 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 2023 r. poz. 1094 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 Piszcu i Dyrektora Zarządu Zlewni w Giżycku, PGW Wody Polskie, Burmistrz Pisz 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 Pisz 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 Pisz 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 Pisz 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 2023 r. poz. 1094 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 z późn. zm./.
- W/w decyzja stała się ostateczna w dniu 25.02.2022 r.
- W dniu 12.07.2022 r. do Urzędu Miejskiego w Pisz wpłynął wniosek Spółki N30 Sp. z o.o. o zmianę treści w/w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i zostało wszczęte postępowanie w sprawie zmiany w/w decyzji. Zmiana decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24.01.2022 r. polegała na zmianie nazwy planowanej inwestycji na nazwę: „**Budowa, odbudowa, nadbudowa i rozbudowa obiektów usługowych (zamieszkania zbiorowego) o funkcji hotelowej wraz z przystanią i 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**” oraz na zmianie parametrów planowanej inwestycji zgodnie z załączoną charakterystyką przedsięwzięcia do wniosku o zmianę decyzji. Kwalifikacja przedsięwzięcia nie uległa zmianie.

Burmistrz Pisz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piszcu oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni w Giżycku, PGW Wody Polskie o wydanie opinii co do konieczności przeprowadzenia oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia określonego we wniosku o zmianę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. w/w organy stwierdziły konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w związku z czym Burmistrz Pisz postanowieniem z dnia 04.10.2022 r. nałożył na wnioskodawcę obowiązek przeprowadzenia oddziaływania na środowisko. W dniu 24.11.2023 r. do Urzędu Miejskiego w Pisz został złożony raport oddziaływania na środowisko. Po uzyskaniu stanowisk Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piszcu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Giżycku, PGW Wody Polskie, dotyczących przedłożonego im raportu oddziaływania na środowisko, Burmistrz Pisz w dniu 26.06.2023 r. wydał decyzję zmieniającą wydaną w dniu 24.01.2022 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja z dnia 26.06.2023 r. stała się ostateczna w dniu 01.08.2023 r.

##### **5. Zamierzenia wnioskodawcy:**

Wnioskodawca planuje zrealizować na działce nr 2/1, obręb Kocioł Duży, gmina Pisz inwestycję polegającą 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 oraz przystań na części jez. Roś /działka nr 1026/5 obręb Pilchy.

Wnioskodawca określił następujące parametry zamierzenia inwestycyjnego:

## 5.1 Parametry dotyczące terenu inwestycji:

*Planowane zagospodarowanie terenu działki nr 2/1*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	2500	7 000	7 500
Powierzchnia biologicznie czynna [m <sup>2</sup> ]	-	25 750	32 500
Powierzchnia podlegająca przekształceniu [m <sup>2</sup> ]	5 500	19 000	25 750

*Planowana liczba miejsc parkingowych*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Garaż podziemny	0	203	350
Parking na powierzchni terenu	-----	20	41
inne	-----	-----	-----

## 5.2. Elementy kompleksu hotelowego:

### 5.2.1. Główny budynek hotelowy (1 obiekt) - budowa budynku

*Charakterystyczne parametry budynku hotelowego:*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	-	79,85 m (skrzydło A) 82,15m (skrzydło B) 72,90m (skrzydło C)	82m (skrzydło A) 84m (skrzydło B) 74m (skrzydło C)
Liczba kondygnacji nadziemnych	-	6	7
Liczba kondygnacji podziemnych	-	1	1
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki [m]	-	19,00	20,30
Wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku [m]	-	19,00	20,30
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

### 5.2.2. Budynki rekreacji indywidualnej – domki wypoczynkowe pełniące funkcje apartamentów wolnostojących lub szeregowych pod wynajem (do 33 obiektów) – odbudowa, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa w miejscu zlokalizowanych uprzednio domków wypoczynkowych na terenie inwestycji

*Charakterystyczne parametry budynków apartamentowych - wypoczynkowych:*

Wyszczególnienie	Projektowana	
	minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	6,55	7,0
Liczba kondygnacji nadziemnych	1	2
Liczba kondygnacji podziemnych	0	0
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki [m]	6,50	8
Wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku [m]	6,50	8
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

**5.2.3. Basen zewnętrzny (1 obiekt) – budowa jako jednego obiektu, z możliwością podzielenia na 2-3 odrębne niecki**

*Charakterystyczne parametry obiektu*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-----	220	600
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	-----	176	1000
Długość [m]	-----	16,10	25
Szerokość [m]	-----	14	20
Wysokość [m]	-----	0,8	1,8

**5.2.4. Przystań o możliwości cumowania do 50 jednostek pływających z pomostem**

**5.2.5. Pomost – element w/w przystani**

*Charakterystyczne parametry obiektu*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-----	525	2000
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	-----	-----	-----
Długość [m]	-----	150	250
Szerokość [m]	-----	3,5	8
Wysokość [m]	-----	-----	-----

**5.2.6. Budynek techniczny (1 obiekt) – stacja trafo i pomieszczenie agregatu prądotwórczego - budowa**

*Charakterystyczne parametry budynku technicznego:*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-----	20	25
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	-----	-----	-----
Długość [m]	-----	5	5
Szerokość [m]	-----	4	5
Wysokość [m]	-----	3	4

**5.3 Pozostałe obiekty niebędące budynkami:**

5.3.1. Miejsca parkingowe naziemne w ilości do 41 stanowisk - budowa

5.3.2. Ciągi pieszo – jezdne i pieszo – rowerowe, chodniki, miejsca wypoczynku, place, place utwardzone, miejsca do gromadzenia odpadów – budowa, rozbudowa, przebudowa (modernizacja),

5.3.3. Boiska sportowe (2 szt.) – odbudowa /modernizacji/

*Boisko*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]		144	380
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	-----	nie dotyczy	nie dotyczy
Długość [m]	38,00	18	38
Szerokość [m]	10,00	8	10
Wysokość [m]	-----	nie dotyczy	nie dotyczy

**5.4. Infrastruktura techniczna**

5.4.1. Wykonanie studni do poboru wód podziemnych o wydajności około 18m<sup>3</sup>/h oraz przebudowa, rozbudowa (modernizacja) istniejącej lokalnej sieci wodociągowej znajdującej się na terenie działki nr 2/1,

- 5.4.2. Wykonanie sieci i przyłączy energetycznych na potrzeby funkcjonowania ośrodka,  
 5.4.3. Montaż i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby funkcjonowania ośrodka,  
 5.4.4. Zbiorniki retencyjne (do 3 szt.) - budowa

*Zbiorniki retencyjne*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-----	---	---
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	-----	200	300
Długość [m]	-----	---	---
Szerokość [m]	-----	---	---
Wysokość [m]	-----	---	---

- 5.4.5. Zbiorniki na wodę /na cele socjalno – bytowe/ (do 4 szt.) - budowa

*Zbiorniki na wodę /socjalno – bytowe/*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-----	---	---
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	-----	200	300
Długość [m]	-----	---	---
Szerokość [m]	-----	---	---
Wysokość [m]	-----	---	---

- 5.4.6. Zbiorniki na wodę /do celów p. pożarowych/ 1 szt.) - budowa

*Zbiorniki na wodę /do celów p. pożarowych/*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-----	---	---
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	-----	200	300
Długość [m]	-----	---	---
Szerokość [m]	-----	---	---
Wysokość [m]	-----	---	---

**Dane dotyczące infrastruktury technicznej:**

- **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 warunki przyłączenia kompleksu hotelowego Rybitwy wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddziału Białystok z dnia 15.09.2022 r.
- **Dostęp do wody** – ze studni do poboru wody pitnej, z istniejących przyłączy (lub zmodernizowanych) sieci wodociągowej lokalnej. Wnioskodawca załączył informację z PWiK Sp. z o.o. w Pisz z dnia 26.08.2022 r. ze wskazaniem miejsca podłączenia docelowo do 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 załączył informację z PWiK Sp. z o.o. w Pisz z dnia 26.08.2022 r. ze wskazaniem miejsca podłączenia docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej.
- **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.

**Charakterystyka terenów w obszarze analizowanym i odniesienie zabudowy istniejącej do planowanej inwestycji:**

- Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm./,

obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

Teren inwestycji położony jest w kompleksie istniejących ośrodków wypoczynkowo – turystycznych rozciągających się na długości 2,15 km linii brzegowej jeziora Roś, przylegających do jego południowo – wschodniej części i sąsiaduje z działką nr 3/3 o powierzchni 6,5220 ha, stanowiącą teren Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Pisz, w obrębie której zlokalizowany jest ośrodek turystyczno – rekreacyjny z infrastrukturą niezbędną do jego funkcjonowania. Na terenie działek wchodzących w skład w/w kompleksu zlokalizowane są domki wypoczynkowe przeznaczone pod wynajem i budynki służące do obsługi ośrodka. Ich lokalizacja jest chaotyczna, bez możliwości określenia jakiejkolwiek regularności i zasad, które należałoby odnieść do nowej zabudowy. W związku z powyższym oraz z faktem, że działka nr 2/1 jest „cofnięta” w stosunku do działki nr 3/3 - bezpośrednio przyległej, nie wyznacza się linii zabudowy, gdyż nie będzie miała ona żadnego odzwierciedlenia zabudowy istniejącej na działce nr 3/3.

- Zgodnie z §5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm./, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Zgodnie z §5 ust. 2 w/w rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, jeżeli wynika to z analizy.

W obszarze objętym niniejszą analizą znajduje się ośrodek turystyczno – wypoczynkowy, zlokalizowany na działce nr 3/3 o powierzchni 6,5220 ha, obręb Kocioł Duży, wraz z plażą obejmującą część jez. Roś, wraz z pomostami wykorzystywanymi do rekreacji i cumowania pływających jednostek turystycznych oraz do uprawiania wędkarstwa.

Z analizy wynika, że wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu dla zabudowy zlokalizowanej w obrębie działki nr 3/3 wynosi 0,03.

Wnioskodawca planuje realizację zabudowy na terenie działki nr 2/1 o powierzchni do 7500 m<sup>2</sup>, co w stosunku do powierzchni działki nr 2/1, która wynosi 5,1500 ha, daje wskaźnik 0,15. Istniejąca powierzchnia zabudowy w obrębie w/w działki wynosi około 2500 m<sup>2</sup> i zajmowana jest ona przez istniejące budynki, które stanowią pozostałość po uprzednim ośrodku turystyczno – wypoczynkowym, lecz ich zły stan techniczny wymaga wybudowania w ich miejscu nowych budynków. Powierzchnia zabudowy zostanie znacznie zwiększona ze względu na parametry głównego budynku hotelowego, czyli łącznie przewidywana maksymalna powierzchnia zabudowy dla kondygnacji nadziemnych w obrębie działki nr 2/1 została określona jako 7 500 m<sup>2</sup>, co w stosunku do powierzchni działki daje wskaźnik 0,15. Budynek hotelu zostanie podpiwniczony, a rzut /obrys/ kondygnacji nadziemnych nie pokrywa się z rzutem kondygnacji podziemnych. Kondygnacje podziemne zostaną zaprojektowane również poza obrysem kondygnacji nadziemnych, w celu lokalizacji podziemnego parkingu.

Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy projektowanej dla kondygnacji nadziemnych do wielkości - **0,15**. Uwzględniając powierzchnię kondygnacji podziemnych pod budynkiem hotelowym, ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie **30 %** w stosunku do powierzchni terenu.

**Warunek określony w § 5 ww. rozporządzenia uważa się za spełniony.**

- Zgodnie z § 6 ust. 1 powyższego rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%. Zgodnie z § 6 ust. 2 tegoż rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy. Zgodnie z § 2 pkt 5 ww. rozporządzenia, przez front działki rozumie się część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Na działce sąsiedniej nr 3/3, położonej w obszarze analizowanym znajdują się głównie domki wypoczynkowe o niewielkich parametrach, zlokalizowane na zapleczu działki. Od strony frontu w/w działki usytuowany jest budynek o szerokości elewacji frontowej 40 m.

Szerokość elewacji frontowej na działce nr 2/1 ustala się jedynie dla głównego budynku hotelowego, gdyż jego lokalizacja zaplanowana jest od strony frontu działki nr 2/1. Pozostałe obiekty zlokalizowane będą w miejscu istniejących budynków, zostaną usytuowane w miejscu istniejących budynków na skarpie i poniżej skarpy.

Dla planowanego budynku głównego hotelu w poziomie parteru ustala się szerokość elewacji frontowej **do 132 m**. Szerokość ta obejmuje szerokość szczytów poszczególnych segmentów budynku (A, B i C) oraz łączniki /o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej/ pomiędzy poszczególnymi skrzydłami budynku. Szerokość elewacji frontowej mierzonej w obrębie kondygnacji powyżej łączników każdego segmentu z osobna ustala się **do szerokości 22 m**.

**Warunek określony w § 6 ww. rozporządzenia uważa się za spełniony.**

- *Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm./, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w § 7 ust. 1 powyższego rozporządzenia, jeżeli wynika to z analizy.*

Na terenie działki sąsiedniej nr 3/3, położonej w obszarze analizowanym znajdują się budynki, których wysokość do okapu lub gzymsu nie przekracza 7 m.

Kompleksowe zagospodarowanie terenu działki i parametry zaprojektowanych budynków na działce nr 2/1 mają na celu podniesienie jakości oferowanych usług turystycznych i maksymalne wykorzystanie terenu, co przekłada się na zmianę wszystkich parametrów obiektów w porównaniu do istniejącej od lat 60-tych i 80-tych XX wieku zabudowy na terenie sąsiednich ośrodków wypoczynkowych, zlokalizowanych na brzegu jez. Roś.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od poziomu terenu do okapu lub gzymsu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, dla planowanych budynków wchodzących w skład projektowanego kompleksu hotelowego ustala się na poziomie:

- **do 8 m** dla budynków rekreacji pod wynajem – wolnostojących i w zabudowie szeregowej apartamentowych domków wypoczynkowych,
- **do 20,50 m** dla głównego budynku hotelowego,
- **do 5,00 m** dla budynku technicznego (stacji trafo)

**Warunek określony w § 7 ww. rozporządzenia uważa się za spełniony.**

- *Zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm./, geometrię dachu /kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, w także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki/, ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym.*

Na terenie działki sąsiedniej nr 3/3, położonej w obszarze analizowanym znajdują się budynki przekryte dachami płaskimi.

Ustala się geometrię dachów dla nowej zabudowy jako dachy płaskie.

**Warunek określony w § 8 ww. rozporządzenia uważa się za spełniony.**

## **6. Po przeanalizowaniu wszystkich danych zgromadzonych w trakcie postępowania, stwierdzono co następuje:**

- 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. 1 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. Rozwiązaniem takim jest „rozcłonkowanie” bryły budynku na trzy segmenty (skrzydła), połączone w dolnych kondygnacjach. Przestrzenie 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 gruntowej.
- 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 terenu inwestycji omawianej działki wchodzi użytki oznaczone jako:
  - na terenie działki nr 2/1 - *Bi – inne tereny zabudowane o powierzchni 5,1100 ha i dr - drogi, o powierzchni 0,0400 ha.*
  - na terenie jez. Roś – *Wp – wody powierzchniowe.*
- 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 z późn. zm.), 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.

7. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:**

Na podstawie analizy terenów przyległych oraz zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, ustala się na terenie inwestycji obejmującym działkę nr 2/1, położonej w obrębie Kocioł Duży oraz na części jez. Roś, gmina Pisz, dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu hotelowego /wypoczynkowo – rekreacyjnego/: budowa, odbudowa, nadbudowa i rozbudowa obiektów usługowych (zamieszkania zbiorowego) o funkcji hotelowej wraz z przystanią i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i techniczną na bazie byłego ośrodka wypoczynkowego następujące warunki realizacji inwestycji:

- **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, poprzez 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.
- **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – nie ustala się.
- **Realizacja przystani o możliwości cumowania do 50 jednostek pływających z pomostem:**
  - **parametry pomostu:** pomost w kształcie litery L o łącznej długości ramion do 250 m, o szerokości pokładu od 3 m do 8 m
  - dopuszcza się montaż wszelkich urządzeń i infrastruktury umożliwiającej cumowanie łodzi
  - dopuszcza się cumowanie do 50 jednostek pływających.
- **Warunki realizacji przystani:**
  - Przystań należy realizować z jak najmniejszą szkodą dla środowiska, w tym dla roślinności nadbrzeżnej oraz wodnej
  - lokalizację planowanej przystani należy uzgodnić z zarządcą jez. Roś tj. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Białymstoku w zakresie określenia zasięgu korzystania z tej części jez. Roś
  - Zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne /Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm./, 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.
- **Lokalizacja budynków w stosunku do pozostałych granic terenu inwestycji** – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. z 2022 r. poz. 1225/.
- **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 w celu przywrócenia możliwości ich wykorzystania na cele turystyczno – rekreacyjne.
- **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 %.
- **Planowane budynki i obiekty, wchodzące w skład kompleksu hotelowego /wypoczynkowo – rekreacyjnego/:**

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.

### 7.1 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. Rozwiązaniami tymi są „rozczłonkowanie” 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.

Parking podziemny pod budynkiem hotelu z dopuszczeniem do 350 stanowisk postojowych.

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	6	7
Liczba kondygnacji nadziemnych łączników pomiędzy poszczególnymi segmentami budynku	1	2
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]*	19	20,30
Wysokość budynku [m]*	19	20,30
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 2022 r. poz. 1225/

#### 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

### 7.2 Budynki pod wynajem /domki wypoczynkowe/ – budynki apartamentowe wolnostojących lub w zabudowie szeregowej pod wynajem (do 33 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]	6	7
Liczba kondygnacji nadziemnych	1	2 /lub 1 + antresola/
Liczba kondygnacji podziemnych	0	0
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub	6,50	8

attyki [m]		
Wysokość budynku [m]*	6,50	8
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

### 7.3 Basen zewnętrzny (1 obiekt) – budowa jako jednego obiektu, z możliwością podzielenia na 2-3 odrębne niecki

#### Charakterystyczne parametry obiektu

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-----	220	600
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	-----	176	1000
Długość [m]	-----	16,10	25
Szerokość [m]	-----	14	20
Wysokość [m]	-----	0,8	1,8

### 7.4 Budynek techniczny (1 obiekt) – stacja trafo i pomieszczenie agregatu prądotwórczego - budowa

#### Charakterystyczne parametry budynku technicznego:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-----	20	25
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	-----	-----	-----
Długość [m]	-----	5	5
Szerokość [m]	-----	4	5
Wysokość [m]	-----	3	4

### 7.5 Pozostałe obiekty niebędące budynkami:

7.5.1 Miejsca parkingowe naziemne w ilości do 41 stanowisk – budowa

7.5.2 Ciągi pieszo – jezdne i pieszo – rowerowe, chodniki, miejsca wypoczynku, place, place utwardzone, miejsca do gromadzenia odpadów – budowa, rozbudowa, przebudowa (modernizacja),

7.5.3 Boiska sportowe (2 szt.) – odbudowa /modernizacji/

#### Boisko

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]		144	380
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	-----	nie dotyczy	nie dotyczy
Długość [m]	38,00	18	38
Szerokość [m]	10,00	8	10
Wysokość [m]	-----	nie dotyczy	nie dotyczy

### 7.6 Infrastruktura techniczna

7.6.1 Wykonanie studni do poboru wód podziemnych o wydajności około 18m<sup>3</sup>/h oraz przebudowa, rozbudowa (modernizacja) istniejącej lokalnej sieci wodociągowej znajdującej się na terenie działki nr 2/1,

7.6.2 Wykonanie sieci i przyłączy energetycznych na potrzeby funkcjonowania ośrodka,

7.6.3 Montaż i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby funkcjonowania ośrodka,

7.6.4 Zbiorniki retencyjne (do 3 szt.) - budowa

#### Zbiorniki retencyjne

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-----	---	---

Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	-----	200	300
Długość [m]	-----	---	---
Szerokość [m]	-----	---	---
Wysokość [m]	-----	---	---

#### 7.6.5 Zbiorniki na wodę /na cele socjalno – bytowe/ (do 4 szt.) - budowa

##### *Zbiorniki na wodę /socjalno – bytowe/*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-----	---	---
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	-----	200	300
Długość [m]	-----	---	---
Szerokość [m]	-----	---	---
Wysokość [m]	-----	---	---

#### 7.6.6 Zbiorniki na wodę /do celów p. pożarowych/ 1 szt.) - budowa

##### *Zbiorniki na wodę /do celów p. pożarowych/*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-----	---	---
Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	-----	200	300
Długość [m]	-----	---	---
Szerokość [m]	-----	---	---
Wysokość [m]	-----	---	---

#### 8. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:

Realizacja ww. inwestycji, na działce **nr 2/1**, położonym w obrębie **Kocioł Duży**, gmina Pisz, nie może naruszać interesów osób trzecich i winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności na zasadach określonych w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane /Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm./.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji Nr 303/23.

10. Wyniki analizy w formie graficznej zamieszczono na kopii mapy w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

Niniejszą analizę przygotowała:

*mgr inż. arch. Ewa Rogowska*

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

**ZASTĘPCA BURMISTRZA**

*mgr inż. Janusz Puchalski*

