

BURMISTRZ Supraśla

16-030 Supraśl, ul. Piłsudskiego 58

Supraśl, dnia 13 lutego 2023 r.

ROS.6730.169.2022

D E C Y Z J A o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 52 ust. 1, art. 54 i art. 56 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), zwanej dalej „PZP”, § 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. z 2003 r. nr 164, poz. 1589), § 1 i § 9 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. z 2003 r. nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem” oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

Państwa Marty i Andrzeja Ramotowskich,

zam.:

oraz

Państwa Renaty Anny i Mariusza Zalewskich

zam.:

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzydziestu wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednolokalowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o numerze ewid. 647/2 położonej w obrębie ewid. Ciasne, gm. Supraśl,

U S T A L A M WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na:

budowie trzydziestu wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednolokalowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o numerze ewid. 647/2 położonej w obrębie ewid. Ciasne, gm. Supraśl.

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

- **linia zabudowy**: w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej, ul. Kalinowej (działka nr ewid. 646), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji, gdzie linia zabudowy została oznaczona L. z. Ustalona linia zabudowy nie narusza wymogów określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.).
- **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K** – do 16 %;
- **wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej** - nie mniej niż 45 % **powierzchni terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K**;

➤ **Parametry 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego (dla każdego z budynków):**

- **szerokość elewacji frontowej** – 16,0 m (z tolerancją do +/- 20 %);
- **wysokość budynku** – do 9,5 m liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższego punktu połączenia dachowych.

Wysokość elewacji frontowej od poziomu terenu do krawędzi okapu dachu - do 4,5 m.

- **maksymalna ilość kondygnacji** – dwie nadziemne;
- **geometria dachu** – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia podstawowych połączeń dachowych wynoszącym w granicach od 30° do 45°;
- **warunki podziału działki:**

- do każdej nowo wydzielanej działki budowlanej należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi wraz z trójkątami widoczności przy skrzyżowaniu dróg, a w przypadku gdy droga dojazdowa będzie zakończona „ślepo”, czyli bez dalszego przejazdu, należy ją zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- w celu poszerzenia publicznej drogi gminnej ul. Kalinowej (działka nr ewid. 646) należy wydzielić z działki nr ewid. 647/2 pas o szerokości 2 m wzdłuż działki drogowej.

Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego.

Realizacja inwestycji nie może kolidować z zagospodarowaniem działek sąsiednich.

b) Warunków dotyczących ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może wywoływać negatywnego wpływu na środowisko, w szczególności w postaci emisji hałasu, pól elektromagnetycznych oraz zanieczyszczeń wody, ziemi, bądź powietrza w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).

Projektowana inwestycja leży poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody tj. poza obszarami Natura 2000 wyznaczonymi na terenie gminy Supraśl, Parkiem Krajobrazowym Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego i innymi obszarami objętymi ochroną, dlatego też nie ustala się wymagań w tym zakresie.

Planowana inwestycja dotycząca zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy (rozumianej zgodnie z definicją określoną w § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia) wynoszącej: 3,4705 ha jest wymieniona w § 3 ust. 1 pkt 55 lit b tiret drugie 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.), dlatego należy do przedsięwzięć, dla których jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z 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 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.).

W dniu 17 sierpnia 2022 r. Burmistrz Supraśla wydał decyzję nr ROS.6220.5.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną na działce 647/2 obręb ewidencyjny Ciasne, gm. Supraśl”, ustalając co następuje.

Zgodnie z wnioskiem planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej: fundamenty żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie dachowe naśladowujące dachówkę. Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Dojazd do posesji

będzie odbywał się od strony ul. Kalinowej (działki gminnej nr geod. 646) oraz drogą wewnętrzną o szerokości 8,0 m (na niewielkim odcinku 6,0 m) planowaną do wydzielenia z wnioskowanej działki nr geod. 647/2. Na każdej posesji planuje się wydzielić dwa miejsca postojowe. Na etapie realizacji przedsięwzięcia nie dojdzie do zwiększenia poziomu hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza. Wszelkie oddziaływania będą miały charakter krótkotrwały i nie spowodują zmian środowiska na terenie inwestycji. Prace budowlane wykonywane będą w porze dziennej z wykorzystaniem sprawnych maszyn i urządzeń. W wyniku realizacji inwestycji nie będą powstawać ścieki technologiczne, a wszelkie ścieki bytowe będą gromadzone w specjalnych sanitariatach. Tankowanie maszyn budowlanych, ich naprawa odbywać się będzie poza terenem inwestycji w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego. Powstające odpady będą magazynowane selektywnie i przekazywane specjalistycznym firmom. W ramach realizacji przedsięwzięcia planuje się wycinkę krzewów i podrostów drzew, które zarosły teren inwestycji w wyniku naturalnej sukcesji wtórnej. Na etapie eksploatacji inwestycji nie wpłynie znacząco na środowisko i nie spowoduje przekroczenia dozwolonych norm. Ścieki odprowadzane będą do szczelnych zbiorników o pojemności do 9,9 m³ każdy, które będą systematycznie opróżniane lub do przydomowych oczyszczalni ścieków. Woda dostarczana będzie z własnych ujęć a pobór wody wynosić będzie 0,8m³/dobę. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą poprzez teren biologicznie czynny na terenie działki Inwestorów. Odpady stałe gromadzone będą w selektywnych pojemnikach i odbierane zgodnie z harmonogramem odbioru śmieci na terenie gminy Supraśl.

Ustosunkowując się do zapisów zawartych w art. 63 ust. 1 pkt 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) ustalono, co następuje:

- planowane przedsięwzięcie nie jest powiązane z innymi przedsięwzięciami i nie przyczyni się do kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie,
- w trakcie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się wykorzystanie m.in.: wody, paliw i energii elektrycznej; w trakcie eksploatacji inwestycji przewiduje się wykorzystanie m. in.: wody, energii elektrycznej oraz energii cieplnej;
- przedmiotowe przedsięwzięcie przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii nie stwarza ryzyka wystąpienia poważnej awarii – przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138).

Dalsza analiza materiału dowodowego pod kątem wymagań zawartych w art. 63 ust. 1 pkt 2 i 3 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. wykazała, że realizacja wnioskowanego przedsięwzięcia nie stanowi zagrożenia dla środowiska, w tym również przy: istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Wnioskowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach wodno-błotnych, na obszarach przylegających do jezior i obszarach wybrzeży, na obszarach górskich lub leśnych. Przedsięwzięcie nie będzie również realizowane na obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe.

Ze względu na charakter przedsięwzięcia oraz jego lokalizację ryzyko znaczącego wpływu na przedmiot ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000 nie występuje. Wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie powodować kumulacji oddziaływań z innymi przedsięwzięciami. W wyniku realizacji przedsięwzięcia ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej i budowlanej jest stosunkowo niskie. Teren objęty wnioskiem znajduje się w zasięgu otuliny Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Witolda Sławińskiego.

Oddziaływanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego będzie miało zasięg lokalny (brak transgranicznego oddziaływania) i krótkotrwały (związany z czasem realizacji).

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) o kodzie: PLRW2000172616569 o nazwie „Pilnica”, której status określono jako naturalne części wód, stan oceniony został jako zły, a z oceny stanu wynika, iż jest ona zagrożona nie osiągnięciem celów środowiskowych. Brak jest również możliwości zaplanowania racjonalnych działań naprawczych w związku z faktem, iż jakość danych użytych do oszacowania stanu jest mało wiarygodna.

Ponadto planowane przedsięwzięcie znajduje się w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW200052. Przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i dobrym stanem ilościowym, dla której nie stwierdzono ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego. Celem środowiskowym dla jednolitych części wód podziemnych jest zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń, zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu a także ich ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

W przypadku planowanej wycinki istniejących drzew należy uzyskać pozwolenie na ich usunięcie, lub dokonać stosownego zgłoszenia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).

Teren inwestycji znajduje się poza obszarem ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Supraśl.

Lokalizacja planowanej 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 2022 r., poz. 840) oraz nie jest objęta ochroną dziedzictwa kulturowego.

c) Warunków dotyczących obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- **obsługa w zakresie komunikacji:** z publicznej drogi gminnej nr 131583B ul. Kalinowej (działka nr ewid. 646) przez projektowany zjazd;
- **wymagana ilość miejsc postojowych dla samochodów:** należy zapewnić **min. 2** miejsca postojowe dla każdego z budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K (dopuszcza się usytuowanie 1 z tych miejsc postojowych w budynku, dla każdego z budynków);
- **zaopatrzenie w wodę:** w pierwszym etapie dopuszcza się opomiarowane ujęcia własne (studnie) na posesji inwestora, docelowo wodę należy doprowadzić z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez Urząd Miejski w Supraślu oraz zarządcę drogi;
- **odprowadzenie ścieków:** w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej w pierwszym etapie dopuszcza się realizację zbiorników szczelnych na posesji inwestora, docelowo ścieki należy odprowadzić do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez Urząd Miejski w Supraślu oraz zarządcę drogi;
- **zasilanie w energię elektryczną:** z projektowanych przyłączy zgodnie z warunkami określonymi przez PGE Dystrybucja S. A. oraz z projektowanych instalacji pozyskujących energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- **zaopatrzenie w energię cieplną:** z własnego źródła ciepła - wg rozwiązań indywidualnych na paliwo, nie powodujące nadmiernych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego oraz z projektowanych instalacji pozyskujących energię cieplną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- **odprowadzenie wód opadowych:** powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- **gospodarowanie odpadami:** odpady komunalne należy gromadzić na terenie własnej działki budowlanej, w miejscach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, wywożonych przez przedsiębiorstwo oczyszczania, zgodnie z wymogami ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

d) Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Należy zachować wymagania określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.

Projektowana inwestycja oraz sposób jej realizacji nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może wywoływać negatywnego wpływu na środowisko, w szczególności w postaci emisji hałasu, pól elektromagnetycznych oraz zanieczyszczeń wody, ziemi, bądź powietrza w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).

Planowana inwestycja nie może powodować zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a w szczególności należy mieć na względzie art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.), który stanowi, że właściciel gruntu nie może:

- 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

Na terenie inwestycji tj. działki nr ewid. 647/2 w obrębie ewid. Ciasne, gm. Supraśl występują urządzenia melioracji wodnych: rów R-G-3, rów R-G-3/1, rów R-G-2.

Informuję, że zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy Prawo wodne, na wykonanie urządzeń wodnych w tym ich odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne od właściwego miejscowo organu Wód Polskich, którym dla przedmiotowego terenu jest Dyrektor Zarządu Zlewni w Białymstoku. Do wniosku o pozwolenie wodnoprawne należy dołączyć operat wodnoprawny wraz z wymaganymi załącznikami.

Zgodnie z art. 192 ww. ustawy Prawo wodne, zakazuje się:

- 1) niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych;
- 2) utrudniania przepływu wody w związku z wykonywaniem lub utrzymywaniem urządzeń wodnych;
- 3) wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych robót oraz innych czynności, które mogą powodować ich uszkodzenie.

e) Wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren położony jest poza tymi obszarami.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej integralną część decyzji (Załącznik graficzny nr 1).

UZASADNIENIE

Państwo Marta i Andrzej Ramotowscy oraz Państwo Renata Anna i Mariusz Zalewscy wystąpili z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzydziestu wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednolokalowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o numerze ewid. 647/2 położonej w obrębie ewid. Ciasne, gm. Supraśl.

O wszczęciu postępowania powiadomiono strony, które w określonym terminie nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń.

Na terenie objętym wnioskiem Inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym – zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy PZP – planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ prowadząc postępowanie zgodnie z wymogami art. 53 ust. 3 ustawy PZP dokonał analizy w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 i 5a ustawy PZP, w wyniku czego sporządzona została analiza, zgodnie z przepisami rozporządzenia.

Wyniki przeprowadzonej analizy:

1. Ustalenia dotyczące „dobrego sąsiedztwa” (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy PZP)

Nieruchomość objęta inwestycją posiada tzw. "dobre sąsiedztwo" - działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2. Dostępność do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy PZP)

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej: drogi gminnej nr 131583B ul. Kalinowej (działka nr ewid. 646) przez projektowany zjazd.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy PZP)

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia budowlanego.

4. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy PZP)

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w przedmiotowej sprawie nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty leśne nie występują na terenie inwestycji.

5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy PZP)

Planowana inwestycja nie leży w terenie objętym ochroną zabytków i dziedzictwa kulturowego, dlatego niniejsza decyzja nie naruszy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

Teren inwestycja leży poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody tj. poza obszarami Natura 2000 wyznaczonymi na terenie gminy Supraśl, Parkiem Krajobrazowym Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego i innymi obszarami objętymi, a zatem planowana inwestycja nie naruszy przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.). Planowana inwestycja dotycząca zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy (rozumianej zgodnie z definicją określoną w § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia) wynoszącej: 3,4705 ha jest wymieniona w § 3 ust. 1 pkt 55 lit b tiret drugie 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.), dlatego należy do przedsięwzięć, dla których jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z 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 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.).

Dla planowanej inwestycji w dniu 17 sierpnia 2022 r. została wydana decyzja nr ROS.6220.5.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Organ prowadzący postępowanie o środowiskowych uwarunkowaniach po uzyskaniu opinii RDOŚ w Białymstoku i PPIS w Białymstoku, Dyrektora Zarządu Zlewni w Białymstoku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, nie stwierdzających potrzeby prowadzenia postępowania oceny oddziaływania na środowisko, odstąpił od potrzeby prowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanej inwestycji. Mając na uwadze powyższe niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami 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 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.).

Projektowana inwestycja nie wymaga uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, dlatego też decyzja jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

Ustalona linia zabudowy nie narusza wymogów określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.).

Wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla planowanej inwestycji jest możliwe, gdyż jest ona zgodna z przepisami odrębnymi.

6. Położenie zamierzenia budowlanego 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 (art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy PZP)

Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w ww. obszarach.

Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy PZP przez uprawnionego architekta (art. 5 pkt 4 ustawy PZP).

Projekt decyzji uzyskał wymagane prawem uzgodnienia z:

- Starostą Powiatu Białostockiego, jako organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych – postanowienie znak GKNIII.6124.6.11.2023 z dnia 21 stycznia 2023 r.,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, jako organem właściwym w zakresie melioracji wodnych – który nie udzielił odpowiedzi w terminie 2 tygodni. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy PZP, w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

*

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi oraz, że zostały spełnione warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy PZP – postanowiono jak w sentencji decyzji.



Z. up. BURMISTRZA
mgr Marcin Iwaniuk
Zastępca Burmistrza

.....
podpis organu wydającego decyzję

POUCZENIE

- Decyzja niniejsza wygasa, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na przedmiotowym terenie objętym wnioskiem lub dla obszaru, na którym przewiduje się realizację inwestycji zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.
- Na przedmiotowy teren może być wydana decyzja o warunkach zabudowy również innym wnioskodawcom.
- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- Z tytułu niniejszej decyzji nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych przez wnioskodawcę, który nie uzyskał prawa do terenu.
- Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie uprawnia Inwestora do podjęcia prac budowlanych.

- Inwestor ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu decyzji. Zgodnie z ustawą PZP organ ma na wydanie decyzji o warunkach zabudowy 90 dni od dnia złożenia wniosku, przy czym do tego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

*

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

Załączniki:

- Załącznik graficzny nr 1 (jeden egz. znajduje się w aktach sprawy, drugi otrzymuje Wnioskodawca),
- Załącznik nr 2 (analiza w formie tekstowej- jeden egz. znajduje się w aktach sprawy, drugi otrzymuje Wnioskodawca),
- Załącznik nr 3 (analiza w formie graficznej - jeden egz. znajduje się w aktach sprawy w urzędzie).

Otrzymują:

1. P. Marta i Andrzej Ramotowscy
2. P. Renata Anna i Mariusz Zalewscy
3. strony postępowania wg wykazu
4. aa

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Agata Bielska