

# Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

## OPINIA

w przedmiocie oceny spełnienia przesłanek warunkujących możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), dla realizacji zabudowy zagrodowej na działkach nr ewidencyjny 159, 167/1, 167/4, 168, 169/1, 171/1 położonych w obrębie ewidencyjnym 0028 Trygort, gmina Węgorzewo, powiat węgorzewski, województwo warmińsko – mazurskie.

Zlecający opinię:

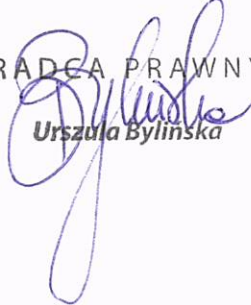
Lokaty Ziemskie Sp. z o.o.

Olsztyn, listopad 2021 r.

Sporządzający opinię:

radca prawny Urszula Bylińska

RADCA PRAWNY

  
Urszula Bylińska



# Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylińska@gmail.com](mailto:ubylińska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

## **Przedmiot opinii:**

Analiza możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) działek nr ewidencyjny 159, 167/1, 167/4, 168, 169/1, 171/1 położonych w obrębie ewidencyjnym 0028Trygort, gmina Węgorzewo, powiat węgorzewski, województwo warmińsko – mazurskie, dla zabudowy zagrodowej.

## **Podstawy sporządzenia opinii:**

- mapa ewidencyjna wchodząca w skład zasobu geodezyjnego Starosty Węgorzewskiego,
- zasoby serwisu [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl),
- wypisy z rejestru gruntów dla nieruchomości obejmujących działki będące przedmiotem opinii z dnia 2017-07-03,
- informacje dot. nieruchomości przekazane przez zlecającego opinię.

## **Przepisy prawa i orzecznictwo stanowiące podstawę sporządzenia opinii:**

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.Nr 164, poz.1588),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1326),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1098),
- uchwała Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz.Urz.Woj.Warm.-Maz. z 2012 r. poz. 139 z późn. zm.),

## **Kancelaria Radcy Prawnego** **Urszula Bylińska**

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

- zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 19 stycznia 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Północnomazurska PLH280045 (Dz.Urz.Woj.Warm.-Maz. z 2015 r. poz. 438),
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U z 2021 r., poz. 624 z późn. zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839),
- ustawa 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 247),
- ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1655 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz. 640),
- rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U z 2014 r. poz. 1853 z późn. zm.),
- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25 stycznia 2011 r. sygn. akt II OSK 1300/10,
- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 listopada 2010 r., sygn. akt II OSK 1100/09,
- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 listopada 2017 r. sygn. akt II OSK 2860/16,
- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 listopada 2016 r. sygn. akt II OSK 3346/14,
- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 08.12.2009 r. sygn. akt IV SA/Wa 1485/08,
- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 października 2009 r. sygn. akr II OSK 1471/08,

## **Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska**

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylińska@gmail.com](mailto:ubylińska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 stycznia 2011 r. sygn. akt II OSK 1300/00,
- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 lipca 2009 r., sygn. akt IV SA/Wa 759/09, z
- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 4 listopada 2011 r. sygn. akt IV SA/Wa 1411/11.

### **Charakterystyka i położenie działek objętych opinią:**

Działki obejmują tereny rolne, w tym grunty rolne klasy III, grunty zadrzewione i zakrzewione, nieużytki oraz rowy. Łączna powierzchnia działek wynosi 18,73ha. Teren obejmujący wszystkie działki łącznie przylega bezpośrednio do drogi publicznej gminnej (dz. nr 153), drogi publicznej powiatowej (dz. nr 140) oraz do linii brzegowej jeziora Mamry. Najbliższe sąsiedztwo działek obejmuje w większości tereny niezabudowane oraz tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej. Działki położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w stosunku do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich. Ponadto działki znajdują się w granicach specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 „Ostoja Północnomazurska” (kod obszaru PLH280045), dla którego zostały ustanowione zadania ochronne mocą zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 19 stycznia 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Północnomazurska PLH280045. Działki nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W sąsiedztwie działek znajduje się linia energetyczna dająca potencjalną możliwość przyłączenia się do sieci energetycznej, oraz sieć wodociągowa.

### **Procedura administracyjna uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest wydawana na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, i określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uzyskanie

## **Kancelaria Radcy Prawnego** **Urszula Bylińska**

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wymagane jest w przypadku zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiany sposobu użytkowania obiektu lub jego części. Decyzja o warunkach zabudowy jest wymagana także w przypadku planowanej inwestycji, która stosownie do treści art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane nie wymaga pozwolenia na budowę, chyba że inwestycja dotyczy tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku (art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu należy wystąpić do właściwego ze względu na miejsce położenia terenu planowanej inwestycji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Przy czym prawo do ubiegania się o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania danego terenu ma każda osoba zainteresowana uzyskaniem decyzji, także niebędąca właścicielem danej nieruchomości. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy, zgodnie z wymogami określonymi w art. 52 ust. 1 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinien zawierać:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000,
- 2) charakterystykę inwestycji, obejmującą:
  - a) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,
  - b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
  - c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Wskazania wymaga, że zgodnie z treścią 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, organ właściwy do wydania decyzji wymaganej przed rozpoczęciem realizacji

## **Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska**

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylińska@gmail.com](mailto:ubylińska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

przedsięwzięcia, innego niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, jest obowiązany do rozważenia, przed wydaniem tej decyzji, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

Właściwy organ powierza sporządzenie projektu decyzji osobie posiadającej wymagane uprawnienia stosownie do treści art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (m.in. osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej). Sporządzony projekt decyzji poddawany jest procedurze uzgodnień z organami wymienionymi w przepisie art. 53 ust. 4 ustawy. W przypadku gruntów oznaczonych w ewidencji jako grunty orne, położonych dodatkowo na terenie objętym formą ochrony przyrody na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (taką jak m.in. obszar chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000), organami uzgadniającymi projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu są zarządca drogi, właściwy starosta, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, regionalny dyrektor ochrony środowiska. Uzgodnień dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, a w przypadku regionalnego dyrektora ochrony środowiska w terminie 21 dni - uzgodnienie uważa się za dokonane (art. 53 ust. 5 i 5c) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Odmowa uzgodnienia projektu decyzji oznacza brak możliwości wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Średni okres trwania procedury administracyjnej związanej z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu trwa ok. 2 miesiące.

Wydana decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. 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 (art. 63 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Decyzje o warunkach zabudowy wydaje się bezterminowo. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał

## **Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska**

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

pozwolenie na budowę, albo dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

### **Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla zabudowy zagrodowej.**

Stosownie do treści art. 61 ust. 1 - 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącnego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Stosownie do treści art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej,

## **Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska**

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Celem przepisu art. 61 ust. 4 cytowanej ustawy jest umożliwienie rolnikom posiadającym duże gospodarstwa rolne wydzielenie obszaru przeznaczonego na siedlisko (tzn. miejsce zamieszkania i zaplecze gospodarstwa). W przypadku braku takiej regulacji, niemożliwym byłoby posadowienie zabudowań mieszkalnych i gospodarczych na niezabudowanych obszarach rolnych, ze względu na brak możliwości nawiązania do jakiegokolwiek zabudowy. Przepis ten nie będzie musiał znajdować zastosowania, gdy w sąsiedztwie planowanej inwestycji występuje już zabudowa związana z obsługą gospodarstwa rolnego. Tym samym, jeśli w sąsiedztwie działki, na której planuje się realizację zabudowy zagrodowej, znajdują się już inne budynki tworzące taką zabudowę, przy ocenie dopuszczalności wydania decyzji o warunkach zabudowy nie ma znaczenia wielkość gospodarstwa rolnego, jakie ma być związane z planowaną zabudową, lecz planowana inwestycja podlega ocenie pod względem spełnienia przesłanek „ogólnych” warunkujących wydanie decyzji, określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wskazania wymaga, że pojęcie „zabudowy zagrodowej” nie ma swojej definicji określonej w ustawie. W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się, że zabudowa zagrodowa to w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych (zob. m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 listopada 2010 r., sygn. akt II OSK 1100/09). W wyroku z dnia 8 listopada 2017 r. sygn. akt II OSK 2860/16 Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że „zabudowa zagrodowa” to zespół budynków zlokalizowanych w obrębie „działki siedliskowej”. W pojęciu tym chodzi o zabudowę tworzącą zagrodę, a więc o budynki i budowle skoncentrowane wokół wspólnego obejścia. Zabudowa w postaci zagrody prowadzi do powstania siedliska. Przy czym zasadniczą kwestią jest, że ewentualna realizacja inwestycji na podstawie uzyskanej decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej musi być związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego<sup>1</sup>.

Dla oceny spełnienia warunków, o którym mowa w art. 61 ust. 1-5 wskazanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ właściwy w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dokonuje

---

<sup>1</sup> Występując o pozwolenie na budowę inwestor musi wykazać, że jest posiadaczem gospodarstwa rolnego w świetle art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, tzn. że dysponuje użytkami rolnymi o powierzchni przekraczającej 1ha, co w praktyce oznacza dysponowanie tymi użytkami nie tylko jako właściciel lub użytkownik wieczysty, ale też dzierżawca na podstawie zawartej umowy dzierżawy.

---

## **Kancelaria Radcy Prawnego** **Urszula Bylińska**

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

analizy funkcji oraz cech zagospodarowania i zabudowy terenu, na zasadach określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do treści § 3 wskazanego rozporządzenia, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Wskazać należy w tym miejscu na stanowisko wyrażone przez Naczelną Sąd Administracyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 listopada 2016 r. sygn. akt II OSK 3346/14, zgodnie z którym z § 3 ust. 2 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że są w nim określone minimalne odległości obszaru analizowanego, co nie stoi na przeszkodzie ustalenia w konkretnym przypadku obszaru analizowanego w większych granicach. Jednak uzasadnienie przyjętego przez organ obszaru analizowanego, w tym jego granic, musi znajdować oparcie w zasadzie dobrego sąsiedztwa. Nadto wskazania wymaga, iż w pierwszym rzędzie, rozważając wymagania ładu przestrzennego, należy odnosić się do zabudowy bezpośrednio sąsiadującej z działką objętą wnioskiem. Celem analizy obszarów dalszych niż bezpośrednie sąsiedztwo jest możliwość uwzględnienia innych uwarunkowań, co do kształtowania zabudowy, niż wynikające z sąsiedztwa bezpośredniego. Nie jest jednak jej celem umożliwienie określanie warunków realizacji przedsięwzięcia, które prowadziłyby do naruszenia wymagania ładu przestrzennego w kontekście tworzenia w przestrzeni harmonijnej całości, w myśl art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 08.12.2009 r. sygn. akt IV SA/Wa 1485/08).

## **Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska**

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylińska@gmail.com](mailto:ubylińska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

Podkreślenia wymaga w tym miejscu, że „działką objętą wnioskiem” może być zarówno pojedyncza działka geodezyjna (czy nawet jej część), jak i kilka działek położonych w kompleksie.

Przez front działki objętej wnioskiem rozumie się, zgodnie z treścią § 2 pkt 5 cytowanego rozporządzenia, część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Działka budowlana w w/w rozumieniu to nieruchomości gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego (art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W przypadku objęcia wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy kilku działek położonych w kompleksie, frontem działki w w.w rozumieniu będzie „front” całego kompleksu.

Podstawową przesłanką ustalenia warunków zabudowy jest tzw. zasada dobrego sąsiedztwa określona w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzn. 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). Rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygnąć wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Nie można przy tym uznać, iż dopuszczalna zabudowa ogranicza się tylko do obiektu tożsamego z obiektami istniejącymi. Nie ma podstaw, aby funkcje terenu i zabudowy interpretować zawężająco np. jako możliwość powstania budynków tylko tego samego rodzaju co zastane, co znajduje liczne potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych.

Stosownie do treści art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, teren ma dostęp do drogi publicznej, jeżeli ma bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Wskazać należy w tym miejscu na

## **Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska**

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

stanowisko wyrażone przez Naczelný Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 1 października 2009 r. sygn. akr II OSK 1471/08, zgodnie z którym oddzielenie nieruchomości od drogi publicznej przestrzenią stanowiącą inną nieruchomość, jeżeli właścicielem obu działek jest ten sam podmiot, pozwala stwierdzić, iż nieruchomość niepołożona bezpośrednio przy drodze publicznej w sensie prawnym posiada dostęp do drogi.

W przepisie art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarto wymóg, aby istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu było wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Przez pojęcie uzbrojenia terenu należy, stosownie do treści art. 2 pkt 13 ustawy, rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

Określenie, jakie uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, jest kwestią związaną z oceną zapotrzebowań konkretnej inwestycji. W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacyjnej za wystarczające należałoby uznać:

- możliwość przyłączenia do sieci energetycznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną,
- możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej lub wykonania własnego ujęcia wody (studni) w zakresie zaopatrzenia w wodę,
- możliwość przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej lub wykonania szczelnego zbiornika bezodpływowego (szamba) lub indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków w zakresie odprowadzania ścieków,
- korzystanie z własnego źródła ciepła w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym m.in. ogrzewanie gazowe z wykorzystaniem zbiornika na gaz ziemny.

Warunek istnienia wystarczającego uzbrojenia terenu uważa się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem (art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są min. grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, a także grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami

## **Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska**

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. Inne niż wskazane wyżej wykorzystywanie gruntów rolnych oznacza przeznaczenie ich na cele inne niż rolnicze. Stosownie do art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Z kolei zgodnie z treścią art. 7 ust. 1 wskazanej ustawy, przeznaczenia gruntów rolnych cele nierolnicze, wymagającego zgody, o której mowa powyżej, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższe oznacza, że w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej co do zasady nie jest możliwe uzyskanie warunków zabudowy dla działki obejmującej grunty rolne klasy I-III. W art. 7 ust. 2a wprowadzono wyjątek od wyżej wymienionej zasady, wskazując, że nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Zgodność decyzji o warunkach zabudowy z przepisami odrębnymi oznacza sytuację, w której przepisy odrębnych od ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustaw nie sprzeciwiają się realizacji określonej inwestycji.

Ostatnią z przesłanek jest ta, aby teren inwestycji nie znajdował 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

## Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

Mocą ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych wprowadzono unormowanie, w świetle którego w przypadku budowy strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej właściwy miejscowo wojewoda wydaje decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, w której możliwe jest wprowadzenie na terenie nieruchomości objętych zakresem w/w inwestycji zakazu wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi<sup>2</sup>. Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej wiąże gminy przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wojewoda przekazuje niezwłocznie wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej właściwym wójtom (burmistrzom, prezydentom miasta).

Podstawą wyznaczenia strefy kontrolowanej po obu stronach gazociągu stanowią przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. W strefach kontrolowanych należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie. W strefach nie można wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach kontrolowanych nie mogą również rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Szerokość stref kontrolowanych powinna wynosić, po obu stronach gazociągu, dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym:

- 1) do 0,5 MPa włącznie - 1,0 m;
- 2) powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie - 2,0 m;
- 3) powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy:
  - a) do DN 150 włącznie - 4,0m,

---

<sup>2</sup> Wykaz strategicznych inwestycji przesyłowych zawarty został w załączniku do ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, i stanowi katalog zamknięty, obejmujący przede wszystkim budowę konkretnie wskazanych linii energetycznych 220 i 400 kV. Przepisy ustawy w treści przedstawionej w niniejszej opinii obowiązują do dnia 31 grudnia 2030 r.

## Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylińska@gmail.com](mailto:ubylińska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

- b) powyżej DN 150 do DN 300 włącznie - 6,0 m,
- c) powyżej DN 300 do DN 500 włącznie - 8,0 m,
- d) powyżej DN 500 - 12,0 m.

Strefa bezpieczeństwa z kolei wyznaczana jest dla rurociągów przesyłowych dalekosiężnych (rurociągów służących do przesyłania lub dystrybucji ropy naftowej lub produktów naftowych)<sup>3</sup>. Środek strefy stanowi oś rurociągu. Minimalna szerokość strefy bezpieczeństwa dla jednego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego, w zależności od jego średnicy nominalnej, powinna wynosić co najmniej:

- 1) 12 m - dla rurociągu o średnicy do 400 mm;
- 2) 16 m - dla rurociągu o średnicy od 400 mm do 600 mm;
- 3) 20 m - dla rurociągu o średnicy powyżej 600 mm.

Dla układu równolegle biegnących rurociągów przesyłowych dalekosiężnych strefę bezpieczeństwa wyznaczają poszczególne rurociągi. Wewnątrz strefy bezpieczeństwa nie dopuszczalne jest wznoszenie budowli, urządzenie stałych składów i magazynów oraz zalesianie, z zastrzeżeniem ust. Dopuszcza się usytuowanie w strefie bezpieczeństwa innej infrastruktury sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem uzgodnienia jej z właścicielem rurociągu przesyłowego dalekosiężnego. Na terenach otwartych dopuszcza się w sadzenie pojedynczych drzew w odległości co najmniej 5 m od rurociągu przesyłowego dalekosiężnego.

---

<sup>3</sup> Podstawę prawną wprowadzenia stref bezpieczeństwa stanowią przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.

# Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

## **Analiza spełnienia przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla zabudowy zagrodowej na terenie działek objętych przedmiotową opinią:**

- I. Art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy: 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.

Teren obejmujący działki położony jest w bezpośrednim otoczeniu nieruchomości stanowiących działki drogowe (działka nr 153, 140 i 161) oraz jezioro Mamry (dz. nr 261). Droga publiczna powiatowa na działce nr ewid. 140 oddziela teren objęty opinią od działki nr 175/1, na której zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa obejmująca budynek mieszkalny jednorodzinny i trzy budynki gospodarcze. Kolejna najbliższa zabudowa znajduje po drugiej stronie przylegającej drogi publicznej gminnej – działki nr 153, i obejmuje zabudowę zagrodową na działkach nr 150/5 i 150/9 (budynek mieszkalny jednorodzinny i trzy budynki gospodarcze). W wyznaczonym dla terenu objętego opinią obszarze analizowanym w odległości minimalnej stosownie do treści § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tj. w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów, przy czym za front działki w przedmiotowym przypadku przyjęto część terenu przylegającą do drogi na działce nr 153) znajdują się działki nr 175/1, 150/5 i 150/9, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi w zabudowie zagrodowej, stanowiące tzw. „dobre sąsiedztwo” dla zabudowy zagrodowej w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylińska@gmail.com](mailto:ubylińska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

- II. Art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy: teren ma dostęp do drogi publicznej:

Teren obejmujący działki przylega bezpośrednio do drogi publicznej gminnej (dz. nr 153) oraz do drogi publicznej powiatowej (dz. nr 140).

- III. Art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy: istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

Teren ma potencjalną możliwość podłączenia do sieci elektroenergetycznej, oraz do sieci wodociągowej, która zlokalizowana jest w granicach działki nr 140 (droga). W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, należałoby zapewnić możliwość korzystania z indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków. W sąsiedztwie brak jest kanalizacji deszczowej – wody opadowe odprowadzane by były powierzchniowo na teren inwestycji. W przypadku zaopatrzenia w energię ciepłą należałoby zastosować własne źródła ciepła.

- IV. Art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy: teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Inwestycja polegająca na realizacji zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych nie zmienia przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

- V. Art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy: decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

Teren stanowiący przedmiot opinii położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich. Na wskazanym obszarze obowiązują zakazy wymienione w treści § 5 ust. 1 uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w tym zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. W dalszej części uchwały wprowadzono wyjątki od powyższego zakazu, jednakże nie mogą one mieć zastosowania w przypadku terenu objętego niniejszą opinią. Wskazania wymaga w tym miejscu, że przez obiekty służące racjonalnej gospodarce rolnej leśnej lub rybackiej należy rozumieć obiekty przeznaczone wyłącznie do prowadzenia tego rodzaju gospodarki. Nie można uznać, że w pojęciu tym mieszczą się budynki mieszkalne. Dla prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej nie jest konieczne istnienie budynku mieszkalnego w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

## **Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska**

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

Budynek ten może znajdować się poza tym pasem i nie będzie to miało wpływu na możliwość prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej. Nie jest bowiem dla tej gospodarki niezbędne zamieszkiwanie właściciela lub użytkownika nieruchomości rolnej w tym pasie (tak: Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyrokach: z dnia 9 lipca 2009 r., sygn. akt IV SA/Wa 759/09, z dnia 4 listopada 2011 r. sygn. akt IV SA/Wa 1411/11).

Teren położony jest częściowo w pasie 100m od brzegu jeziora Mamry. Orientacyjną linię rozgraniczającą 100-metrową strefę ochronną od jeziora pokazano na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik do niniejszej opinii. W terenie stwierdzono ponadto występowanie zbiornika wodnego na działce nr 171/1, oraz na działce nr 168, i uwzględniono 100-metrowe strefy ochronne od w/w zbiorników na załączniku do opinii. Nie stwierdzono występowania rzek i innych zbiorników wodnych mogących uniemożliwić lokalizację zabudowy ze względu na omawiany zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 100m od brzegów.

W przedmiotowej opinii nie dokonywano oceny możliwości naruszenia pozostałych zakazów wynikających z § 5 ust. 1 uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich poprzez realizację zabudowy działki, jak np. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

Teren objęty opinią, w zakresie obejmującym działkę nr 159, położony jest ponadto w granicach specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 „Ostoja Północnomazurska” (kod obszaru PLH280045). Stosownie do treści art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na obszarach Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Podkreślenia wymaga, że z powyższego przepisu nie wynika zakaz podejmowania przedsięwzięć, które oddziaływałyby na obszar Natura 2000 w jakikolwiek negatywny

## Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

sposób, a wyłącznie takich przedsięwzięć, które oddziaływałyby na ten obszar w sposób znacząco negatywny. W przedmiotowej opinii, będącej analizą prawną a nie przyrodniczo – środowiskową, nie badano zagadnienia istnienia ewentualnego wpływu zagospodarowania działki nr 159 poprzez realizację na niej zabudowy zagrodowej na obszar Natura 2000. Wskazać należy jednak, że co do zasady przyjąć należy, że przedsięwzięciami mogącymi oddziaływać w sposób negatywny na obszar Natura 2000 mogą być przedsięwzięcia wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W odniesieniu do zabudowy zagrodowej wskazane rozporządzenie wymienia:

- 1) wśród przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko –
  - a) chów lub hodowla norek w liczbie nie mniejszej niż 105 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP),
  - b) zwierząt innych niż wymienione w lit. a powyżej w liczbie nie mniejszej niż 210 DJP

przy czym za liczbę DJP przyjmuje się maksymalną możliwą obsadę zwierząt; współczynniki przeliczeniowe sztuk zwierząt na DJP są określone w załączniku do rozporządzenia (§ 2 ust. 1 pkt 51 rozporządzenia),

- 2) wśród przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (§ 3 ust. 1 pkt 103-106 rozporządzenia):

a) chów lub hodowla norek:

- w liczbie nie mniejszej niż 20 DJP i mniejszej niż 105 DJP - jeżeli ta działalność będzie prowadzona:

- - w odległości mniejszej niż 210 m od:

- terenów lub gruntów, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, tj. mieszkaniowych, rolnych zabudowanych zajętych pod budynki mieszkalne, innych zabudowanych z wyłączeniem cmentarzy i grzebowisk dla zwierząt, zurbanizowanych niezabudowanych lub w trakcie zabudowy, rekreacyjno-wypoczynkowych z wyłączeniem kurhanów, pomników przyrody oraz terenów zieleni nieurządzonej niezaliczonej do lasów oraz gruntów zadrzewionych i

## Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

zakrzewionych, nie uwzględniając nieruchomości gospodarstwa, na terenie którego chów lub hodowla będą prowadzone,

- zrealizowanego, realizowanego lub planowanego przedsięwzięcia chowu lub hodowli norek w liczbie nie mniejszej niż 20 DJP,
- - na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- w liczbie nie mniejszej niż 30 DJP i mniejszej niż 105 DJP - na obszarach innych niż wymienione powyżej,
- b) chów lub hodowla zwierząt, inne niż wymienione powyżej:
  - w liczbie nie mniejszej niż 40 DJP i mniejszej niż 210 DJP - jeżeli ta działalność będzie prowadzona:
  - - w odległości mniejszej niż 210 m od:
    - terenów lub gruntów, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, tj. mieszkaniowych, rolnych zabudowanych zajętych pod budynki mieszkalne, innych zabudowanych z wyłączeniem cmentarzy i grzebowisk dla zwierząt, zurbanizowanych niezabudowanych lub w trakcie zabudowy, rekreacyjno-wypoczynkowych z wyłączeniem kurhanów, pomników przyrody oraz terenów zieleni nieurządzonej niezaliczonej do lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, nie uwzględniając nieruchomości gospodarstwa, na którego terenie chów lub hodowla będą prowadzone,
    - zrealizowanego, realizowanego lub planowanego przedsięwzięcia chowu lub hodowli zwierząt innych niż norki, w liczbie nie mniejszej niż 40 DJP,
    - - na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
    - w liczbie nie mniejszej niż 60 DJP i mniejszej niż 210 DJP - na obszarach innych niż wymienione powyżej,

## Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

c) chów lub hodowla obcych rodzimej faunie zwierząt innych niż zwierzęta gospodarskie w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 2007 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 2132), w liczbie nie mniejszej niż 4 matki lub 20 sztuk, z wyłączeniem ryb oraz skorupiaków;

d) chów lub hodowla ryb w stawach typu:

- karpiego, jeżeli produkcja ryb będzie większa niż 4 t z 1 ha powierzchni użytkowej stawu,

- pstrągowego, jeżeli produkcja ryb będzie większa niż 1 t przy poborze 1 l wody na sekundę w miejscu ujęcia wody.

W przypadku realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków w zabudowie zagrodowej (siedliska), nie osiągającego parametrów określonych w przytaczanym wyżej rozporządzeniu, nie jest uprawnionym dokonywanie *a priori* założenia, że inwestycja ta będzie negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, i to w sposób znaczący. Wskazać należy na stanowisko przedstawione w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 stycznia 2011 r. sygn. akt II OSK 1300/00: *Na obszarze Natura 2000 mogą być podejmowane przedsięwzięcia, które osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie nie oddziałują na cele jego ochrony określone w art. 33 ust. 1 u.o.p. Dlatego też realizacja tego rodzaju przedsięwzięcia, którym jest budowa danego budynku mieszkalnego na obszarze Natura 2000 (...) jak i projektowanym obszarze Natura 2000 (...) nie może a priori z tej przyczyny wykluczać jego wykonania. Nie jest to bowiem obszar specjalny o charakterze ekologicznym, w obrębie którego obowiązuje specjalny reżim prawny, taki jak dla parku narodowego czy też rezerwatu przyrody.*

Stosownie do treści art. 28 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, Regionalny dyrektor ochrony środowiska ustanawia, w drodze aktu prawa miejscowego w formie zarządzenia, plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000, kierując się koniecznością utrzymania i przywracania do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000. Plan zadań ochronnych może być zmieniony, jeżeli wynika to z potrzeb ochrony tych siedlisk przyrodniczych lub gatunków roślin i zwierząt. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie wydał zarządzenie z dnia 19 stycznia 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Północnomazurska PLH280045. Zgodnie z treścią w/w zarządzenia, na całym obszarze

## **Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska**

---

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

---

Natura 2000 Ostoja Północnomazurska, w tym na terenie działki nr 159, obowiązują działania ochronne określone w Załączniku nr 5 do zarządzenia, obejmujące związane z ewentualną zabudową zagrodową na tym obszarze działania polegające na zachowaniu istniejących barier biogeochemicznych na terenach rolniczych (tj. zachowanie siedlisk 3140 i 3150 stanowiących przedmioty ochrony, poprzez ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe trwałych użytków zielonych (w rozumieniu przepisów o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego) położonych w ich zlewniach; zachowanie zadrzewień, zakrzewień i mokradeł oraz powstrzymanie się od składowania obornika nad wodami).

Sporządzający niniejszą opinię nie jest w posiadaniu informacji, aby teren działki objętej niniejszą opinią podlegał szczególnej ochronie na podstawie innych przepisów niż te dotyczące ochrony przyrody.

Niezależnie od powyższego wskazuje, że każda inwestycja powinna być realizowana z przestrzeganiem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne w celu ochrony przed niszczeniem wszelkich urządzeń melioracji wodnych mogących znajdować się w obrębie terenu, na którym planowana jest inwestycja, oraz w jego najbliższym sąsiedztwie (na terenie objętym opinią znajdują się rowy), a także przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, np. w zakresie ochrony przed hałasem.

Biorąc pod uwagę przytaczane wyżej przepisy prawa oraz tezy orzecznictwa, należy uznać za możliwą co do zasady, w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi, o których owa w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, realizację na terenie objętym niniejszą opinią inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku lub budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej. Podkreślić należy jednak, że decyzja o warunkach zabudowy w żadnej mierze nie zezwala inwestorowi na podjęcie inwestycji, i nie przesądza o technicznej możliwości jej realizacji. Decyzja ta potwierdza jedynie, że planowana inwestycja jest możliwa do zrealizowania biorąc pod uwagę przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisy odrębne, i wprowadza ogólne warunki (np. w odniesieniu do ochrony interesów osób trzecich), które muszą być spełnione, aby mogła ona zostać zrealizowana. Ocena czy warunki owe zostały spełnione, i czy w ogóle potencjalnie mogą być spełnione, należeć będzie do organów rozpoznających ewentualny wniosek inwestora o udzielenie pozwolenia na budowę. Podkreślenia bowiem wymaga, iż decyzja w zakresie opisu inwestycji, jej parametrów technicznych i gabarytów oraz usytuowania na działce musi być na tyle

## Kancelaria Radcy Prawnego Urszula Bylińska

ul. Kościuszki 8/5, 10-502 Olsztyn  
tel. 692 314 826, email: [ubylinska@gmail.com](mailto:ubylinska@gmail.com)

NIP 739-321-38-76  
REGON 281172275

ogólna, aby nie wkraczać w sferę zarezerwowaną dla prawa budowlanego. W decyzji o warunkach zabudowy organ powinien w możliwe najszerszy sposób ustalić warunki inwestowania, ich konkretyzacja następuje natomiast dopiero w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę, w którym rozstrzygane są szczegółowe kwestie dotyczące wpływu planowanej inwestycji na sposób korzystania z nieruchomości sąsiednich oraz jej zgodności z warunkami wynikającymi z odpowiednich przepisów.

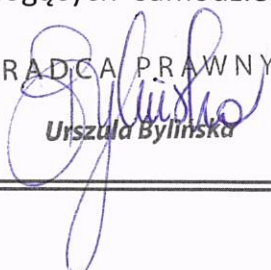
VI. Art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy: zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz zabudowy, lub w strefie kontrolowanej lub strefie bezpieczeństwa.

Brak jest informacji o objęciu terenu działek decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej. Z treści dostępnych materiałów geodezyjnych wynika, że przez teren objęty opinią, oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie przebiegają sieci gazowe ani rurociągi służących do przesyłania lub dystrybucji ropy naftowej lub produktów naftowych.

### Wnioski opinii:

Dokonana analiza wskazanych w niniejszej opinii przepisów oraz stanu faktycznego wskazuje na istnienie możliwości uzyskania decyzji o warunkach i zagospodarowania terenu działek nr ewidencyjny 159, 167/1, 167/4, 168, 169/1, 171/1 położonych w obrębie ewidencyjnym 0028 Trygort, gmina Węgorzewo, powiat węgorzewski, województwo warmińsko – mazurskie, dla zabudowy zagrodowej obejmującej budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek lub budynki gospodarcze. Przy czym:

- występując o pozwolenie na budowę inwestor musi wykazać, że jest posiadaczem gospodarstwa rolnego w świetle art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, tzn. że dysponuje użytkami rolnymi o powierzchni przekraczającej 1ha, co w praktyce oznacza dysponowanie tymi użytkami nie tylko jako właściciel lub użytkownik wieczysty, ale też dzierżawca na podstawie zawartej umowy dzierżawy,
- możliwe jest realizowanie inwestycji budowlanej etapami. Stosownie do treści art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.

RADCA PRAWNY  
  
Urszula Bylińska





linia wyznaczająca 100 metrowy pas ochronny

