

**POR.6730.48.2024.PC****DECYZJA  
o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust 1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 64 w związku z art. 52 ust. 1, art. 54 i art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), § 2 i 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), *po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 czerwca 2024 r., złożonego przez ...; w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących z niezbędną infrastrukturą techniczną, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej; na działce Nr ew. geod. 420/1, położonej w miejscowości Załuki (obręb geodezyjny – Nr 0035); gmina Gródek, woj. podlaskie;*

**u s t a l a m  
warunki zabudowy**

*dla inwestycji dotyczącej: budowy 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, przewidzianych do realizacji na działce Nr ew. geod. 420/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Załuki; gmina Gródek, woj. podlaskie.*

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

- **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** *budynki mieszkalne w układzie wolnostojącym z dopuszczalnymi wbudowanymi w bryłę budynków garażami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu (dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, wewnętrzną drogą dojazdową).*

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

**a) Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 1437 B, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 425 (tj. w odległości od ok. 14,5 m do 18,5 m od jej linii rozgraniczającej) oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej Nr ew. geod. 419 (*użytki leśne kl. LsVI w całości wyłączone z działań inwestycyjnych*);
- **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - wielkość powierzchni terenu objętego wnioskiem – 5,74 ha (57.400,0 m<sup>2</sup>);
  - powierzchnia przeznaczona do przekształcenia – 8.684,0 m<sup>2</sup> (w tym powierzchnia zabudowy projektowanych budynków mieszkalnych – do 2.684,0 m<sup>2</sup>) – *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach*;
  - udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 74% powierzchni wnioskowanego terenu;
- **gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy (dotyczy 22 budynków):**
  - szerokość elewacji frontowej – od 8,0 m do 16,0 m (od strony frontu terenu, oznaczonego literami A-B);
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – od 3,0 m do 9,5 m;
  - wysokość głównej kalenicy dachu – od 6,0 m do 9,5 m;

- geometria dachu – dach dwuspadowy lub czterospadowy;
- układ głównych połaci dachu – symetryczny lub inny;
- kąt nachylenia dachu – od 5° do 45°;
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu, oznaczonego literami A-B – prostopadły lub równoległy;
- liczba i rodzaj kondygnacji – do 2 kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe).

**b) Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- Planowana inwestycja jest zlokalizowana w granicach obszarów o ograniczonym rozwoju, objętych formami przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody:
  - w granicach Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Prof. Witolda Sławińskiego, dla którego obowiązuje Uchwała Nr XXIII/201/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Prof. Witolda Sławińskiego (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 25 marca 2016 r. poz. 1502 z późn. zm.), określająca granice Parku i jego otuliny oraz wprowadzająca zakazy obowiązujące na terenie PKPK; Decyzja jest zgodna z ww. Uchwałą;
  - na terenie korytarza ekologicznego – Puszcza Knyszyńska GKPn-3;
  - w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Knyszyńska PLB200003, wyznaczonym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2011 r. Nr 25 poz. 133 z późn. zm.), dla którego obowiązuje Zarządzenie 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. Podlaskiego z dnia 16 maja 2014 r. poz. 1967 z późn. zm.);
  - w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja Knyszyńska PLH200006, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Knyszyńska (Dz. U. z 2021 r. poz. 473), dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Knyszyńska PLH200006 (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 1 lipca 2014 r. poz. 2431 z późn. zm.).
- Projektowane zamierzenie inwestycyjne należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga, w myśl art. 71 ust. 2 pkt 2 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- Przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu inwestycji należy mieć na względzie wymogi postanowienia art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) i art. 83a ust. 1, w świetle którego, wycinka drzew i krzewów może nastąpić jedynie po uzyskaniu zezwolenia wójta gminy, przy uwzględnieniu okresu lęgowego ptaków, trwającym od 1 marca do 31 sierpnia i zachowaniu przepisów § 4 ust. 1 pkt 2 ww. Uchwały Sejmiku, w świetle którego na obszarze PKPK: zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. W ramach planowanej inwestycji nie przewiduje się wycinki drzew i krzewów.
- **Ponadto, grunty leśne występujące w obrębie terenu inwestycji muszą być bezwzględnie wyłączone z wszelkich działań inwestycyjnych, a uprawy leśne winny pozostać w stanie nienaruszonym – użytki leśne pozostaną nadal lasami.**
- W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, wynikającą z art. 74 i art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), w szczególności ochronę gleby, ziemi, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

- Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może wywoływać negatywnego wpływu na zdrowie i życie ludzi, w szczególności w postaci przekraczającej dopuszczalne normy emisji hałasu oraz zanieczyszczeń wody, ziemi, bądź powietrza.
- Lokalizacja inwestycji nie jest objęta formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) oraz nie jest objęta ochroną dziedzictwa kulturowego.

### **c) Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

#### Infrastruktura techniczna:

- *zaopatrzenie w wodę (z uwagi na brak możliwości technicznej podłączenia wnioskowanego terenu do zbiorczej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci)* – doprowadzenie wody do planowanych budynków odbywać się będzie z ujęcia własnego, tj. z projektowanych 22 studni do poboru wody pitnej służących do zwykłego korzystania z wód, w rozumieniu art. 33 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, o głębokości nieprzekraczającej 30 m (każda) i zdolności poboru wody 1 m<sup>3</sup>/dobę (każda);
- *odprowadzenie ścieków bytowych (z uwagi na brak możliwości technicznej przyłączenia wnioskowanego terenu do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci)* – do projektowanych 22 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m<sup>3</sup> (każdy), opróżnianych systemem zorganizowanym w punkcie zlewnym oczyszczalni gminnej lub opcjonalnie do projektowanych 22 indywidualnych oczyszczalni ścieków o wydajności nieprzekraczającej średniorocznie 7,5 m<sup>3</sup> na dobę (każda);
- *utyliczacja ścieków pozostałych* – nie dotyczy;
- *odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i nawierzchni utwardzonych* – powierzchniowe na własny nieutwardzony teren inwestycji, niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich;
- *zaopatrzenie w energię elektryczną* – projektowanym przyłączem do sieci elektroenergetycznej, na warunkach technicznych przyłączenia do sieci dystrybucyjnej, określonych przez gestora sieci, tj. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok Rejon Energetyczny Białystok Teren (pismo, znak: 24-B6/WP/02229 z dnia 27 maja 2024 r.);
- *zapotrzebowanie na gaz* – nie dotyczy;
- *zapotrzebowanie na energię ciepłą* – z projektowanych indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła zasilanych paliwem ekologicznym nie powodującym nadmiernych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- *gospodarowanie odpadami* – odpady komunalne należy gromadzić na własnej działce w pojemnikach służących do gromadzenia odpadów stałych i opróżnianych systemem zorganizowanym na urządzone składowisko odpadów, zgodnie z wymogami ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- *zaopatrzenie w środki łączności* – nie dotyczy.

#### Infrastruktura drogowa:

- *obsługa w zakresie komunikacji* – komunikacja terenu inwestycji odbywać się będzie projektowanymi zjazdami zwykłymi (7 szt.) z pasa drogowego drogi powiatowej Nr 1437 B (działka Nr ew. geod. 425) oraz z dróg wewnętrznych Nr ew. geod. 415 (3 szt.) i Nr ew. geod. 419 (4 szt.), i zjazdem dwukierunkowym (1 szt.) na projektowaną wewnętrzną drogę dojazdową z wewnętrznej drogi gminnej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 419;
- *miejsca do parkowania* – w ramach programu inwestycji na terenie nieruchomości przewiduje się realizację do 44 stanowisk postojowych i garażowych (łącznie).

Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320) budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, z zastrzeżeniem ust. 2.

Dlatego, należy:

- Lokalizację i parametry techniczne projektowanych 7 (siedmiu) zjazdów z drogi powiatowej Nr 1437 B, uzgodnić z Powiatowym Zarządem Dróg w Białymstoku;

- *Lokalizację oraz warunki techniczne lokalizacji projektowanych przyłączy w obrębie pasa drogowego drogi powiatowej Nr 1437 B, uzgodnić z ww. zarządcą przedmiotowej drogi publicznej.*

**d) Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:** należy zachować wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich określone ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) w tym, w szczególności:

- projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich oraz nie może pozbawić właściciela nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z infrastruktury technicznej oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- dopuszczalny poziom hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, zanieczyszczeń wody i gleby występujący w obszarze oddziaływania inwestycji nie powinien przekraczać wartości określonych w przepisach i normach;
- przy budowie inwestycji należy stosować bezpieczne odległości od obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń terenowych i innych elementów zagospodarowania terenu (skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej), zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym Normami regulującymi przedmiotowe odległości; ewentualne kolizje z sieciami uzbrojenia technicznego terenu należy rozwiązywać w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- realizacja inwestycji nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich i odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie, zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).

**e) Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** nie dotyczy – teren inwestycji nie jest terenem górniczym, w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290).

**f) Inwestycję (usytuowanie zabudowy i zagospodarowanie działki, w tym infrastruktury technicznej) należy projektować i realizować z uwzględnieniem** zasad określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), w tym wyszczególnionymi w:

- § 271 rozporządzenia, dotyczącymi usytuowania na działce budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe (odległości budynków od granicy lasu).

**Do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę należy dołączyć:**

- ostateczną decyzję o ustaleniu warunków zabudowy;
- 3 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi (w tym decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach);
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- zaświadczenie projektantów o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, ważne na czas opracowywania projektu budowlanego.

**Projekt budowlany** należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.).

**3. Granice terenu objętego wnioskiem:** określono literami od **A** do **F** oraz wskazano linią ciągłą koloru czerwonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Białymstoku – *stanowiącą załącznik graficzny do decyzji Nr 1.*

## Uzasadnienie

Treść decyzji sformułowano w oparciu o wniosek przedłożony przez Inwestora, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zwanej dalej ustawą „p.z.p.”.

W wyniku analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, działając w oparciu o przepisy art. 53 ust. 4 ustawy p.z.p. i na podstawie przepisów odrębnych ustalono, co następuje:

a) Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy p.z.p., w związku z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), wnioskowane zamierzenie nie ma charakteru inwestycji celu publicznego.

b) Dla terenu, na którym Inwestor zamierza wykonać ww. inwestycję nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dlatego inwestycja ta jest lokalizowana na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy p.z.p. – w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

c) Projektowana inwestycja zakwalifikowana została do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (tzw. II grupa), na podstawie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) i wymaga, zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia.

*Wójt Gminy Gródek, działając na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy, w dniu 7 grudnia 2023 r. wszczął postępowanie w przedmiotowej sprawie i wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Białymstoku w sprawie wydania opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko ww. przedsięwzięcia.*

*Po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko, analizie zgromadzonego materiału dowodowego oraz uzyskane opinie i uzgodnienia (w tym: karty informacyjnej przedsięwzięcia; opinii PPIS w Białymstoku Nr 293/NZ/2023 z dnia 15 grudnia 2023 r. znak: NZ.7040.181.2023 i opinii uzupełniającej Nr 33/NZ/2024 z dnia 24 stycznia 2024 r.; opinii Dyrektora RZGW w Białymstoku PGW Wody Polskie z dnia 22 grudnia 2023 r. znak: BI.ZZŚ.2.4901.351.2023.EB i pisma z dnia 24 stycznia 2024 r.; postanowienia RDOŚ w Białymstoku z dnia 30 stycznia 2024 r. znak: WOOS.4220.530.2023.JK), **Wójt Gminy Gródek wydał Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: POR.6220.24.2023.AK z dnia 1 marca 2024 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.***

d) Zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z funkcją i zagospodarowaniem terenu, jest zlokalizowane w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

e) Teren objęty wnioskiem oraz znajdujące się w jego obrębie obiekty budowlane nie są zlokalizowane w miejscowości uzdrowskiej oraz na terenie: objętym ochroną konserwatorską, w obrębie pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, na terenie górniczym, udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych oraz nie stanowi obszaru przyległego do linii kolejowej o znaczeniu państwowym i nie obejmuje gruntów w jej sąsiedztwie, w związku z czym, decyzja o warunkach zabudowy będących przedmiotem wniosku nie podlega uzgodnieniu w trybie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 1 - 2, 3 - 5a, 7, 9a ustawy p.z.p.

f) Przedmiotowa decyzja o ustaleniu warunków zabudowy podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, o którym mowa w art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416), w trybie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy p.z.p.

*Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Białymstoku, w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji nie zajął stanowiska – uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji bez uwag, na zasadzie tzw. milczącej zgody.*

g) Teren przeznaczony pod inwestycję w określonych granicach objętych wnioskiem stanowi, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów – użytki rolne, sklasyfikowane jako grunty orne, oznaczone symbolem RIVb, RV i RVI oraz grunty leśne kl. LsVI i nieużytki, oznaczone symbolem N, w związku z czym decyzja o ustaleniu warunków zabudowy podlega uzgodnieniu w trybie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy p.z.p.

Starosta Powiatu Białostockiego, uzgodnił projekt decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych, postanowieniem znak: GKNIII.6124.6.61.2024 z dnia 20 sierpnia 2024 r.

W myśl art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), grunty klasy IV, V i VI nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia ich na cele nierolnicze, a zatem nie ma przeszkód do pozytywnego uzgodnienia projektu przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy.

W świetle przepisów ww. ustawy, wyłączenie z produkcji rolnej gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego, sklasyfikowanych jako RIVb, RV i RVI, nastąpi z chwilą rozpoczęcia innego niż rolnicze użytkowania gruntów, bez potrzeby uzyskania decyzji, o jakiej mowa w art. 11 ustawy.

Stosownie zaś do art. 2 ust. 1 pkt 1, gruntami rolnymi, w rozumieniu ww. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, są grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne. Grunty oznaczone symbolem N – nieużytki, zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219), nie są użytkami rolnymi, a zatem nie są również gruntami rolnymi w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, i nie podlegają jej przepisom.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151), właściciel ma obowiązek zgłaszać wszelkie zmiany danych dotyczących ewidencji gruntów w terminie 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku, uzgodnił projekt decyzji w zakresie ochrony gruntów leśnych, postanowieniem znak: ZS.224.412.2024 z dnia 14 sierpnia 2024 r.

W liniach rozgraniczających teren inwestycji występują grunty leśne, które zostały wyłączone z wszelkich działań inwestycyjnych (objęte zakazem zabudowy), dlatego użytki leśne pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu, nadal lasami. Mając na uwadze ustalony i powyżej wskazany stan faktyczny sprawy zważono, iż przedmiotowa decyzja o warunkach zabudowy nie będzie przeznaczać gruntu leśnego na cele nieleśne, a w konsekwencji teren objęty inwestycją nie będzie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został spełniony.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Białymstoku Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie”, jako organ właściwy w sprawach ochrony melioracji wodnych, w ustawowym terminie nie zgłosił zastrzeżeń do projektu decyzji, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Zgodnie z ewidencją melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Białymstoku (pismo znak: BI.ZZI.0147.588.2024.KS z dnia 28 czerwca 2024 r.; data wpływu do tut. Organu 1 lipca 2024 r.), na działce Nr ew. geod. 420/1, obręb Załuki, gmina Gródek, nie występują urządzenia melioracji wodnych, w stosunku do których obowiązują przepisy art. 192 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Brak w ewidencji urządzeń melioracji wodnych nie wyklucza występowania na niej lub jej sąsiedztwie urządzeń wodnych niebędących urządzeniami melioracyjnymi.

h) Planowana inwestycja jest zlokalizowana w obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody: w granicach Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Prof. Witolda Sławińskiego oraz w granicach obszarów Natura 2000 OSO Puszcza Knyszyńska (kod obszaru: PLB200003) i SOO Ostoja Knyszyńska (kod obszaru: PLH200006), i jest przedsięwzięciem, dla którego zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nie przeprowadzono oceny oddziaływania na środowisko, w związku z czym decyzja niniejsza podlega uzgodnieniu w trybie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy p.z.p.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku, uzgodnił projekt decyzji w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, innych niż wymienione w art. 53 ust. 4 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (innych niż parki

narodowe i ich otuliny), na zasadzie tzw. milczącej zgody, działając w oparciu o art. 53 ust. 5c ustawy p.z.p., który stanowi, że niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.

i) Teren objęty wnioskiem w określonych granicach, stanowi obszar przyległy bezpośrednio do pasa drogowego drogi publicznej, tj. drogi powiatowej Nr 1437 B, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 425 oraz do dróg wewnętrznych Nr ew. geod. 419 i 415, dlatego przedmiotowa decyzja podlega uzgodnieniu w trybie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy p.z.p.

Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Białymstoku, działając z upoważnienia Zarządu Powiatu Białostockiego jako zarządcy drogi, uzgodnił projekt decyzji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej Nr 1437 B, postanowieniem znak: ST.432.361.2024 z dnia 19 sierpnia 2024 r. (data wpływu do tut. Organu 22 sierpnia 2024 r.), pod warunkiem zawarcia w przedmiotowej decyzji uwarunkowań wyszczególnionych w pkt 2 lit. c – infrastruktura drogowa (obsługa w zakresie komunikacji).

Wójt Gminy Gródek, jako zarządca dróg wewnętrznych, w postępowaniu administracyjnym nie wniósł zastrzeżeń do projektu decyzji.

j) W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, iż dla terenu objętego wnioskiem, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, nie przewidywano realizacji zadań rządowych i samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy p.z.p., w związku z czym decyzja niniejsza nie podlega uzgodnieniu z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą powiatu w trybie art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy.

k) Wnioskowany teren nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, dlatego przedmiotowa decyzja nie podlega uzgodnieniu w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do obszarów wskazanych w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy, z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w trybie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 11 ustawy p.z.p.

l) Projekt niniejszej decyzji nie podlega uzgodnieniu w zakresie, o którym mowa w art. 53 ust. 12 – 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ł) Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i zostały spełnione warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanowiono jak w sentencji decyzji.

m) Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy p.z.p, integralną część decyzji stanowi analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji dokonana w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 tej ustawy (część tekstowa - załącznik Nr 2; część graficzna – załącznik do analizy) – wydana wnioskodawcy oraz pozostaje w aktach sprawy.

Jeden komplet map znajduje się w Urzędzie Gminy w Gródku, drugi przekazano Inwestorowi.

- x -

*Projekt decyzji przygotowała osoba uprawniona, zgodnie z art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – mgr inż. arch. Agnieszka Czerniawska, posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury i urbanistyki Nr 943.*

## **P o u c z e n i e**

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ww. ustawy.

- x -

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

- x -

Zgodnie z art. 51 ust. 2 - 2h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania decyzji w terminie, o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, może wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Gródek do organu wyższego stopnia – Wojewody Podlaskiego, żądanie wymierzenia kary pieniężnej. W przypadku złożenia takiego żądania postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu.

- x -

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku przy ulicy Mickiewicza 3 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

#### Otrzymują:

1. ...
2. Strony postępowania wg rozdzielnika.
3. A/a.

*Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez:*

*Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111), kol. 4 część I poz. 8 załącznika do ustawy.*