

BGGN.6730.222.2023.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.2023.977 z późniejszymi zmianami), 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 PP. _____, zam. _____, w których imieniu występuje P. _____, zam. _____,

- 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.6124.3.108.2024 z dnia 2024-06-06,
- 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 6 budynków mieszkalnych, z niezbędną infrastrukturą techniczną, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, na działce o nr ew. 6109, w obrębie geodezyjnym Wasilków, gmina Wasilków.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią ciągłą na załączniku graficznym (stanowiącym także załącznik graficzny do wyników analizy) sporządzonym na kopii mapy w skali 1:1000, sporządzonym w dwóch egzemplarzach, z których jeden otrzymują Wnioskodawcy, 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 § 9 ust. 2 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, 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: jednolocalowe budynki mieszkalne z dojazdami.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

3.1 Nieprzekraczalna linia zabudowy: 7,0 m od granicy z drogą wewnętrzną, działką nr ew. 6100.

3.2 Wielkość powierzchni planowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji w odniesieniu do każdej wydzielonej w przyszłości działki budowlanej: do 23%.

3.3 Szerokość elewacji frontowej (od strony frontu działki powstałej po podziale nieruchomości): 13,0m ($\pm 20\%$).

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 5,0 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 30° do 45° .

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 Działka zlokalizowana jest na terenie nie objętym formami ochrony przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

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 nie leży na obszarze objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody leży natomiast w otulinie formy ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3 tej ustawy. Jego powierzchnia wynosi 5632 m^2 . 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 2024-03-22 znak: OŚGO.6220.32.2023.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. 6100. Obsługa komunikacyjna projektowanym zjazdem z ww. drogi oraz zjazdami z dojazdu wydzielonego w przyszłości z terenu inwestycji.

W celu zapewnienia w przyszłości możliwości planowanego poszerzenia drogi, działki nr ew. 6100 do szerokości 10,0 m, przewiduje się możliwość wydzielenia z działki nr ew. 6107 pasa o szerokości 2,0 m (wg załącznika graficznego).

- 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.

- 6.3 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 zmieni stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

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

- 8.1 Teren inwestycji graniczy bezpośrednio z obszarem kolejowym. Zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. (Dz.U.2023.602 z późniejszymi zmianami), budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Stosownie do ust. 3 tego przepisu ww. odległości, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach.
- 8.2 Zgodnie z § 1a rozporządzenia Ministra Infrastruktury 1 z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi, w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych, a w innych przypadkach - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny.

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 ŁIV i ŁV (grunty pochodzenia organicznego), 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.
- 9.2 Przedmiotowa działka znajduje się w granicach administracyjnych miasta Wasilkowa. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2022.2409 z późniejszymi zmianami), nie stosuje się przepisów tej ustawy

nakładających obowiązek uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych 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. Przed wydaniem pozwolenia na budowę wymagane jest przeprowadzenie postępowania administracyjnego w sprawie tego wyłączenia, zakończonego stosowną decyzją.

9.4 Na terenie planowanej inwestycji urządzenia melioracji wodnych nie występują.

10. Uzasadnienie

10.1 Postępowanie w tej sprawie prowadzone było na wniosek PP.

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.

10.5.6.3 Strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

10.6 Po zawiadomieniu stron o zebranych materiale dowodowym do urzędu wpłynęło pismo skierowane przez PKP S.A., Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie. Przedsiębiorstwo to, działające w imieniu i na rzecz spółki Polskie Koleje Państwowe S.A., zauważyło, że planowana inwestycja znajduje się na działce bezpośrednio graniczącej z obszarem kolejowym, który stanowi działka nr ew. 516/7. Lokalizacja inwestycji w sąsiedztwie obszaru kolejowego wymaga zachowania warunków określonych w art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie

kolejowym, w związku z tym ww. przedsiębiorstwo wnosi o wpisanie w decyzji o warunkach zabudowy konieczności zachowania warunków wynikających z ww. ustawy.

Odnosząc się do powyższego należy stwierdzić, że w oparciu o analizę dokonano stosownego zapisu w pkt 8 niniejszej decyzji.

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. Wnioskodawcy
2. Strony wg rozdzielnika