

DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 w zw. z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm. – *dalej pzp*) i art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 – *dalej k.p.a.*) oraz przepisów szczególnych:

1. 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),
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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),

po rozpatrzeniu wniosku Pani

, z dnia 19 lipca 2021 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarskiego w zabudowie zagrodowej, na terenie działki oznaczonej nr ewid. 4447/2, położonej w obrębie 0005 Kleszczele, gm. Kleszczele, uzupełniony pismem z dnia 30 lipca 2021 r.,

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y **na rzecz**

I. Funkcja i rodzaj inwestycji: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego.

1. Zgodnie z powyższym inwestycja obejmuje:

- a) budowę parterowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, niepodpiwniczonego,
 - b) budowę parterowego budynku gospodarczego, niepodpiwniczonego,
- na terenie działki oznaczonej nr ewid. 4447/2, położonej w obrębie 0005 Kleszczele, gm. Kleszczele.

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

1. warunków i wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) planowane przedsięwzięcie inwestycyjne projektować zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.),
- b) ustala wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na poziomie nieprzekraczającym 8%,
- c) ustala się wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na poziomie nie mniejszym niż 80%,
- d) ustala się obowiązującą linię nowej zabudowy (nieprzekraczalną linię zabudowy) w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Ciasna – dz. nr ewid. 2626/1),
- e) gabaryty i charakterystyczne parametry techniczne budynku mieszkalnego:

- szerokość elewacji frontowej – od 14,0 m do 17,5 m,
 - długość – od 14,0 m do 17,5 m,
 - powierzchnia zabudowy – od 196,0 m² do 306,25 m²,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (wysokość do okapu) – od 2,5 m do 3,5 m,
 - wysokość głównej kalenicy – od 6,0 m do 8,0 m,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowy lub wielospadowy,
 - zakres kątów nachylenia połaci dachowych – od 25° do 35°,
 - kierunek głównej kalenicy – równoległe lub prostopadłe do frontu działki,
- f) gabaryty i charakterystyczne parametry techniczne budynku gospodarczego z przeznaczeniem na garaż na maszyny rolnicze i pomieszczenie magazynowe:
- szerokość elewacji frontowej – od 6,0 m do 8,0 m,
 - długość – od 11,0 m do 13,0 m,
 - powierzchnia zabudowy – od 66 m² do 104 m²,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (wysokość do okapu) – od 2,5 m do 3,5 m,
 - wysokość głównej kalenicy – od 5,0 m do 6,0 m,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowy lub wielospadowy,
 - zakres kątów nachylenia połaci dachowych – od 25° do 35°,
 - kierunek głównej kalenicy – równoległe lub prostopadłe do frontu działki;

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 60 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.), w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
- b) uciążliwość wnioskowanej inwestycji powinna się zawierać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- c) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326),
- d) na terenie inwestycji znajduje się zabytek archeologiczny, który stosownie do art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.) podlega ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania zabytku,
- e) w razie natrafienia w trakcie robót ziemnych na obiekty archeologiczne, nakazuje się przerwanie prac ziemnych, zabezpieczenie terenu i niezwłoczne powiadomienie właściwego organu ochrony zabytków (Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku),
- f) wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarach objętych ochroną przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.),
- g) w przypadku konieczności wycinki drzew lub krzewów, należy uzyskać zgodę właściwego organu, o którym mowa w art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, z zastrzeżeniem art. 83f tejże ustawy,
- h) zamierzenie nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.),
- i) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska), a także przy prowadzeniu prac budowlanych uwzględnić ochronę środowiska, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych – prace budowlane prowadzić

wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji (art. 75 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska);

3. obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) sieć elektroenergetyczna – zaopatrzenie budynku mieszkalnego w energię elektryczną projektowanym przyłączem ze słupa linii nN sieci elektroenergetycznej przy ul. Mickiewicza zasilanej ze stacji transformatorowej nr 3-0572 „Kleszczele IV”,
- b) sieć wodociągowa – zaopatrzenie budynku mieszkalnego w wodę projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej,
- c) sieć kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków z budynku mieszkalnego do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³ lub przydomowej indywidualnej oczyszczalni ścieków o przepustowości do 3 m³/dobę,
- d) odprowadzenie wód opadowych – odprowadzenie wód opadowych zgodnie z § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem § 28 ust. 2 ww. rozporządzenia,
- e) odpady komunalne – odpady powinny gromadzone, z uwzględnieniem wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- f) sieć co – zaopatrzenie budynku mieszkalnego w energię cieplną z projektowanej kotłowni własnej,
- g) sieć gazowa – nie dotyczy,
- h) sieć telekomunikacyjna – nie dotyczy,
- i) teren objęty decyzją posiada dostęp do drogi gminnej – komunikacja bezpośrednio od strony drogi gminnej oznaczonej nr geod. 2626/1 – projektowanym zjazdem,
- j) parametry projektowanego zjazdu z ww. drogi gminnej, powinny spełnić wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124) – w zakresie zjazdów indywidualnych,
- k) na lokalizację zjazdu z drogi gminnej (ul. Ciasna – dz. nr geod. 2626/1) należy uzyskać decyzję zarządy drogi (Burmistrza Kleszczel),
- l) obiekty budowlane należy lokalizować poza pasem drogowym drogi gminnej (ul. Ciasna – dz. nr ewid. 2626/1), w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, na terenie zabudowy – co najmniej 6,0 m,
- m) parkowanie pojazdów związanych z funkcjonowaniem planowanych obiektów nie może odbywać się w pasie drogowym drogi ww. gminnej – miejsca parkingowe należy zabezpieczyć poza pasem drogowym ww. drogi;

4. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane) w tym m. in. ochronę przed:
 - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- b) przed wystąpieniem do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej w sprawie zgłoszenia/pozwolenia na budowę, należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji,

- c) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego należy rozwiązywać w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci,
- d) przy opracowaniu projektu należy uwzględnić zalecenia rozporządzenia z dnia 25 kwietnia 2012 r. Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463),
- e) w przypadku zlokalizowania inwestycji na terenie, gdzie występują urządzenia wodno-melioracyjne należy opracować projekt przebudowy urządzeń, który należy uzgodnić z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim;

5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy;

6. inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- a) zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.) właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - 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,
 - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
- b) na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- c) jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności,
- d) teren nie jest położony na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji lub w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, o których mowa w art. 8 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485).

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linia rozgraniczająca teren inwestycji została określona na załączonej mapie w skali 1:1000 i oznaczona literami ABCDEF-A, obejmując działkę oznaczoną nr ewid. 4447/2, położoną w obrębie 0005 Kleszczele, gm. Kleszczele.

U Z A S A D N I E N I E

Na wniosek Pani

w dniu 30 lipca 2021 r. wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarskiego w zabudowie zagrodowej, na terenie działki oznaczonej nr ewid. 4447/2, położonej w obrębie 0005 Kleszczele, gm. Kleszczele.

Na mocy ustawy pzp, stracił ważność miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczele zatwierdzony uchwałą Nr XXXII/90/84 Gminnej Rady Narodowej w Kleszczelach w dniu 19 marca 1984 r., zmieniony uchwałą Nr III/27/90 z dnia 28 września 1990 r. oraz uchwałą Nr V/23/94 Rady Miejskiej w Kleszczelach z dnia 15 listopada 1994 r., a także miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kleszczele, zatwierdzony uchwałą Nr IV/27/89 Gminnej Rady Narodowej w Kleszczelach z dnia 24 lutego 1989 r., z wyłączeniem terenów, dla których po 1995 r. dokonano zmian w ww. planach miejscowych. W związku z powyższym obszar objęty przedmiotowym przedsięwzięciem znajduje się na obszarze nieposiadającym planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto zgodnie z treścią Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczele, uchwalonego uchwałą Nr VIII/69/99 Rady Miejskiej w Kleszczelach

z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, obszar objęty wnioskiem nie znajduje się na terenie, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Nie zachodzą więc przesłanki do zawieszenia postępowania do czasu uchwalenia planu, o której mowa w art. 62 ust. 2 ustawy pzp.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy pzp, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stosownie do art. 52 ust. 1 i 2, mając na uwadze treść art. 64 ust. 1 ustawy pzp, ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora.

W związku z regulacją zawartą w art. 60 ust. 1 ww. ustawy decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 tejże ustawy i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Na organie administracyjnym ciąży obowiązek zagwarantowania udziału w postępowaniu wszystkim podmiotom, które w danej sprawie mają prawnie chronione interesy. Ustawa pzp nie określa, jakie podmioty są uznawane za strony postępowania w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy. Z tego względu do ustalenia kręgu podmiotów uprawnionych należy stosować ogólne przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Zgodnie z brzmieniem art. 28 ustawy k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Konieczne jest zatem, w pierwszej kolejności, wykazanie istnienia interesu prawnego lub obowiązku w prowadzonym postępowaniu. Przyjmuje się, że materialnoprawną podstawą interesu prawnego w postępowaniu mogą być m.in. przepisy Kodeksu cywilnego regulujące sposób wykonywania prawa własności nieruchomości oraz ich niezakłóconego korzystania. Właściciel może w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Na tej podstawie należy przyjąć, że interesem prawnym mogą wykazać się podmioty mające prawa rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji. Pierwszą kwestią jest konieczność ustalenia, co należy rozumieć pod pojęciem oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i sąsiadujące nieruchomości. Pojęcie „oddziaływania” musi być rozumiane jako wpływ na środowisko przyrodnicze, jak i na nieruchomości sąsiednie w szerokim znaczeniu sąsiedztwa. W pojęciu tym mieści się rzeczywisty wpływ zarówno na korzystanie z innych nieruchomości, jak i na wartości prawnie chronione np. środowisko. W orzecznictwie przyjmuje się, że oddziaływanie będzie mogło wystąpić nawet wtedy, gdy nie spowoduje w otoczeniu przekroczenia ustalonych norm. Istotny jest sam fakt oddziaływania inwestycji w przestrzeń objętą prawem do nieruchomości sąsiednich, co uzasadnia konieczność zapewnienia właścicielom działek udziału w postępowaniu. Zakres oddziaływania przedsięwzięcia należy badać zarówno na etapie jego realizacji, jak i późniejszej eksploatacji. W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się także, że oddziaływanie konkretnego przedsięwzięcia na środowisko nie zna granic wynikających z prawa własności nieruchomości. Nie można zatem z góry ograniczać się jedynie do nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z tą, na której znajduje się, lub ma powstać źródło oddziaływania, ale należy brać pod uwagę rzeczywisty zasięg oddziaływania.

Przymiot stron w postępowaniu administracyjnym o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą mieć właściciele lub użytkownicy wieczystości działek sąsiednich, a także, w zależności od okoliczności, właściciele działek niesąsiadujących bezpośrednio z terenem planowanej inwestycji, gdyż o interesie prawnym tych osób przesądza zasięg oddziaływania danej inwestycji na nieruchomości sąsiednie oraz stopień jej uciążliwości dla tych nieruchomości. Osoby faktycznie posiadające nieruchomości narażone na oddziaływanie inwestycji lub dysponujące prawami obligacyjnymi nie są legitymowane do występowania w postępowaniu administracyjnym jako strona i o ochronę ich praw powinien zadbać właściciel nieruchomości. W oparciu o złożony wniosek inwestora organ prowadzący postępowanie określił, że stronami postępowania będzie wnioskodawca właściciele/współwłaściciele działek oznaczonych nr geod. 4447/2, 2520/1, 2626/1, 2522/1, 2523/1, 3130/2, 2525/2, 2526/1, 2527/1, 2528/1, 2530/1, 2531/1, 2533/1, 2567/1, 4447/1, położonych w obrębie 0005 Kleszczewo, gm. Kleszczewo. Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na pozostałe nieruchomości, a także nie spowoduje uciążliwości dla nich, czy ograniczenia użytkowania.. Ustalenie

jednak dokładnej lokalizacji planowanego obiektu (z wyłączeniem ustalenia obowiązującej linii zabudowy wynikającej z zachowania wymogów ładu przestrzennego) jest możliwe dopiero na etapie postępowania przed właściwym organem administracji architektoniczno-budowlanej.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdy spełnione zostaną wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy pzp, tj.:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się 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.

Po analizie wniosku z dnia 19 lipca 2021 r., Burmistrz Kleszczel stwierdził, że nie spełnia on wymagań określonych w art. 52 ust. 2, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy pzp. Wobec powyższego wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych stwierdzonych we wniosku, wskazując jednocześnie termin do uzupełnienia tych braków, z pouczeniem, że ich nie usunięcie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. W terminie wskazanym przez organ I instancji wnioskodawca uzupełnił przedmiotowy wniosek.

Po ponownej analizie wniosku i jego uzupełnienia, Burmistrz Kleszczel stwierdził, że spełnia on wymagania zawarte w przepisach prawa, i zawiera wymagane przepisami dokumenty. W związku z powyższym, po ustaleniu kręgu stron postępowania administracyjnego, na podstawie art. 61 § 4 k.p.a., organ I instancji pismem z dnia 3 sierpnia 2021 r. zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Ponieważ jednak w postępowaniu bierze udział więcej niż 20 stron, to stosownie do art. 49a k.p.a., w związku z art. 49 § 1 k.p.a. w zawiadomieniu pouczone strony, że dalsze zawiadomienia o wydanej decyzji i innych czynnościach związanych z przedmiotowym postępowaniem będą następowały poprzez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kleszczelach pod adresem: <http://bip.um.kleszczele.wrotapodlasia.pl/5789a39798baa80/art-49-i-49a-kpa---zawiadomienia-stron.html>.

Z uwagi na fakt, że decyzje wydawane są wyłącznie w sytuacji braku planu miejscowego, przepisy wprowadzają wymóg dokonania przed sporządzeniem decyzji niezbędnych analiz. Analizy te mają na celu prawidłowe ustalenie wymagań dotyczących w szczególności nowej zabudowy. Zadaniem analizy jako elementu materiału dowodowego oraz sporządzającej ją osoby w zakresie regulacji zawartych w § 4-7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest stwierdzenie jak powinno wyglądać ukształtowanie przestrzeni na skutek realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego, lecz zebranie konkretnych danych umożliwiających właściwe stosowanie zasad wynikających z przepisów prawa w danym przypadku, z uwzględnieniem tak zobiektywizowanych przez ustawodawcę wymogów zachowania ładu przestrzennego, jak i interesów inwestora.

Niezwykle istotne znaczenie ma wnikliwe przeprowadzenie postępowania, którego finalnym wynikiem jest decyzja ustalająca warunki zabudowy. Specyfiką tego postępowania jest wymóg dokonania analizy funkcji i cech zabudowy, w wyznaczonym wokół działki budowlanej obszarze

analizy, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 61 ust. 4 ustawy pzp, stanowi, że przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie, wyznaczenie obszaru zgodnie z regulacjami, o których mowa w rozporządzeniu nie jest wymagane. Na podstawie zarządzenia Burmistrza Kleszczel Nr 140/2021 z dnia 29 stycznia 2021 r. w sprawie ustalenia średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie Kleszczele na 2021 rok ustalono, że średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Kleszczele wynosi: 7,45 ha. Z informacji posiadanych przez tutejszy organ wynika, że wnioskodawca posiada gospodarstwo rolne o powierzchni 5,4587 ha, w tym użytki rolne o powierzchni 1,5487 ha. Wobec powyższego wskazany przepis nie może mieć zastosowania.

W celu dokonania prawidłowej analizy organ prowadzący postępowanie, uwzględniając § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem (działka oznaczona nr geod. 4447/2, położona w obrębie 0005 Kleszczele), obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W oparciu o wyniki tej analizy osoba, o której mowa w art. 5 ustawy pzp sporządza projekt decyzji o warunkach zabudowy. Poprawność analizy, trafność wypływających z niej wniosków, które znajdują odzwierciedlenie w projekcie decyzji, wywiera wpływ na końcowy wynik sprawy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy pzp, sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono osobie, o której mowa w art. 5 pkt 5 tej ustawy (osobie posiadającej dyplom ukończenia studiów w zakresie innym niż w pkt 4 oraz ukończyła studia podyplomowe w zakresie gospodarki przestrzennej).

Obszar analizowany charakteryzuje się obiektami, zbliżonymi pod względem skali czy gabarytów do planowanego zamierzenia. Realizacja inwestycji nie będzie naruszała istniejącego ładu przestrzennego oraz stanu faktycznego w przedmiocie zabudowy i zagospodarowania terenu. Ochrona ładu przestrzennego dopuszcza nieznaczne odstępstwa od wyznaczonych w analizie parametrów, w szczególności jeżeli nie doprowadzi do istotnych zmian w zagospodarowaniu terenu. Przyjęcie nieznacznie większych wskaźników niż określone w niniejszej analizie nie będzie negatywnie wpływać na wygląd, kompozycję i estetykę zabudowy obszaru analizowanego i może być dopuszczone w tym przypadku. Planowana inwestycja nie będzie to destabilizować zabudowy pod względem skali, gabarytów czy też kompozycji przestrzennej obszaru analizowanego. Na wyznaczonym terenie znajdują się budynki, których ten parametr jest zbliżony do planowanego obiektu budowlanego. Wymogi ładu przestrzennego nie narzucają obowiązku dokładnego „kopiowania” cech sąsiedniej zabudowy. Wyznaczenie wskaźników i parametrów w założonym ramowo przez inwestora zakresie nie wpłynie negatywnie na charakter istniejącej zabudowy. Realizacja planowanej inwestycji nawet w maksymalnej wysokości nie będzie tworzyć w tej okolicy dominanty architektonicznej czy krajobrazowej, stanowiącej główny akcent kompozycji zabudowy tego obszaru. Realizacja planowanej inwestycji nie spowoduje negatywnego oddziaływania na wygląd i estetykę istniejącej geometrii dachów tego obszaru.

Ustalenie dokładnej lokalizacji planowanych obiektów (z wyłączeniem ustalenia obowiązującej linii zabudowy wynikającej z zachowania wymogów ładu przestrzennego) jest możliwe dopiero na etapie postępowania przed właściwym organem administracji architektoniczno-budowlanej. Orzecznictwo WSA jak i NSA nie budzi wątpliwości interpretacyjnych.

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.) ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania zabytki archeologiczne będące, w szczególności pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa.

Stosownie do art. 31 ust. 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków (pkt 1) albo roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego (pkt 2) jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć

koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

Ponadto zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.

Na terenie objętym wnioskiem znajduje się stanowisko archeologiczne: obszar AZP: 49-88, nr stanowiska na obszarze: 5, rodzaj stanowiska: punkt osadniczy.

Wobec powyższego w celu ochrony zabytku koniecznym jest wprowadzenie zapisów umożliwiających zachowanie zabytku archeologicznego – stosownie do art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami podlega ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania zabytku. Ponadto w razie natrafienia w trakcie robót ziemnych na obiekty archeologiczne, niezbędnym jest nakazanie przerwania prac ziemnych, zabezpieczenie terenu i niezwłoczne powiadomienie właściwego organu ochrony zabytków (Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku).

Przedmiotowe zamierzenie nie wywołuje skutków, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nie stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 60 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Teren nie jest położony na obszarze występowania ograniczeń w budowie budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa od istniejących elektrowni wiatrowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2, w związku z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724 ze zm.). a także nie jest położony na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji lub w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, o których mowa w art. 8 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, w związku z czym stosownie do art. 11 ust. 5 pkt 2 i art. 30 ww. ustawy nie zachodzą podstawy do zakazu wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Odnosząc się do parametrów i rodzaju planowanej inwestycji, w oparciu o wnioski inwestora, nie stwierdzono niezgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

- Starostą Hajnowskim w zakresie ochrony gruntów rolnych,
w trybie art. 106 k.p.a., stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 53 ust. 5, w związku art. 64 ust. 1 ustawy pzp.
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim,
w trybie art. 106 k.p.a., stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 53 ust. 5, w związku art. 64 ust. 1 ustawy pzp.
- Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Białymstoku,
w trybie art. 106 k.p.a., stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, art. 53 ust. 5, w związku art. 64 ust. 1 ustawy pzp.

Po przeanalizowaniu zapisów regulujących obowiązek dokonania uzgodnień z organami wskazanymi w art. 53 ust. 4 ustawy pzp oraz rodzaju planowanego zamierzenia, organ prowadzący postępowanie ustalił, że w tej konkretnej sprawie nie zachodzi konieczność dokonywania uzgodnień z pozostałymi organami, o których mowa w ww. artykule. O wystąpieniu do organów uzgadniających, stosownie do art. 106 § 2, w związku z art. 49a i art. 49 § 1 i 2 k.p.a., Burmistrz Kleszczel zawiadomił wnioskodawcę pisemnie a pozostałe strony postępowania poprzez udostępnienie pisma z dnia 8 września 2021 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kleszczelach.

Na podstawie analizy zebranych dowodów w przedmiotowej sprawie organ prowadzący postępowanie ustalił, że określona w decyzji nieruchomość przylega do drogi gminnej pozostającej w

zarządzie organu wydającego decyzję o warunkach zabudowy. W tym miejscu należy zauważyć, że z uwagi na to, iż zarządcą dróg gminnych jest Burmistrz Kleszczel, nie dochodzi do wydania postanowienia w trybie art. 106 k.p.a.. Organ prowadzący postępowanie (będący też zarządcą dróg) w uzasadnieniu decyzji winien przedstawić argumenty rozstrzygnięcia w tej kwestii. Wskazany w decyzji zapis w pkt II ppkt 3 lit. 1) nie narusza przepisu art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.), który stanowi, że usytuowanie obiektów budowlanych w terenie zabudowy w odniesieniu do dróg gminnych powinno wynosić co najmniej 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi. Ponadto ustalenia decyzji (pkt II ppkt 3 lit. i)-k) oraz m) odnoszące się do obsługi komunikacyjnej, lokalizacji i parametrów projektowanego zjazdu oraz parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem planowanej inwestycji, nie utrudnią realizacji obowiązków zarządcy drogi. W związku z powyższym, w tym mając na uwadze ustalenia decyzji, nie zaszła konieczność (ani możliwość) wydania postanowienia w sprawie uzgodnienia projektu decyzji z zarządcą drogi gminnej (Burmistrzem Kleszczel).

Jednocześnie z uwagi na położenie planowanego zamierzenia, organ prowadzący postępowanie ustalił, że nie zachodzi również konieczność wystąpienia o opinię, o której mowa w art. 53 ust. 5e pkt 1 i 2 ustawy pzp.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż spełnione zostały wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy pzp, tj.:

- na działkach sąsiednich istnieje zabudowa o podobnej funkcji i charakterze,
- działka ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego,
- teren nie był objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów oraz nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane nie znajduje się:
 - w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przed wydaniem decyzji strony postępowania informowane były o każdym etapie prowadzonego postępowania, a przed wydaniem decyzji zapewniono możliwość wypowiedzenia się, co do zebranych materiałów. Biorąc pod uwagę cel wydania decyzji, a także fakt, że niniejsza decyzja nie stanowi żadnej podstawy do realizacji tej inwestycji, lecz jedynie stanowi pierwszy etap w postępowaniu zmierzającym do realizacji przedmiotowej inwestycji należało orzec jak w sentencji. Należy także jednoznacznie wskazać, że o uzyskanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy może się ubiegać każdy, nie mając żadnego związku prawnego z nieruchomością, a uzyskanie tej decyzji nie jest uzależnione od zgody właściciela nieruchomości czy też strony postępowania, a zatem dopuszczalne jest nawet pomimo ich wyraźnego sprzeciwu.

Burmistrz Kleszczel, po zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie, pismem z dnia 29 września 2021 r. w trybie art. 10 § 1, w związku z art. 49a i art. 49 § 1 i 2 k.p.a., zawiadomił strony o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W odpowiedzi na ww. zawiadomienie nie wpłynęły żadne uwagi czy zastrzeżenia. Wnioskodawca został poinformowany pisemnie a pozostałe strony postępowania poprzez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kleszczelach.

Stosownie do § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, podstawowe jednobarwne oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych, a także elementów zagospodarowania przestrzennego, przeznaczone do stosowania w części graficznej decyzji, wykonano umożliwiając ich jednoznaczne powiązanie z tekstem decyzji i wykonywanie jej kopii.

Organ prowadzący postępowanie jest związany żądaniem określonym we wniosku, na podstawie którego wszczęto postępowanie i jest zobowiązany do dokładnego określenia treści

żądania strony, które to żądanie wyznacza rodzaj sprawy będącej przedmiotem postępowania. Organ, nie może samowolnie (z urzędu) dokonywać zmiany jego kwalifikacji. Jediną niewiążącą organ administracji kwestią jest podana przez stronę podstawa prawna żądania albowiem to treść żądania wyznacza zastosowanie konkretnej normy prawa materialnego, która będzie miała zastosowanie w sprawie. Inne podejście do tej kwestii – orzeczenie ponad wnioski inwestora – stanowiłoby naruszenie przez organ art. 61 k.p.a. Takie stanowisko jest mocno ugruntowane w literaturze przedmiotu oraz orzecznictwie sądów administracyjnych.

Szczegółowe rozwiązania projektowe (nienaruszające interesów osób trzecich) rozpatrywane będą na etapie prowadzonego postępowania przed właściwym organem administracji architektoniczno-budowlanej.

Na podstawie art. 55 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy pzp decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Przedmiotowa decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub przed uzyskaniem pozwolenia na budowę przez wnioskodawcę dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy pzp – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Organ prowadzący postępowanie dokonał szczegółowej analizy zgromadzonych w sprawie materiałów, a także warunków i zasad zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska oraz warunków korzystania z jego zasobów wynikających z przepisów szczególnych, jak również stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi, ustalono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku, za pośrednictwem Burmistrza Kleszczel, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Na podstawie art. 127a § 1 k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Kleszczel oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

B U R M I S T R Z

mgr inż. Aleksander Sielicki

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Zbigniew Wojciuk, posiadający uprawnienia wynikające z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwolniono z opłaty skarbowej stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 2, w związku z art. 4 oraz cz. 1 pkt 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.).

Załączniki:

1. Załącznik graficzny decyzji.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.

- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
22. Gmina Kleszczele, ul. 1 Maja 4, 17-250 Kleszczele,
23. aa.