

Wójt Gminy Bartoszyce  
Plac Zwycięstwa 2  
11-200 Bartoszyce

Bartoszyce, dnia ...<sup>7</sup>..... grudnia 2017 r.

Polskie Towarzystwo Ochrony Ptaków  
w Białowieży  
Regionalne Biuro PTOP w Olsztynie  
ul. Murzynowskiego 18  
10-684 Olsztyn

Nasz znak:  
IB.III.6730.109.2017.AW

**DECYZJA Nr 129**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.-Kodeks postępowania (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.09.2017 r. (data wpływu wniosku: 03.10.07.2017 r.) złożonego przez Polskie Towarzystwo Ochrony Ptaków, ul. Mostowa 25, 17-230 Białowieża

**U S T A L A M**

na rzecz Polskiego Towarzystwa Ochrony Ptaków warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech stawów ziemnych w ramach zabudowy zagrodowej na działce o nr ew. 371 w obrębie nr 77-Wojciechy, gmina Bartoszyce.

**1. Rodzaj inwestycji: budowa trzech stawów ziemnych w ramach zabudowy zagrodowej na działce o nr ew. 371 w obrębie nr 77-Wojciechy, gmina Bartoszyce – usytuowanie projektowanej inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.**

**2.1. Uwarunkowania przestrzenne.**

- a) Dopuszcza się budowę trzech stawów ziemnych w ramach zabudowy zagrodowej bez możliwości chowu i hodowli ryb.
- b) Parametry stawu:
  - maksymalna głębokość: maks. 2,0 m;
  - wysokość piętrzenia wody: nie przewiduje się piętrzenia wody;
  - źródło poboru wody: wody gruntowe oraz wody opadowe;
  - maksymalna powierzchnia lustra wody pojedynczego stawu: maks. 700,0 m<sup>2</sup>;
  - zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121) inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego;
  - projektować zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2007 r. Nr 86 poz. 579 z późn. zm.).
- c) Realizacja planowanego zamierzenia inwestycyjnego jest możliwa w przypadku, gdy inwestor spełnia wymagania stawiane rolnikowi indywidualnemu, zgodnie z art. 6 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (T.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2052) lub prowadzi działalność rolniczą zgodnie z art. 2 Ustawy z dnia 18 listopada 1984 r. o podatku rolnym (T.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 617).
- d) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), w Rozporządzeniu 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 z późn. zm.), w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (T.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).

**2.2. Linie zabudowy.**

- a) Odległości od nieruchomości sąsiednich reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (T.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).

- b) Należy spełnić wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywności z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (T.j. Dz. U. 2014 r. poz. 81).

### **3.3. Zagospodarowanie działki.**

- a) Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń murowanych pełnych, betonowych oraz prefabrykowanych żelbetowych.
- b) Pozostałe warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (T.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).

## **3. Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego.**

### **3.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska.**

- a) Teren inwestycji znajduje się na obszarze specjalnej ochrony Natura 2000 „Ostoja Warmińska” (kod obszaru: PLB280015), dla którego obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25 poz. 133). Nie wpłynie negatywnie na ww. obszar.
- b) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 88 lit. a oraz b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (T.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71).
- c) Przedmiotową inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja znak: IB.III.6220.5.2017.AW z dnia 31.07.2017 r., wydana przez Wójta Gminy Bartoszyce).
- d) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519), ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (T.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1987 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (T.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

### **3.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.**

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
- b) Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (T.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Bartoszyce.

## **4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

Nie wyznacza się gdyż przedmiotowa inwestycja nie wymaga obsługi infrastrukturą techniczną.

## **5. Warunki obsługi komunikacyjnej.**

Obsługa komunikacyjna: należy zachować istniejącą obsługę komunikacyjną.

## **6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

- 6.1. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nieutrudniający dostępu do drogi oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 6.2. Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 6.3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.
- 6.4. Inwestycję sytuować i roboty prowadzić przy uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – w szczególności określonych w art. 5, ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332).
- 6.5. Inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcje obiektu). Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice działek, do których inwestor posiada tytuł prawny oraz ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także negatywnie wpływać na środowisko.



## **7. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia.**

7.1. Przedmiotowa inwestycja tj. staw stanowi urządzenie wodne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121) - art. 9, ust. 1, pkt. 19, lit. c). Zgodnie z art. 122, ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121), „wykonanie urządzeń wodnych” wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

7.2. W celu realizacji wnioskowanej inwestycji należy:

- a) sporządzić operat wodnoprawny,
- b) uzyskać w Starostwie Powiatowym pozwolenie wodnoprawne;
- c) w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę – należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332).

## **UZASADNIENIE**

Dnia 03.10.2017 r. wpłynął wniosek (wniosek z dnia: 29.09.2017 r.) złożony przez Polskie Towarzystwo Ochrony Ptaków o ustalenie warunków zabudowy dotyczący budowy trzech stawów ziemnych w ramach zabudowy zagrodowej na działce o nr ew. 371 w obrębie nr 77-Wojciechy, gmina Bartoszyce.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 należało ustalić warunki zabudowy.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust 1 pkt. 2 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wnioskowany teren przylega do drogi o nr ew. działki 347/1 oraz 376;
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- w celu spełnienia warunku, iż teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze należy zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskać niezbędne uzgodnienia;
- w celu spełnienia warunku, iż zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi należy zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskać niezbędne uzgodnienia.

Ponieważ wnioskowana inwestycja nie dotyczy nowej zabudowy kubaturowej, art. 61 ust. 1 pkt. 1 nie stosuje się. W związku z powyższym nie została przeprowadzona analiza w tym zakresie oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w Rozporządzeniu 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588).

*Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie ze Starostą Powiatu jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych (Postanowienie znak: R.673.165.2017.DL z dnia 20.10.2017 r.)*

*Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 wystąpiono o uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Organ ten nie wypowiedział się w formie postanowienia.*

*Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 uzyskano uzgodnienie z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego (Postanowienie NR 3086/P/NZG/17 z dnia 01.12.2017 r.)*

## **Pouczenie**

**Decyzję niniejszą wydaje się na czas nieokreślony.**

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Wójt

Gminy Bartoszyce jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

**Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.**

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

#### **Załączniki:**

1. Mapa w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do decyzji.
2. Analiza urbanistyczna dla działki o nr ew. 371 w obrębie nr 77-Wojciechy, gmina Bartoszyce.

*Projekt decyzji sporządził:*

*inż. urb. Wojciech Kwiatkowski*

*Kwalifikacje do wykonywania zawodu przyznane przez Północną Okręgową Izbę Urbanistów*

*Nr wpisu: G-272/2010*

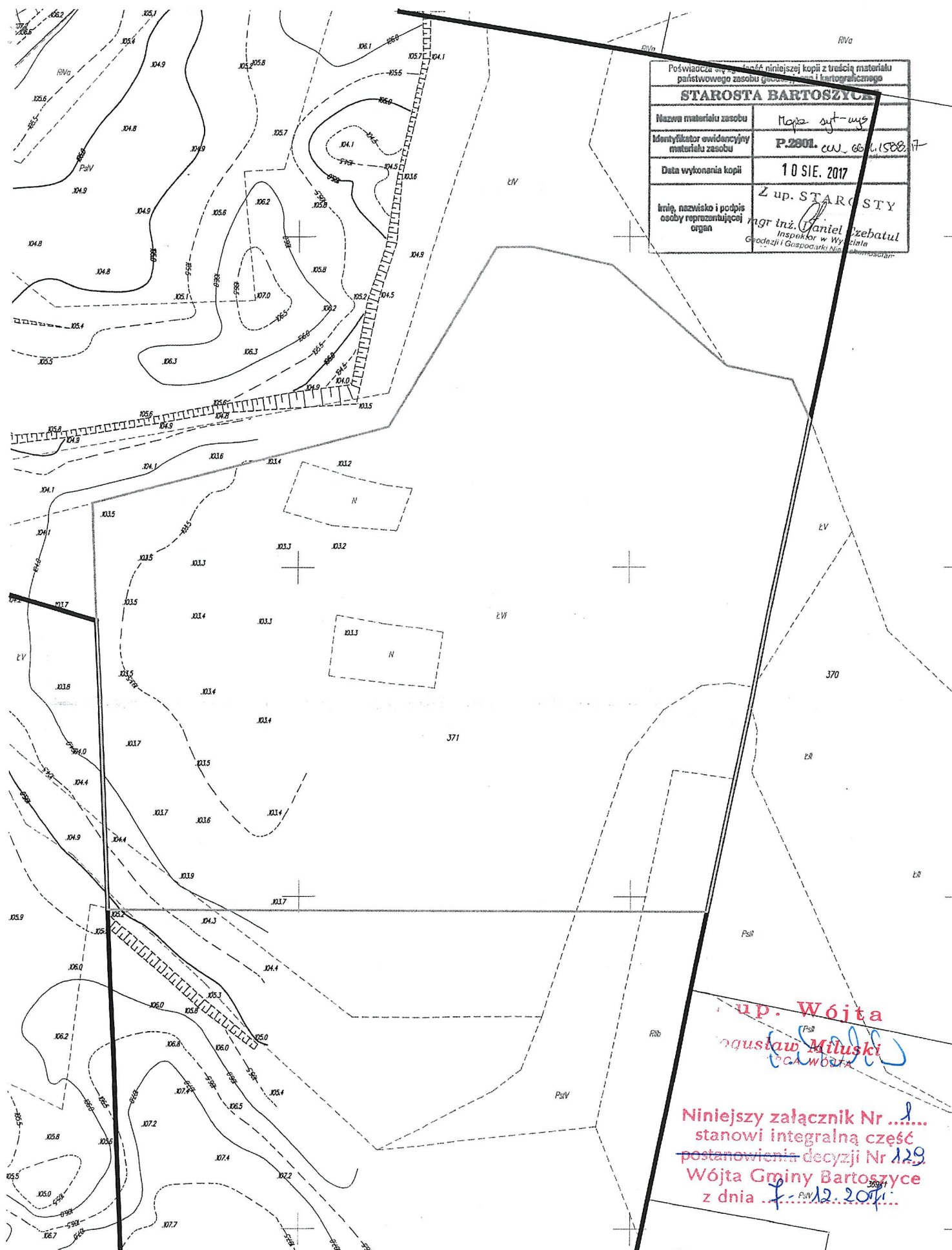


**Z up. Wójta**  
**Bogusław Miluski**  
ZASTĘPCA WÓJTA

#### **Otrzymują:**

1. Strony postępowania wg rozdzielnika,
2. Starostwo Powiatowe w Bartoszczach,
3. a/a.





Poświadczam się, że jest to kopie niniejszej kopii z treści materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
<b>STAROSTA BARTOSZYCE</b>	
Nazwa materiału zasobu	Mapa sytuacyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2801-uw. 66/1588/17
Data wykonania kopii	10 SIE. 2017
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY mgr inż. Daniel Chębatul Inspektor w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

# Legenda:

- Granica działki
- Linie rozgraniczające teren inwestycji

0 10 25 50 m



ZNAK: 13.11.630.102.2011.12	Z dnia: 12.2017
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA DZIAŁKI O NR EW. 371, W OBRĘBIE WOJCIECHY, GMINA BARTOSZYCE	
SKALA 1:1000	

up. Wójt  
Augusta Miluski  
Wójt  
Niniejszy załącznik Nr ..... stanowi integralną część postanowienia decyzji Nr 129 Wójta Gminy Bartoszyce z dnia 12.2017

Załącznik opisowy do analizy urbanistycznej  
do decyzji ZNAK: IB.III.6730.109.2017.AW Wójta Gminy Bartoszyce z dnia ... ..grudnia 2017 r.

**ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA DZIAŁKI O NR EW. 371**  
**W OBRĘBIE NR 77-WOJCIECHY, GMINA BARTOSZYCE**

Na podstawie przepisów 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589 z późn. zm.).

**1. LOKALIZACJA**

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w obrębie geodezyjnym nr 77-Wojciechy pośród terenów użytkowanych rolniczo oraz w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.

**2. DOJAZD**

Działka o nr ew. 371 przylega do drogi o nr ew. działki 347/1 oraz 376.

**3. SĄSIEDZTWO ZABUDOWY**

Ponieważ wnioskowana inwestycja nie dotyczy nowej zabudowy kubaturowej, art. 61 ust. 1 pkt. 1 nie stosuje się. W związku z powyższym nie została przeprowadzona analiza w tym zakresie oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w Rozporządzeniu 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588).

**4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE**

Teren inwestycji znajduje się na obszarze specjalnej ochrony Natura 2000 „Ostoja Warmińska” (kod obszaru: PLB280015), dla którego obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25 poz. 133).

**5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE**

Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.

**6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

Nie wyznacza się gdyż przedmiotowa inwestycja nie wymaga obsługi dodatkową infrastrukturą techniczną.

**7. ZAŁĄCZNIKI**

Załącznik graficzny nr 1 do analizy urbanistycznej.

Wójta  
Bogusław Miluski  
ZASTĘPCA WÓJTY

