

BGGN.6730.165.2024.KS

### **Decyzja o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust.1, art. 61, art. 63, art. 64, w związku z art. 52 ust.1 art. 54 i art. 56 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572),

- po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez P. \_\_\_\_\_, zam. \_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_,
- po uzgodnieniu z:
  - PGW WP, Zarządem Zlewni w Białymstoku, w zakresie melioracji wodnych – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane ponieważ organ uzgadniający nie zajął stanowiska w sprawie w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie,
  - Starostą Powiatu Białostockiego, w zakresie ochrony gruntów rolnych – postanowienie znak: GKNIII.6124.3.208.2024 z dnia 2024-10-30,
  - Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku, w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję uznaje się za uzgodnioną w ww. zakresie ponieważ organ nie wyraził stanowiska w ciągu 21 dni od daty doręczenia wystąpienia o uzgodnienie,
- po dokonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,

#### **ustalam warunki zabudowy**

**dla inwestycji polegającej na budowie 8 budynków mieszkalnych, z niezbędną infrastrukturą techniczną, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, na działce o nr ew. 338, w obrębie geodezyjnym Studzianki, gmina Wasilków.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią ciągłą na załączniku graficznym (stanowiącym także załącznik graficzny do analizy) sporządzonym na kopii mapy w skali 1:1000, sporządzonym w dwóch egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wnioskodawca, a drugi pozostaje do wglądu w Urzędzie Miejskim w Wasilkowie, w Wydziale Budownictwa Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

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

Wyniki analizy, które (zgodnie z § 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) są załącznikiem do decyzji o warunkach zabudowy, przedstawiono w uzasadnieniu niniejszej decyzji, w pkt 10.5.

**1. Rodzaj zabudowy:** mieszkaniowa jednorodzinna.

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu:** budynki mieszkalne z dojazdami.

**3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**

3.1 Nieprzekraczalna linia zabudowy: 15,0 m od granicy z drogą, działką nr ew. 333.

3.2 Wielkość powierzchni planowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji w odniesieniu do każdej wydzielonej w przyszłości działki budowlanej: do 15%.

3.3 Szerokość elewacji frontowej (od strony frontu działki powstałej po podziale nieruchomości): 15,0 m ( $\pm 20\%$ ).

3.4 Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu lub gzymsu, lub attyki, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: od 3,0 m do 4,5 m.

3.5 Wysokość głównej kalenicy: do 9,0 m.

3.6 Geometria głównych połaci dachu (parametry nie dotyczą dachów nad wejściami, garażami, tarasami, itp):

3.6.1 Układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy.

3.6.2 Kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od  $35^\circ$  do  $45^\circ$ .

3.6.3 Kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły.

**4. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:**

4.1 Realizacja inwestycji oraz zagospodarowanie terenu winny uwzględniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2022.2556 z późniejszymi zmianami).

4.2 Usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić w oparciu o przepisy art. 83 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U.2023.1336 z późniejszymi zmianami).

4.3 Teren planowanej inwestycji znajduje się na obszarze Natura 2000 „Puszcza Knyszyńska” (PLB200003) wyznaczonym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U.2011.25.133 z późniejszymi zmianami), na którym obowiązują przepisy zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Knyszyńska PLB200003 (Dz. Urz. Woj. Podl. 2014.1967), zmienionego zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 8 lutego 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. 2024.815). Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2023.1336 z późniejszymi zmianami), zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

Teren planowanej inwestycji leży w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Prof. Witolda Sławińskiego, na obszarze którego obowiązują ustalenia uchwały nr XXIII/201/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego oraz uchwały nr XIV/149/19 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 28 października 2019 r. zmieniającej uchwałę w sprawie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego.

Zakazy wprowadzone ww. aktami prawa miejscowego obowiązują wyłącznie na terenie Parku, a nie na obszarze jego otuliny, zatem nie dotyczą one planowanej inwestycji.

- 4.4 Teren planowanej inwestycji leży na obszarze objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 5 (obszar Natura 2000) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz w otulinie formy ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3 tej ustawy. Jego powierzchnia wynosi 9 928 m<sup>2</sup>. Planowana inwestycja przekracza progi powierzchniowe wymienione w § 3 ust. 1 pkt 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 z późniejszymi zmianami) i z tego względu należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Niesie to za sobą obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nałożony przepisem art. 59 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. Decyzja taka, zgodnie z art. 72 ww. ustawy powinna być dołączona do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wnioskodawca dostarczył decyzję Burmistrza Wasilkowa z dnia 2024-07-29 znak: OSGO.6220.35.2023.BK, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanej inwestycji. Wnioskowana inwestycja musi być zgodna z zapisami ww. decyzji i załącznika, tj. charakterystyki przedsięwzięcia.
- 4.5 Obszar inwestycji znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęć wód ustanowionej rozporządzeniem nr 13/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie. Planowana inwestycja zrealizowana w oparciu o ustalenia niniejszej decyzji nie naruszy ustaleń ww. rozporządzenia. Żadna czynność związana z przyszłym użytkowaniem inwestycji nie może naruszyć tych ustaleń.

#### **5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:**

Teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej, na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 z późniejszymi zmianami).

#### **6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 6.1 Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną będącą własnością gminy, której pas drogowy stanowi działka nr ew. 333. Obsługa komunikacyjna projektowanym zjazdem z ww. drogi oraz z dojazdu wydzielonego w przyszłości z terenu inwestycji.  
W celu zapewnienia w przyszłości możliwości planowanego poszerzenia drogi, działki nr ew. 333 do szerokości 10,0 m, przewiduje się możliwość wydzielenia z działki nr ew. 338 pasa o szerokości 2,0 m (wg załącznika graficznego).  
Uwaga: zarówno budowa zjazdu z ww. drogi wewnętrznej, jak i poszerzenie tej drogi, wiąże się z koniecznością przebudowy urządzeń melioracji wodnych. Zasady tej przebudowy reguluje zapis w pkt 9.4 niniejszej decyzji.
- 6.2 Zaopatrzenie w media: podłączenie do infrastruktury technicznej na warunkach uzyskanych od poszczególnych gestorów sieci, staraniem i na koszt inwestora.
- 6.2.1 Zaopatrzenie w wodę – ze studni własnych służących do zwykłego korzystania z wód w rozumieniu art. 33 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2022.2625 z późniejszymi zmianami), docelowo z sieci wodociągowej na warunkach wydanych przez Wodociągi Białostockie.
- 6.2.2 Odprowadzenie ścieków – do zbiorników szczelnych bezodpływowych, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach wydanych przez Wodociągi Białostockie.

- 6.2.3 Odprowadzenie wód opadowych – na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, lub do zbiorników retencyjnych (naziemnych lub podziemnych), zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. 2019.1311).
- 6.2.4 Zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach PGE Dystrybucja S.A.
- 6.2.5 Zaopatrzenie w energię cieplną – z własnego źródła ciepła, niskoemisyjnego z zaleceniem stosowania proekologicznych nośników energii, w tym zasilanych gazem z sieci, na warunkach jej gestora.
- 6.2.6 Zaopatrzenie w gaz – z naziemnych lub podziemnych zbiorników na gaz płynny.
- 6.3 Gospodarowanie odpadami: odpady komunalne należy gromadzić na terenie przedmiotowej działki, w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, usytuowanych w miejscach zlokalizowanych zgodnie z odnośnymi przepisami.

## **7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 7.1 Realizacja inwestycji nie może pozbawić właścicieli nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, a także dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.  
Szczegółowa ocena, czy planowana inwestycja jest zgodna z przepisami techniczno-budowlanymi i czy spełnia warunki w odniesieniu do ochrony osób trzecich, w szczególności przed uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, a także zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby, należy do organu administracji architektoniczno-budowlanej na etapie wydawania pozwolenia na budowę.
- 7.2 Realizacja inwestycji nie może zmienić istniejącego zagospodarowania działek sąsiednich.
- 7.3 W świetle art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2022.2625 z późniejszymi zmianami), właściciel gruntu nie zmienia stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- 7.4 Teren planowanej inwestycji znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów użytkowanych rolniczo, co może wiązać się z immisjami właściwymi produkcji rolnej, tj. m.in. z hałasem spowodowanym pracą maszyn rolniczych czy nieprzyjemnym zapachem wydzielanym przez zwierzęta hodowlane.

## **8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.**

## **9. Warunki i wymagania związane z ochroną gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych:**

- 9.1 Teren inwestycji w granicach oznaczonych na załączniku graficznym pogrubioną linią ciągłą, stanowią użytki rolne, sklasyfikowane, według § 68 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U.2021.1390 z późniejszymi zmianami), jako PsV, PsVI i W-PsV, które nie zostały wyłączone z produkcji rolniczej. W rozumieniu art. 92 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023.344 z późniejszymi zmianami) są to grunty wykorzystywane na cele rolne.  
Ponieważ ww. grunty nie stanowią użytków rolnych klasy I-III zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2022.2409 z późniejszymi

zmianami), nie wymagają zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

9.3 Ponieważ zamierzenie inwestycyjne dotyczy realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest wyłączenie ww. gruntów z produkcji rolnej. Wyłączenie gruntów sklasyfikowanych jako PsV i PsVI, nastąpi z chwilą rozpoczęcia innego niż rolnicze ich użytkowania, bez potrzeby prowadzenia w tej sprawie postępowania administracyjnego. Przed wydaniem pozwolenia na budowę wymagane jest przeprowadzenie postępowania administracyjnego w sprawie wyłączenia gruntów sklasyfikowanych jako W-PsV, zakończonego stosowną decyzją.

9.4 Na terenie planowanej inwestycji zlokalizowane są urządzenia wodne, tj. rowy melioracyjne. Należy zwrócić szczególną uwagę na przestrzeganie przepisów zawartych w ustawie Prawo wodne (Dz.U.2022.2625 z późniejszymi zmianami), a zwłaszcza przepisów art. 192 ust.1 ww. ustawy dotyczących zakazu niszczenia, uszkodzania, zasypywania istniejących na działce urządzeń wodnych, tj. rowów, kanałów, drenów, strumieni, źródeł itp. Planowaną inwestycję należy wykonać w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń. W przypadku przebudowy lub likwidacji ww. urządzeń należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne oraz uzgodnić projekt z właściwą miejscowo gminną spółką wodną lub właścicielami tych urządzeń.

## **10. Uzasadnienie**

10.1 Postępowanie w tej sprawie prowadzone było na wniosek P.

10.2 O wszczęciu postępowania powiadomiono strony, które w określonym terminie nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

10.3 Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

10.4 Z dniem 1 stycznia 2003 r. przestał obowiązywać plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wasilków, w obrębie której znajduje się przedmiotowa działka objęta wnioskiem. Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla planowanej inwestycji wymagane jest w drodze decyzji ustalenie warunków zabudowy. Wobec powyższego w przedmiotowej sprawie, zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy dokonano analizy w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10.5 Wyniki analizy:

10.5.1 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.

10.5.2 Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.

10.5.3 Istnieje możliwość zapewnienia wystarczającej dla planowanej inwestycji infrastruktury technicznej.

10.5.4 Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10.5.5 Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

10.5.6 Zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze:

10.5.6.1 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

10.5.6.2 Strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10.5.6.3 Strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

## 11. Pouczenie

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie uprawnia Inwestora do podjęcia prac budowlanych. Uprawnienie takie nadaje mu dopiero wydanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, do otrzymania której niezbędne jest spełnienie warunków zawartych w niniejszej decyzji, w szczególności tych czyniących zadość ochronie interesów osób trzecich.

Na przedmiotowy teren może być wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu również innym wnioskodawcom (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Decyzja niniejsza wygasa, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na przedmiotowym terenie objętym wnioskiem lub gdy dla obszaru, na którym przewiduje się realizację inwestycji zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Z tytułu niniejszej decyzji nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych przez wnioskodawcę, który nie uzyskał prawa do terenu (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Stronom przysługuje prawo do odwołania się od niniejszej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku (ul. Mickiewicza 3), za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. 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 skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Sporządził:  
mgr inż. arch. Krzysztof Sarna  
wpis na listę P.O.I.A. nr PD-0064

**Z up. Burmistrza**

**Krzysztof Sarna**  
Insp. ds. ładu przestrzennego

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony wg rozdzielnika