

## **DECYZJA**

### **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art.50 ust.1, art.53, w związku z art.52 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),

- po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Gminę Wasilków ul. Białostocka 7, 16-010 Wasilków w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w Studziankach, na dz. nr ew. 68 i 69 w obr. geod. Studzianki gm. Wasilków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- po przeprowadzeniu, w myśl art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.),
- po uzgodnieniu projektu przedmiotowej decyzji z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w myśl w art.53 ust.4 p.8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z art. 53 ust. 8 ustawy uzgodnienie uznano za dokonane po upływie 21 dni od daty doręczenia wystąpienia o uzgodnienie,

#### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY DLA NASTĘPUJĄCEJ INWESTYCJI :**

##### **1. Rodzaj inwestycji.**

Zabudowa usługowo-produkcyjna – budowa punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w Studziankach, na dz. nr ew. 68 i 69 w obr. geod. Studzianki gm. Wasilków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

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

###### Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Wyniki analizy, które zgodnie z § 9 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1588 z późn. zm.) są załącznikiem do decyzji o warunkach zabudowy i przedstawiono je w uzasadnieniu niniejszej decyzji.

Analiza funkcji i cech zagospodarowania terenu znajduje się do wglądu w Urzędzie Miejskim w Wasilkowie, w Wydziale Budownictwa, Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Ponieważ zamierzenie inwestycyjne dotyczy punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (na terenie o tożsamym przeznaczeniu i funkcji) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, bez ścisłej zabudowy kubaturowej (oprócz kontenerowych budynków - socjalnego i magazynowego) nie ustala się szczegółowych i precyzyjnych cech zabudowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1588).

Zagospodarowanie terenu po ukończeniu budowy powinno pozostać doprowadzone do stanu zgodnego z dokumentacją projektową nie gorzej niż poprzedzającego inwestycję.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji:

- budowa budynku socjalno-biurowego (kontenera) o konstrukcji stalowej, krytego ogniotrwale, o wymiarach 6,0 m x 4,1 m,
- budowa rampy rozładunkowej o konstrukcji żelbetowej na 6 stanowisk kontenerowych wraz z wiatą o wymiarach 10,0 m x 18,15 o konstrukcji stalowej, krytej ogniotrwale,
- budowa budynku magazynowo – warsztatowego (kontenera) do magazynowania przedmiotów do ponownego użycia i odpadów przeznaczonych do naprawy, z miejscem do przygotowania odpadów do ponownego użycia o wymiarach 5,2m x 4,1m wraz z wiatą o wymiarach 5,2 m x 5,1 m, o konstrukcji stalowej, krytej ogniotrwale,
- budowa wiaty stalowej o wymiarach 5,2 m x 10,1 m o konstrukcji stalowej, krytej ogniotrwale,
- budowa trzech szczelnych zbiorników na wody opadowe o poj. 10,0 m<sup>3</sup> każdy,
- budowa szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe o poj. do 10,0 m<sup>3</sup>,
- budowa studni o głębokości do 30,0 m,
- budowa szczelnego otwartego zbiornika p.poż. o poj. 100,0 m<sup>3</sup>,
- budowa separatora substancji ropopochodnych,
- montaż wagi samochodowej, zagłębionej do 30,0 ton,
- wydzielenie 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
- montaż ogrodzenia,
- budowa oświetlenia poprzez montaż 8 słupów oświetleniowych podłączonych do sieci energetycznej na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A. (warunki przyłączenia nr 23-B6/WP/00444 z dnia 22.02.2023 r.).
- obiekty kubaturowe nie powinny przekroczyć wysokości 9,0m.

Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- projekt budowlany oraz projekt zagospodarowania działek (terenu) winny spełniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022r. poz. 2556 z późn. zm.),
- zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 83) b) Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, natomiast na podstawie art. 33 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm.) tutejszy organ zgodnie z zadeklarowanymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia danymi przeprowadził stosowne postępowanie w sprawie przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko i je umorzył w formie decyzji znak: BGGN.6220.7.2023.BK z dnia: 06.06.2023r.; decyzja ta wraz z uzasadnieniem i charakterystyką przedsięwzięcia stanowi integralną część (łącznie z niniejszą decyzją o warunkach zabudowy) uwarunkowań koniecznych do uwzględnienia przed przystąpieniem do projektowania inwestycji oraz uzyskiwania wszystkich niezbędnych pozwoleń,
- na ewentualną wycinkę drzew należy uzyskać zezwolenie zgodnie z art. 83 Ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm.),
- użytkowanie terenu po zrealizowaniu inwestycji nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny – stosownie do art.144 ust.1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022r. poz. 2556 z późn. zm.),
- na terenie inwestycji (oznaczonym na załączniku graficznym do decyzji) nie występują zaewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych; w przypadku stwierdzenia na terenie inwestycji jakichkolwiek innych (nieoznaczonych) urządzeń wodnych należy wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie ich sprawności użytkowej, a w przypadku ewentualnej odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne oraz uzgodnić projekt z właściwą miejscowo gminną spółką wodną lub właścicielem urządzeń; ponadto należy zwrócić szczególną uwagę na przestrzeganie przepisów zawartych w ustawie Prawo wodne (Dz.U. z 2022r. poz. 2625 z późn. zm.), a zwłaszcza przepisów art. 192 ust.1 oraz 234 ww. ustawy tj. zakazu niszczenia, uszkodzenia, zasypywania itp. istniejących ewentualnie na terenie inwestycji innych urządzeń wodnych tj. rowów, kanałów, drenów, strumieni, źródeł itp., jak również zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

- teren inwestycji jest położony w:
  - obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Knyszyńska” (PLB200003), i zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm.) zabrania się (z zastrzeżeniem art.34) podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
    - a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
    - b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
    - c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
  - obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Prof. Witolda Sławińskiego i podlega przepisom o ochronie przyrody zawartym m.in. w:
    - 1) ustawie o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm.),
    - 2) ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023r. poz. 1094),
    - 3) uchwale Nr XXIII/201/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dn. 21.03.2016r. w sprawie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Prof. Witolda Sławińskiego (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016r., poz. 1502 z późn. zm.),
    - 4) zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dn. 15.05.2014r. W sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Knyszyńska PLB200003 (Dz.Urz.Woj.Podl. z 2014r., poz. 1967),
- a przedmiotowa inwestycja nie narusza powyższych przepisów (zgodnie z uzgodnieniem RDOŚ w Białymstoku) - przepisy te powinny znaleźć odzwierciedlenie w projekcie budowlanym przedsięwzięcia,
- formalnie teren inwestycji nie zawiera się w strefie ochrony konserwatorskiej – dlatego nie ustala się dodatkowych warunków w tym zakresie.

#### Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- inwestycję należy projektować na bazie warunków technicznych gestorów sieci w sposób bezkolizyjny z innymi urządzeniami istniejącymi bądź projektowanymi podziemnej infrastruktury technicznej oraz drogowej, co winno znaleźć potwierdzenie w uzgodnieniu projektu z gestorami sieci oraz przez Radę koordynacyjną organizowaną przez Starostę - o ile będzie wymagana oraz w sposób zapewniający jej realizację przy maksymalnym ograniczeniu negatywnego oddziaływania na komunikację pieszą i kołową z zastrzeżeniem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami,
- dostępność komunikacyjna:
  - a) zjazdem z drogi gminnej - dz. nr ewid. 60 w obr. geod. Studzianki gm. Wasilków poprzez projektowany system dojazdów wewnętrznych,
  - b) lokalizacja i warunki techniczne zjazdu z drogi gminnej - po uzgodnieniu z UM w Wasilkowie,
  - c) zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 2023 r., poz. 645 z późn. zm.) ewentualna budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia,
  - d) inwestycja nie może negatywnie wpływać na komunikację pieszą i kołową, a zagospodarowanie terenu po ukończeniu jakichkolwiek prac budowlanych (na działkach sąsiednich i drogach) związanych z budową ewentualnych przyłączy, sieci czy też zjazdów, powinno pozostać nie zmienione (co najmniej przywrócone do stanu pierwotnego na koszt wnioskodawcy).

#### Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

wszelkie działania inwestycyjne warunkuje się w przedmiotowej decyzji zgodnością obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza zgodnością z ustawą Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) i Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022r. poz. 2556 z późn. zm.) oraz przepisami wykonawczymi do tych ustaw, uwzględniając przy tym wszystkie aspekty dotyczące ochrony interesów osób trzecich, w szczególności przed:

- pozbawieniem:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linie rozgraniczające przedstawiono na kopiach mapy zasadniczej stanowiącej integralny załącznik do niniejszej decyzji, sporządzony w dwóch egzemplarzach, z których jeden otrzymuje wnioskodawca, a drugi pozostaje do wglądu w Urzędzie Miejskim w Wasilkowie – pokój nr 6.

#### UZASADNIENIE

Zgodnie z art.1 ust.1 pkt.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ład przestrzenny i zrównoważony rozwój powinien stanowić podstawę działania gminy w zakresie kształtowania polityki przestrzennej oraz postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Do takich działań i postępowania należy zaliczyć również ustalanie lokalizacji inwestycji.

Na terenie będącym przedmiotem wniosku brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 50 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczono minimalny wymagany obszar analizowany, którego wielkość ustalono po analizie dokonanej w oparciu o mapy dołączone do wniosku i wizytę w terenie.

#### Wyniki analizy:

Po wyznaczeniu granic ww. obszaru podlegającego analizie, przeprowadzono analizę, której wyniki przedstawiono poniżej.

- 1) Teren na którym przewidywana jest lokalizacja przedmiotowej inwestycji to dz. nr ew. 68 i 69 w obr. geod. Studzianki gm. Wasilków. Inwestycja będzie zlokalizowana na ww. działkach oznaczonych w ewidencji gruntów jako Ba - tereny przemysłowe.
- 2) Wnioskodawca dołączył do wniosku opis planowanego przedsięwzięcia, w którym określiła charakterystykę planowanej inwestycji w zakresie funkcji, cech i parametrów oraz jej wpływ na środowisko, również w postaci decyzji środowiskowej - znak: OŚGO.6220.7.2023.BK z dnia 06.06.2023 r. stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.
- 3) Po dokonaniu analizy tut. organ stwierdził jak niżej:
  - a) teren inwestycji posiada sąsiedztwo, na podstawie którego określono wymagania dotyczące nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - b) przedmiotowe działki (teren inwestycji) posiadają dostęp do drogi gminnej - dz. nr ewid. 60 w obr. geod. Studzianki gm. Wasilków,
  - c) istnieje możliwość zapewnienia wystarczającej dla planowanej inwestycji infrastruktury technicznej,
  - d) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
  - f) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
    - 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,
    - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
    - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Szczegółowe ustalenia, na bazie których powstały powyższe wyniki analizy, zawarte są w niniejszej decyzji, w pkt. 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

**Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności – postanowiono, jak w sentencji.**

Do wniosku o pozwolenie na budowę (zgłoszenia) należy dołączyć:

- a) 3 egz. projektu budowlanego – opracowanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2021r., poz. 1679),
- b) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- c) ostateczną decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego,
- d) ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach – w przypadku stwierdzenia obowiązku jej uzyskania.

## P O U C Z E N I E

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku ul. Mickiewicza 3 za pośrednictwem Burmistrza Wasilkowa w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie. Przed upływem tego terminu strony mogą w formie oświadczenia zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi ww. oświadczenia przez ostatnią ze stron, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

**Z up. Burmistrza**

*Sławomir T. Kakareko*  
Inspektor ds. ładu przestrzennego

### Otrzymują:

1. Wnioskodawca – Gmina Wasilków  
ul. Białostocka 7, 16-010 Wasilków,
2. strony wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy,
3. aa.

### Załączniki: (otrzymuje inwestor oraz aa.)

1. Kopia mapy zasadniczej z naniesionymi liniami rozgraniczającymi.