

20.03.2020

**Kierownik Referatu**  
inwestycji, planowania przestrzennego  
i gospodarki nieruchomościami

Piotr Gajda

Raczki, dnia 02 marca 2020r.

GKO.6730.44.2019

# DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt 2, art.59 ust.1 oraz art.60 ust.1 i 4, ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( j.t. Dz.U. z 2020r. poz.293.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (j.t.Dz.U. z 2018r. poz. 2096 z późn.zm.).

po rozpatrzeniu wniosku pana Antoniego Kluczek, działającego z pełnomocnictwa i na rzecz Polskiego Towarzystwa Ochrony Ptaków z siedzibą w Białowieży złożonego dnia 03.12.2019r. z uzupełnieniami złożonymi dnia 15.01.2020r w sprawie ustalenia warunków zabudowy na działkach nr 63/1 i 66/1 w obrębie Chodźki, dla zamierzenia polegającego na budowie wyspy w formie nasypu ziemnego w ramach rekultywacji po wyeksploatowanym surowcu w nieczynnej kopalni kruszywa

zgodnie z art. 61 ust.1, w związku z ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

## ustalam

**Polskiemu Towarzystwu Ochrony Ptaków z siedzibą w Białowieży, ul. Mostowa 25, 17-230 Białowieża**  
**Regionalne Biuro PTOP: ul. Murzynowskiego 18, 10-684 Olsztyn**

## warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie wyspy w formie nasypu ziemnego w ramach rekultywacji po wyeksploatowanym surowcu w nieczynnej kopalni kruszywa, zlokalizowanej na częściach działek nr 63/1 i 66/1 w obrębie CHODŹKI, gmina Raczek.

W załączniku graficznym nr 1 pokazano linie rozgraniczające teren przedmiotowej inwestycji.

- 1. Planowane przeznaczenie terenu, rodzaj zabudowy:** urządzenia wodne.
- 2. Zakres inwestycji, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa wyspy w formie nasypu ziemnego w ramach rekultywacji po wyeksploatowanym surowcu w nieczynnej kopalni kruszywa.
- 3. Warunki kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zagospodarowania terenu:**
  - 1) Na obszarze objętym niniejszą decyzją o powierzchni ok. 1600 m<sup>2</sup> przewidywane jest zagospodarowanie części sztucznego zbiornika wodnego, powstałego po wyeksploatowanym surowcu w nieczynnej kopalni kruszywa, w ramach rekultywacji.
  - 2) Obsługa komunikacyjna terenu wskazanego pod inwestycję na działkach nr 63/1 i 66/1 na czas budowy - z drogi powiatowej nr 1120B.
  - 3) Inwestycję należy zlokalizować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, pokazanymi w załączniku graficznym nr 1.
  - 4) Obowiązujące i nieprzekraczane linie zabudowy - nie ustala się.
  - 5) Parametry i wskaźniki zagospodarowania działek nr 63/1 i 66/1 o łącznej powierzchni 6,4323 ha – nie ustala się.
- 4. Warunki kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zabudowy:**
  - Powierzchnia korony wyspy – do 1000 m<sup>2</sup>;
  - Powierzchnia skarp – do 600 m<sup>2</sup>;
  - Wyniesienie korony wyspy ponad maksymalny obserwowany poziom wody w wyrobisku – do 1,0 m;
  - Materiały budowlane: grunt z dna wyrobiska, kamień naturalny, płotki faszynowe itp.
- 5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów budowlanych:**
  - 1) Inwestycję projektować z uwzględnieniem zasad określonych w art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1186 z późn. zm.).
  - 2) Projekt budowlany winien spełniać wymogi przepisów techniczno – budowlanych, w szczególności określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1065).
  - 3) Projekt budowlany winien uwzględniać wymagania wynikające z uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami szczególnymi.
- 6. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - 1) Teren objęty niniejszą decyzją nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (i.t. Dz.U. z 2020r. poz. 55) .



- 2) Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w katalogu inwestycji zawartym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 71). Jednakże, w związku z tym, iż planowana inwestycja, polegająca na „budowie sztucznej wyspy na terenie wyrobiska poźwirowego”, jest zlokalizowana w sąsiedztwie obszarów objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art.6 ust.1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także, że jest zlokalizowana na powierzchni obszaru wodnego, Wójt Gminy Raczek zgodnie z art. 64, art.77 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadził ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W wyniku postępowania Wójt Gminy Raczek wydał decyzję ROP.6220.17.2019 z dnia 07.11.2019r., w której stwierdził, iż nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 3) Na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1396 z późn.zm.), art. 74 ust.1 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu; art. 75 ust.1 i 2 - w trakcie prac budowlanych należy zapewnić ochronę środowiska w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

## **7. Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego – nie występują.**

## **8. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- 1) Obsługa komunikacyjna terenu wskazanego pod inwestycję na działkach nr 63/1 i 66/1 na czas budowy - z drogi powiatowej nr 1120B.
- 2) Podłączenie do sieci elektroenergetycznej – nie dotyczy inwestycji.
- 3) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy inwestycji.
- 4) Ścieki sanitarne – nie dotyczy inwestycji
- 5) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe, wody zagospodarować w obrębie działki inwestora.
- 6) Gospodarowanie stałymi odpadami komunalnymi – nie dotyczy inwestycji.

## **9. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) Projektowana inwestycja nie może kolidować i utrudniać prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie, zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem, a w szczególności zakazuje się pozbawienia sąsiadów:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej oraz środków łączności,
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - funkcjonowania systemu odwodnienia terenu.
- 2) Zabrania się powodowania hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.
- 3) Zabrania się zanieczyszczania powietrza, wody i gleby ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.
- 4) Wszystkie elementy inwestycji należy zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane.

## **10. Inne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z odrębnych przepisów:**

- 1) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną przyrodniczą, uzdrowiskową i konserwatorską.
- 2) Inwestycja nie obejmuje terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 3) Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Suwałkach, na działkach nr 63/1 i 66/1 o łącznej powierzchni 6,4323 ha występują użytki rolne oznaczone symbolami: PsV, PsVI, RV, RVI, RIVa, RIVb, W-RIVb i grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi Ws. Planowana wyspa zlokalizowana jest na gruntach pod wodami, nie podlegających ochronie prawnej. Na działkach nie występują lasy podlegające ochronie prawnej. Przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2017r. poz. 1161 z późn.zm.), gdyż inwestycja jest zlokalizowana na gruntach pod wodami, nie podlegających ochronie prawnej. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał uzgodnienie Starostwa Powiatowego w Suwałkach w zakresie ochrony gruntów rolnych – postanowienie nr GN.6123.47.2020 z dnia 14.02.2020r.
- 4) Na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych. Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał milczące uzgodnienie z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - niezajęcie stanowiska w ciągu 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonanie uzgodnienia (art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).



- 5) Inwestycja naruszy pasa drogi powiatowej nr 1120B. Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał milczące uzgodnienie Zarządu Dróg Powiatowych w Suwałkach – postanowienie nr ZDP.II.4932.18.2020 z dnia 17.02.2020r.
- 6) Na terenie inwestycji nie występują zadania rządowe albo samorządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego oznaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym wynikające z PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RACZKI z 1993r.
- 7) Inwestycja wymaga uzyskania zgody wodnoprawnej, do wydania której właściwym jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. W celu uzyskania zgody wodnoprawnej należy spełnić wymagania określone w ustawie z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (j.t. Dz.U. z 2018r. poz. 2268 z późn.zm.).
- 8) Inwestycja nie jest położona na obszarze, o którym mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz.U. z 2018r. poz.2268 z późn.zm.) tj. znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, przedstawionymi na mapach zagrożenia powodziowego.
- 9) Inwestycja nie wymaga uzgodnienia z organem Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska.

### **POUCZENIE**

- 1) Decyzja niniejsza utraci ważność jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.
- 2) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
- 3) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) W celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia robót budowlanych, należy w okresie ważności niniejszej decyzji, wystąpić z wnioskiem do Starostwa Powiatowego w Suwałkach, spełniając wymagania określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1186 z późn.zm.).
- 5) Na podstawie art. 24 ust.2b ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (j.t.Dz.U z 2019r. poz.725 z późn.zm.) aktualizacja informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków następuje między innymi w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie wniosku zainteresowanego podmiotu ewidencyjnego i wskazanej w tym wniosku dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jeżeli wnioskowana zmiana obejmuje informacje gromadzone w ewidencji gruntów i budynków dotyczące nieruchomości znajdujących się w wyłącznym władaniu wnioskodawcy albo wnioskodawców.
- 6) Aktualizacji danych ewidencyjnych, wynikających z projektu budowlanego, dokonuje na wniosek właściciela nieruchomości, Starosta Suwalski.
- 7) Na podstawie art. 63 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2018 poz.1945 z późn.zm.), jeżeli decyzja niniejsza wywoła skutki, o których mowa w art. 36 ustawy j.w. to:
  - Koszty realizacji roszczeń właścicieli nieruchomości lub użytkowników wieczystych objętych niniejszą decyzją, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę;
  - Przepisy art. 36 i 37 ustawy j.w. stosuje się odpowiednio;
  - Roszczenia mogą wystąpić jeżeli korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone;
  - Można żądać od inwestora odszkodowania za poniesioną rzeczywiście szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części;
  - Jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, może żądać odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości;
  - W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.
- 8) Integralną część niniejszej decyzji stanowią wydane wnioskodawcy i pozostające w aktach sprawy załączniki ponumerowane od 1 do 2.
- 9) Na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz.U. z 2019r. poz.1000 z późn.zm.), opłata skarbową za wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z pełnomocnictwem wynosi 124 zł (słownie: sto dwadzieścia cztery złote).

### **UZASADNIENIE**

Treść decyzji sformułowano w oparciu o wniosek przedłożony przez inwestora, przepisy szczególne oraz uzgodnienia wymienione w ust.10 niniejszej decyzji.

W wyniku analizy zebranego materiału dowodowego ustalono co następuje:

Dnia 03.12.2019r. pan Antoni Kluczek – pełnomocnik Polskiego Towarzystwa Ochrony Ptaków z siedzibą w Białowieży złożył wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy na częściach działek nr 63/1 i 66/1 w obrębie Chodźki dla zamierzenia polegającego na budowie wyspy w formie nasypu ziemnego w ramach rekultywacji po wyeksploatowanym surowcu w nieczynnej kopalni kruszywa.



Pan Antoni Kluczek dołączył do wniosku pełnomocnictwo z dnia 02.12.2019r. do występowania w imieniu PTOP z siedzibą w Białowieży we wszystkich czynnościach administracyjnych związanych z inwestycją pod nazwą: „Budowa sztucznej wyspy dla rybitw i mew na działkach o numerach ewidencyjnych 63/1, 66/1, 69/1, 72/1, 75/1 w obrębie Chodźki, gmina Raczek, powiat suwalski”. Pełnomocnictwo zostało udzielone przez Prezesa Zarządu – Edytę Karpowicz i Członka Zarządu Jadwigę Falkowską.

Z informacji Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 14.01.2020r. wynika, iż pani Edyta Karpowicz jako Prezes Zarządu łącznie z Członkiem Zarządu panią Jadwigą Falkowską – są uprawnione do reprezentacji Polskiego Towarzystwa Ochrony Ptaków z siedzibą w Białowieży.

Dnia 15.01.2020r. pełnomocnik inwestora złożył uzupełnienie do wniosku, zawierające wypis z KRS oraz oświadczenie, iż planowana budowa wyspy wraz z umocnieniem jej skarp zalicza się do urządzeń wodnych.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części - wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Budowa wyspy w formie nasypu ziemnego w ramach rekultywacji po wyeksploatowanym surowcu w nieczynnej kopalni kruszywa, stanowi zmianę zagospodarowania terenu, która wymaga robót budowlanych. Przedmiotowa inwestycja wymaga zatem ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Planowane zamierzenie zalicza się do urządzeń wodnych, które w rozumieniu art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (j.t. Dz.U. z 2018r. poz. 2268 z późn.zm.) stanowią urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów.

Po wykonaniu ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, której wyniki zawarto w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji, stwierdza się, iż lokalizacja planowanej inwestycji spełnia wymagania art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania przepis **art.61 ust.1 pkt 1**. Planowana inwestycja obejmuje wyłącznie urządzenia wodne, do których nie ma zastosowania art. 61 ust. pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie ma zatem potrzeby badania „dobrego sąsiedztwa” tzn. identyfikacji „działki sąsiedniej”, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej 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.  
Warunki zabudowy ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora
2. W przedmiotowej sprawie występuje zgodność planowanej inwestycji z przepisem art.61 ust.1 pkt 2 Obsługa komunikacyjna terenu wskazanego pod inwestycję na działkach nr 63/1 i 66/1 na czas budowy możliwa jest z drogi powiatowej nr 1120B. W czasie eksploatacji planowane urządzenie wodne nie wymaga dostępu do drogi publicznej.
3. W przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania przepis **art.61 ust.1 pkt 3** „Planowane urządzenie wodne nie wymaga uzbrojenia terenu.
4. W przedmiotowej sprawie występuje zgodność planowanej inwestycji z przepisem **art.61 ust.1 pkt 4** Przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2017r. poz. 1161), gdyż inwestycja jest zlokalizowana na gruntach pod wodami powierzchniowymi stojącymi, które nie podlegają ochronie prawnej.
5. Dla przedmiotowej inwestycji decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana.  
Zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi potwierdzono uzgodnieniami z:
  - o Starostą Suwalskim - w zakresie ochrony gruntów rolnych;
  - o Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie- w zakresie ochrony melioracji wodnych;
  - o Zarządem Dróg Powiatowych w Suwałkach – w zakresie skomunikowania i zagospodarowania terenów przyległych do drogi.

Nie zachodzą okoliczności wymienione w art. 53 ust.4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9a. 10, 10a, 11, 12, 13, 14, w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, co potwierdzają uzyskane uzgodnienia projektu decyzji, ze względu na występowanie okoliczności wymienionych w art. 53 ust.4 pkt 6 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i



zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje i warunki wynikające z uzgodnień uwzględniono w treści niniejszej decyzji.

Postępowanie administracyjne przeprowadzono w trybie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o przepisy odrębne mające zastosowanie w przedmiotowej sprawie.

O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony, które w określonym terminie nie wniosły zastrzeżeń i uwag. Strony brały udział w postępowaniu.

Po przeanalizowaniu warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji orzeczono jak w sentencji decyzji.

**Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach za pośrednictwem Wójta Gminy Raczek w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**

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 brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

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.

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Jolanta Niemiec – Górnik posiadająca uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1252/91



**Z up. Wójta**  
**Piotr Gajda**  
Kierownik Referatu  
inwestycji, planowania przestrzennego i  
gospodarki nieruchomościami

Załącznik nr 1 – WARUNKI ZABUDOWY linie rozgraniczające teren inwestycji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000  
Załącznik nr 2 – WYNIKI ANALIZY FUNKCJI I CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Otrzymują strony w postępowaniu wg rozdzielnika



do DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY GKO.6730.44.2019 z dnia 02 marca 2020r.

## W Y N I K I

## ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

położenie:	<b>GMINA RACZKI, obręb C H O D Ź K I</b> części działek nr 63/1, 66/1
rodzaj planowanej zabudowy:	urządzenia wodne
zakres inwestycji	budowa wyspy w formie nasypu ziemnego w ramach rekultywacji po wyeksploatowanym surowcu w nieczynnej kopalni kruszywa
przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym:	Tereny rolnicze, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi, droga powiatowa nr 1120B

Działki nr 63/1 i 66/1 w obrębie Chodźki, o łącznej powierzchni 6,4323 ha położone są przy drodze powiatowej nr 1120B. Nieruchomość stanowi pas terenu szerokości ok. 95 m i długości ok. 700 m, na którym występują grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi, stanowiące 2,7869 ha. Teren inwestycji obejmuje tylko części działek nr 63/1 i 66/1 o łącznej powierzchni ok. 1,53 ha.

Teren inwestycji położony jest w otoczeniu wód powierzchniowych stojących, które powstały w po wyeksploatowanym surowcu w nieczynnej kopalni kruszywa. Cały sztuczny zbiornik wodny powstały w wyrobisku ma powierzchnię 5,3836 ha. W sąsiedztwie znajdują się pola uprawne.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się obszar analizowany, którym objęto teren oznaczony granicami w załączniku graficznym nr 2.1.

Przeprowadzono wizję lokalną, której ustalenia w formie opisowej, graficznej zawarto w ANALIZIE FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, załączonej do akt sprawy. ANALIZĘ przeprowadzono w ograniczonym zakresie, gdyż w przedmiotowej sprawie, dotyczącej budowy urządzenia wodnego, nie mają zastosowania warunki określone w art. 61 ust.1 pkt 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyjęty minimalny wymagany zasięg obszaru analizowanego nie mniejszy niż 50 m wokół terenu inwestycji jest wystarczający do przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu gdyż spełnia kryteria założone na wstępie, pozwalając na przeprowadzenie merytorycznej analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikającej z wymagań określonych w art.61 ust. 1 pkt 2, 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ww. ANALIZIE zawarto następującą diagnozę urbanistyczną:

- Zgodnie z § 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy ( Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz.1589), planowana inwestycja polegającej na budowie wyspy w formie nasypu ziemnego w ramach rekultywacji po wyeksploatowanym surowcu w nieczynnej kopalni kruszywa, nie może być zaliczona do żadnego z rodzajów zabudowy wymienionych w przepisie:

- zabudowa mieszkaniowa, w tym: jednorodzinna, wielorodzinna,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- zabudowa produkcyjna,
- cmentarze,
- drogi publiczne,



- g) drogi wewnętrzne,
- h) obiekty infrastruktury technicznej;

Planowane zamierzenie zalicza się do **urządzeń wodnych**, które w rozumieniu art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017r Prawo wodne (j.t. Dz.U. z 2018r. poz. 2268 z późn.zm.) stanowią urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów.

- Obsługa komunikacyjna terenu wskazanego pod inwestycję na działkach nr 63/1 i 66/1 na czas budowy - z drogi powiatowej nr 1120B.
- Planowana inwestycja obejmuje wyłącznie urządzenie wodne, do którego nie ma zastosowania art. 61 ust. pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie ma zatem potrzeby badania „dobrego sąsiedztwa” tzn. identyfikacji „działki sąsiedniej”, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej 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.

Po wykonaniu ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, stwierdza się, iż lokalizacja planowanej inwestycji spełnia wymagania art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania przepis **art.61 ust.1 pkt 1**. Planowana inwestycja obejmuje wyłącznie urządzenia wodne, do których nie ma zastosowania art. 61 ust. pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie ma zatem potrzeby badania „dobrego sąsiedztwa” tzn. identyfikacji „działki sąsiedniej”, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej 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.  
Warunki zabudowy ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora
2. W przedmiotowej sprawie występuje zgodność planowanej inwestycji z przepisem **art.61 ust.1 pkt 2** Obsługa komunikacyjna terenu wskazanego pod inwestycję na działkach nr 63/1 i 66/1 na czas budowy możliwa jest z drogi powiatowej nr 1120B. W czasie eksploatacji planowane urządzenie wodne nie wymaga dostępu do drogi publicznej.
3. W przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania przepis **art.61 ust.1 pkt 3** „  
Planowane urządzenie wodne nie wymaga uzbrojenia terenu.
4. W przedmiotowej sprawie występuje zgodność planowanej inwestycji z przepisem **art.61 ust.1 pkt 4** Przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2017r. poz. 1161), gdyż inwestycja jest zlokalizowana na gruntach pod wodami powierzchniowymi stojącymi, które nie podlegają ochronie prawnej.
5. Dla przedmiotowej inwestycji decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana.  
Zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi potwierdzono uzgodnieniami z:
  - Starostą Suwalskim - w zakresie ochrony gruntów rolnych;
  - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie- w zakresie ochrony melioracji wodnych;
  - Zarządem Dróg Powiatowych w Suwałkach – w zakresie skomunikowania i zagospodarowania terenów przyległych do drogi.

Nie zachodzą okoliczności wymienione w art. 53 ust.4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9a, 10, 10a, 11, 12, 13, 14, w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.  
Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, co potwierdzają uzyskane uzgodnienia projektu decyzji, ze względu na występowanie okoliczności wymienionych w art. 53 ust.4 pkt 6 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje i warunki wynikające z uzgodnień uwzględniono w treści niniejszej decyzji.

załącznik nr 2.1. **ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000

autor opracowania:  
mgr inż.arch. **Jolanta Niemiec – Górnik**  
upr. do proj.w planowaniu przestrzennym nr 1252/91