

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54, art. 59 ust. 2, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 – *dalej pzp*), a także art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 672 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm. – *dalej kpa*) 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, z 2021 r. poz. 2399),

po rozpatrzeniu wniosku _____, zam. ul. _____, (data wpływu do tut. Urzędu: 12 stycznia 2023 r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zalesieniu gruntów nieleśnych, na terenie działki oznaczonej nr ewid. 172/2, położonej w obrębie 0001 Biała Straż, gm. Kleszczele, uzupełnionego pismem z dnia 24 stycznia 2023 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 _____,
zam. ul. _____,

I. Funkcja i rodzaj inwestycji: lasy – zalesienie gruntów nieleśnych.

Zgodnie z powyższym inwestycja obejmuje zalesienie gruntów nieleśnych o łącznej powierzchni 92.090 m², poprzez:

- 1) ręczne oczyszczenie powierzchni z zakrzaczeń,
- 2) wykonanie melioracji agrotechnicznej,
- 3) przygotowaniu powierzchni do nasadzeń,
- 4) nasadzenia drzew:
 - dąb (od 22 tys. szt. do 34 tys. szt.),
 - świerk (od 8 tys. szt. do 12 tys. szt.),
 - brzoza (od 7 tys. szt. do 9 tys. szt.),
 - olcha (od 4 tys. szt. do 5 tys. szt.),

na terenie działki oznaczonej nr ewid. 172/2, położonej w obrębie 0001 Biała Straż, 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 – nie ustala się;
2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) wnioskowana inwestycja jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 90 lit. c rozporządzenia 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 ze zm.), które jest aktem wykonawczym do 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 2023 r. poz. 1094),
- b) inwestora obowiązują ustalenia określone w decyzji Burmistrza Kleszczel znak: RGK.6220.9.2022.BW z dnia 18 listopada 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na zalesieniu gruntów nieleśnych o pow. 9,2090 ha, oznaczonych jako Lzr i gruntów rolnych na nieruchomości położonej w obrębie Biała Straż, na działce o nr geod. 172/2, gmina Kleszczele,
 - c) uciążliwość wnioskowanej inwestycji powinna się zawierać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - d) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy pzp, 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 2022 r. poz. 2409),
 - e) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840),
 - f) wnioskowana inwestycja jest położona na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza Białowieska” – obowiązują zasady gospodarowania określone w § 4 uchwały Nr XXIII/203/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza Białowieska” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 1504), zmienionej uchwałą nr L/473/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza Białowieska” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 2911),
 - g) w przypadku konieczności wycinki drzew lub krzewów, należy uzyskać zgodę właściwego organu, o którym mowa w art. 83a ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.), 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 2022 r. poz. 2556 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 uwzględnić ochronę środowiska, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych – prace 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 – nie dotyczy,
- b) sieć wodociągowa – nie dotyczy,
- c) sieć kanalizacji sanitarnej – nie dotyczy,
- d) odprowadzenie wód opadowych – odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na tereny biologicznie czynne, na teren działki (id działki 200507_5.0001.172/2) objętej decyzją,
- e) odpady komunalne – nie dotyczy,
- f) sieć co – nie dotyczy,
- g) sieć gazowa – nie dotyczy,
- h) sieć telekomunikacyjna – nie dotyczy,
- i) teren objęty decyzją posiada dostęp do drogi publicznej – komunikacja bezpośrednia od strony drogi gminnej (id działki: 200507_5.0001.152/1) – istniejącym zjazdem,
- j) parametry istniejącego zjazdu z drogi gminnej (id działki: 200507_5.0001.152/1) powinny spełnić wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1518),

- k) obiekty budowlane należy lokalizować poza pasem drogowym drogi gminnej (id działki: 200507_5.0001.152/1), w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, poza terenem zabudowy – co najmniej 15,0 m,
- l) parkowanie pojazdów związanych z funkcjonowaniem planowanej inwestycji nie może odbywać się w pasie drogowym drogi gminnej (id działki: 200507_5.0001.152/1) – 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) 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,
- e) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych należy przekazać do Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej dokonanych zmian, celem aktualizacji prowadzonej ewidencji;

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 2022 r. poz. 2625 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 A-B-...-T-A, obejmując działkę, oznaczoną nr ewid. 172/2, położoną w obrębie 0001 Biała Straż, gm. Kleszczele.

UZASADNIENIE

Na wniosek _____, zam. _____, w dniu 24 stycznia 2023 r. wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zalesieniu gruntów nieleśnych, na terenie działki oznaczonej nr ewid. 172/2, położonej w obrębie 0001 Biała Straż, 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 XXXI/269/2023 Rady Miejskiej w Kleszczelach z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczele, 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 pzp. Z uwagi na to, iż w przepisie art. 61 ust. 1 pzp nie ma warunku zgodności przedsięwzięcia ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego danej gminy, brak jest podstaw do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy ze względu na sprzeczność z ustaleniami tegoż studium. Dokument planistyczny jakim jest studium nie jest aktem prawa miejscowego (art. 9 ust. 5 pzp) i jedynie wiąże organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 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 tejsze ustawy i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 54, w związku z art. 64 ust. 1 pzp, decyzja o ustaleniu warunków zabudowy określa: rodzaj inwestycji (pkt 1); warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie: warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (pkt 2 lit. a), ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (pkt 2 lit. b), obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji (pkt 2 lit. c), wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich (pkt 2 lit. d), ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych (pkt 2 lit. e); a także linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1 (pkt 3).

Na organie administracyjnym ciąży obowiązek zagwarantowania udziału w postępowaniu wszystkim podmiotom, które w danej sprawie mają prawnie chronione interesy. Ustawa pzp określa, jakie podmioty są uznawane za strony postępowania w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy – jednak tylko w przypadku postępowania, którego przedmiotem jest budowa obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. W takim przypadku stroną postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jest wnioskodawca. Przedmiotowa sprawa nie dotyczy jednak budowy ww. obiektu budowlanego. Wobec powyższego do ustalenia kręgu podmiotów uprawnionych w niniejszej sprawie należy stosować ogólne

przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Zgodnie z brzmieniem art. 28 ustawy kpa 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 ustalił, że stronami postępowania będzie wnioskodawca oraz właściciele/zarządcy działek oznaczonych nr geod. 39/1, 26/10, 152/1, 174, 172/1, 172/2, 172/3, położonych w obrębie 0001 Biała Straż, gm. Kleszczele, oraz 777, 778, położonych w obrębie 0024 Wojnowka, gm. Dubicze Cerkiewne. Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na pozostałe nieruchomości, a także nie spowoduje uciążliwości dla nich, czy ograniczenia użytkowania.

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 złożonego wniosku (data wpływu do tut. Urzędu: 12 stycznia 2023 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. Wniosek został uzupełniony w dniu 24 stycznia 2023 r., w terminie wskazanym w wezwaniu.

Analizując treść uzupełnienia organ prowadzący sprawę administracyjną uznał, że wniosek uczynił zadość przepisom art. 52 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy pzp. W związku z powyższym, po ustaleniu kręgu stron postępowania administracyjnego, na podstawie art. 61 § 4 kpa organ I instancji pismem z dnia 26 stycznia 2023 r. zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

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 pzp.

Na wstępie należy odnieść się do kilku bardzo istotnych kwestii. Należy wskazać, że co do zasady – zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 który stosuje się odpowiednio, stanowi, że nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego roboty budowlane polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (pkt 1), albo niewymagające pozwolenia na budowę (pkt 2). Przepis art. 59 ust. 1 stosuje się również do zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku.

Ww. przepisy (art. 59 oraz art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wskazywałyby, że nie ma podstaw do wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zalesieniu gruntów. Z analizy art. 61 wymienionej ustawy wynika, iż decyzją o warunkach zabudowy może dotyczyć jedynie inwestycji budowlanych. Ponadto z przepisów art. 52 ust. 2 w zw. z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i z treści przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że decyzję o zabudowie można wydać tylko dla inwestycji budowlanej.

Przepis art. 59 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący iż ust. 1 tego artykułu stosuje się do zmiany zagospodarowania terenu nie wymagającej pozwolenia na budowę (z wyjątkiem wskazanym w tym przepisie), nie ogranicza jednak sposobu zagospodarowania

do inwestycji budowlanych, chociaż nie wymagających pozwolenia na budowę. Pozwolenia takiego nie wymaga też każda inna trwała zmiana zagospodarowania terenu, która mieści się w dyspozycji normy zawartej w art. 59 ust. 2 ww. ustawy, a która nie jest związana z procesem budowlanym.

Omówiona wyżej regulacja prawna jest uzupełniona przepisem szczególnym – art. 14 ust. 3 ustawy o lasach. Stanowi on, że grunty przeznaczone do zalesienia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Powyższe wywody prowadzą więc do wniosku, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego grunty przeznaczone do zalesienia może określać w tym celu decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ponadto art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy o lasach definiuje, że gospodarka leśna to działalność leśna w zakresie urządzania, ochrony i zagospodarowania lasu, utrzymania i powiększania zasobów i upraw leśnych, gospodarowania zwierzyną, pozyskiwania - z wyjątkiem skupu - drewna, żywicy, choinek, karpiny, kory, igliwia, zwierzyny oraz płodów runa leśnego, a także sprzedaż tych produktów oraz realizację pozaprodukcyjnych funkcji lasu. Przedłożony wniosek wszczynający postępowanie w niniejszej sprawie niewątpliwie jest związany z gospodarką leśną.

Kolejne przepisy ww. ustawy wskazują, że gospodarkę leśną prowadzi się według zasady powiększania zasobów leśnych (art. 8 pkt 4), powiększanie zasobów leśnych następuje w wyniku zalesienia gruntów oraz podwyższania produktywności lasu w sposób określony w planie urządzenia lasu (art. 14 ust. 1), a do zalesienia mogą być przeznaczone nieużytki, grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej i grunty rolne nieużytkowane rolniczo oraz inne grunty nadające się do zalesienia (art. 14 ust. 2), a w szczególności: grunty położone przy źródłiskach rzek lub potoków, na wododziałach, wzdłuż brzegów rzek oraz na obrzeżach jezior i zbiorników wodnych (pkt 1); lotne piaski i wydmy piaszczyste (pkt 2); strome stoki, zbocza, urwiska i zapadliska (pkt 3); hałdy i tereny po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie i glinie (pkt 4). Ustawa też wskazuje w art. 14 ust. 4, że obowiązek zalesiania gruntów ciąży na nadleśniczych w odniesieniu do gruntów w zarządzie Lasów Państwowych oraz na właścicielach lub użytkownikach wieczystych pozostałych gruntów.

W związku z rodzajem planowanego przedsięwzięcia (zalesienie gruntów nieleśnych), nie zachodzi konieczność wyznaczania granic obszaru analizowanego wokół terenu inwestycji zgodnie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Określenie granic ww. obszaru (i przez to sporządzenie załącznika do analizy) jest wymagane dla przedsięwzięć, które wymagają określenia 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. Przede wszystkim wskazać należy, iż przepis art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinien być interpretowany w ścisłym związku z art. 61 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy, który stanowi, iż jedną z przesłanek ustalenia warunków zabudowy jest to, aby w pobliżu działki objętej wnioskiem istniała co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, która 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. Skoro przedmiotowe przedsięwzięcie nie wymaga określenia warunków przewidzianych w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, to także załącznik graficzny analizy, nie jest niezbędny. Brak załącznika graficznego analizy nie wpływa w tym przypadku na wynik końcowy sprawy.

W oparciu o wyniki tej analizy osoba, o której mowa w art. 5 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 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).

Kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 pzp, co prawda nie oznacza tożsamości, lecz umożliwia uzupełnienie funkcji istniejącej o zagospodarowanie uznawane za uzupełniające i niewchodzące z nią w kolizję. Zarówno w sytuacji, gdy planowana inwestycja powtarza jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów zagospodarowania, jak i w sytuacji, gdy stanowi uznawane uzupełnienie któregoś z istniejących funkcji, dające się z nią pogodzić i z nią niekolidujące,

warunek kontynuacji funkcji jest spełniony. Kontynuacja funkcji nie oznacza zatem nakazu mechanicznego powielania istniejącej zabudowy. Z uwagi na rodzaj inwestycji, zalesienie gruntów spełnia warunek kontynuacji funkcji zagospodarowania terenu – funkcja leśna, gdyż wokół znajdują się także tereny leśne.

Wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 90 lit. c rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które jest aktem wykonawczym do art. 60 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, i zakwalifikowane jest jako zalesienie nieużytków lub innych niż orne użytków rolnych, znajdujących się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Stosownie do art. 86 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzję, o których mowa w art. 72 ust. 1 tej ustawy. Inwestor na przedmiotowe przedsięwzięcie uzyskał decyzję Burmistrza Kleszczel znak: RGK.6220.9.2022.BW z dnia 18 listopada 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na zalesieniu gruntów nieleśnych o pow. 9,2090 ha, oznaczonych jako Lzr i gruntów rolnych na nieruchomości położonej w obrębie Biała Straż, na działce o nr geod. 172/2, gmina Kleszczele.

Teren objęty decyzją znajduje się obiekty w granicach obiektu przyrodniczego podlegającego prawnej ochronie – Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza Białowieska”, w związku z czym wprowadzono następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne,– z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;

Zakaz budowania nowych obiektów budowlanych nie dotyczy:

- 1) części Obszaru, dla których w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę,
- 2) obszarów zwartej zabudowy miejscowości w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i lotniskowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii

zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 3) siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód,
- 4) terenów ogólnodostępnych kąpielisk, plaż i przystani wodnych, istniejących obiektów letniskowych, mieszkalnych, usługowych oraz o funkcji mieszanej nie kolidującej z podstawowym i uzupełniającym przeznaczeniem terenu, zrealizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004 r., gdzie dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę w rozumieniu ustawy Prawo budowlane w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do brzegów wód, a także zwiększania istniejącej powierzchni zabudowy:
 - nie więcej niż 10 m² w przypadku budynków o powierzchni mniejszej lub równej 100 m²,
 - o nie więcej niż 10% w przypadku budynków o powierzchni powyżej 100 m²,
- 5) zbiorników wodnych pochodzenia antropogenicznego o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i o głębokości nie większej niż 3 m.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, iż na terenie objętym wnioskiem (id działki: 200507_5.0001.172/2, jak i wokół granic terenu objętego wnioskiem znajduje się ciek wodnego o nazwie „Dopływ spod Białej Straży” (zlewnia Dopływ spod Białej Straży do granicy państwa) i o charakterze cieku naturalnego. Na przedmiotowej działce jak i wokół granic terenu objętego wnioskiem nie znajdują się linie brzegowe jezior i innych zbiorników wodnych. Zakaz zawarty w § 4 ust. 1 pkt 7 lit. a dotyczy wyłącznie budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, a skoro planowane przedsięwzięcie nie powoduje realizacji nowych obiektów budowlanych, ww. wspomniany zakaz nie dotyczy przedmiotowej sprawy. Z uwagi na przedmiot wnioskowanego zamierzenia nie dojdzie także do naruszenia zakazu wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu. Wręcz przeciwnie przedsięwzięcie polega na zalesieniu gruntów nieleśnych i jest związane z racjonalną gospodarką leśną. Realizacja planowanej inwestycji nie będzie przedsięwzięciem, które trwale zniekształci rzeźbę terenu, jak również naruszy stosunki wodne. Ustawa o ochronie przyrody nie zawiera definicji pojęcia rzeźba terenu, wobec czego przyjęto definicję językową. Według Słownika Języka Polskiego, rzeźba terenu to ukształtowanie powierzchni ziemi, powstałe na skutek działania czynników zewnętrznych (np. erozji, akumulacji rzecznej, lodowcowej, morskiej, działania wiatru, ewentualnie działalności człowieka) oraz wewnętrznych (np. napięć górotwórczych, uskoków, wybuchów wulkanicznych) - Słownik Języka Polskiego, M. Szymczak (red.), tom 3, PWN, Warszawa, 1981). Forma rzeźby terenu, w przypadku powstania planowanej inwestycji, nie zostanie przekształcona w sposób oznaczający utratę jej cech morfologicznych. Teren, na którym planowana jest realizacja przedmiotowej inwestycji, charakteryzuje się niedużym nachyleniem terenu. Biorąc pod uwagę deklarowany przez Inwestora – funkcję planowanej inwestycji - można przyjąć, iż prace związane z wnioskowaną inwestycją nie spowodują naruszenia wskazanych w rozporządzeniu ograniczeń, gdyż będą w sensie faktycznym dotyczyły racjonalnej gospodarki leśnej. Podobnie ma się sytuacja w kwestii ewentualnego dokonywania zmian stosunków wodnych, jak i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Realizacja przedmiotowej inwestycji pozostanie bez wpływu na wprowadzone zakazy określone w § 4 uchwały Nr XXIII/203/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza Białowieska” zmienionej uchwałą nr L/473/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza Białowieska”, nie koliduje z ustaleniami ochronnymi dla tego obszaru i nie stoi w sprzeczności z ww. ograniczeniami.

Przepisy pzp nie określają kompetencji rady gminy do podjęcia uchwały w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy. Przepis art. 63 ust. 3 pzp nakazuje tylko odpowiednie stosowanie art. 36 i art. 37 tej ustawy, jeżeli konkretna decyzja wywołuje skutki przewidziane w tych przepisach. Kompetencję rady gminy do określenia stawki procentowej opłaty w planie zagospodarowania określa

zaś art. 15 ust. 2 pkt 12 wymienionej ustawy, do którego nie ma odesłania w art. 63 ust. 3 ww. ustawy. Odesłanie zamieszczone w art. 63 ust. 3 pzp do odpowiedniego stosowania art. 36 oraz art. 37 pzp jest przepisem blankietowym legislacyjnie wadliwym, w procesie stosowania prawa niedającym się wykonać zgodnie z prawem (wyrok NSA z dnia 22 lipca 2011 r., sygn. akt II OSK 1193/10). Ustawodawca dopuszcza wydanie decyzji, która może wywierać negatywne skutki na otoczenie. Okoliczność ta nie może jednak stanowić negatywnej przesłanki do wydania decyzji. Z analizy zgromadzonego materiału można wnioskować, że przedmiotowe zamierzenie nie wywołuje skutków, o których mowa w art. 36 pzp.

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 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 kpa, stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 53 ust. 5, w związku art. 64 ust. 1 pzp,

- Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku,

Postanowienie znak: ZM.224.175.2023 z dnia 20 kwietnia 2023 r.

- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim,

w trybie art. 106 kpa, stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 53 ust. 5, w związku art. 64 ust. 1 pzp,

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku,

w trybie art. 106 kpa, stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 8, art. 53 ust. 5c,

w związku z art. 60 ust. 1a, art. 64 ust. 1 pzp.

Po przeanalizowaniu zapisów regulujących obowiązek dokonania uzgodnień z organami wskazanymi w art. 53 ust. 4 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 kpa, Burmistrz Kleszczel zawiadomił strony postępowania pismem z dnia 14 kwietnia 2023 r.

Jednocześnie z uwagi, iż zamierzenie budowlane nie znajduje się na terenie leżącym w odległości nie większej niż:

- 1) 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV,
- 2) 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV;
- 3) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
- 4) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,

nie zachodzi konieczność wystąpienia do operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego lub operatora systemu przesyłowego gazowego, o opinię w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów, o której mowa w art. 53 ust. 5e pkt 1 i 2 pzp.

W tym miejscu należy zauważyć, że pismem znak: GK.673.109.203 z dnia 27 kwietnia 2023 r. Starosta Hajnowski przekazał według właściwości do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku przesłany (wraz z pismem z dnia 14 kwietnia 2023 r.) przez Burmistrza Kleszczel do uzgodnienia projekt decyzji.

W ocenie Burmistrza Kleszczel każdy z ww. organów winien uzgodnić (lub odmówić uzgodnienia wskazując przy tym konkretny przepis) przesłany projekt decyzji. Przekazanie przez Starostę pisma według właściwości nie znajduje uzasadnienia, że względu na fakt, iż teren objęty projektem decyzji obejmuje poza gruntami leśnymi, także grunty nieleśne – Lzr-ŁV, Lzr-PsIV, Lzr-

PsV, Lzr-RIVb, Lzr-RV, Lzr-RVI – grunty zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych, ŁV – łąki trwałe, PsIV, PsV – pastwiska trwałe, RV – grunty orne, W-LsV – rowy, W-ŁV, W-PsIV, W-PsV, W-RV – grunty pod rowami (a nie jak wskazuje w uzasadnieniu zawiadomienia, że jest to działka oznaczona jako Ls). Mając to na uwadze i stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jeżeli przepisy niniejszej ustawy nie stanowią inaczej, właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych jest starosta, a gruntów leśnych - dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych, z wyjątkiem obszarów parków narodowych, gdzie właściwym jest dyrektor parku. Ww. ustawa w art. 2 ust. 1 pkt 1 definiuje, że gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne. Bez cienia wątpliwości należy wobec tego przyjąć, że Starosta Hajnowski miał obowiązek uzgodnić przedłożony projekt decyzji. Z uwagi, że wskazany w art. 53 ust. 5, w związku z art. 64 ust. 1 pzp, termin 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, upłynął w dniu 2 maja 2023 r., należy uznać, iż organ uzgadniający (Starosta Hajnowski) nie dochował wskazanego przepisami prawa terminu, wobec czego należy uznać, że uzgodnienie projektu decyzji uważa się za dokonane i odbyło się bez zastrzeżeń.

Na podstawie analizy zebranych dowodów w przedmiotowej sprawie, organ prowadzący postępowanie główne ustalił, że działka nr ewid. 172/2 posiada dostęp do drogi gminnej (id działki: 200507_5.0001.152/1), która pozostaje w zarządzie organu wydającego decyzję o warunkach zabudowy. W tym miejscu należy zauważyć, że z uwagi na to, iż zarządcą drogi gminnej jest Burmistrz Kleszczel, nie dochodzi do wydania postanowienia w trybie art. 106 kpa. Organ prowadzący postępowanie (będący też zarządcą dróg) w uzasadnieniu decyzji winien przedstawić argumenty rozstrzygnięcia w tej kwestii. Wskazany w decyzji (a wcześniej w projekcie decyzji) zapis w pkt II ppkt 3 lit. k nie narusza przepisu art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.), który stanowi, że usytuowanie obiektów budowlanych poza terenem zabudowy w odniesieniu do dróg gminnych powinno wynosić, co najmniej 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi. W tym miejscu należy nadmienić, że planowana inwestycja nie będzie polegała na wznoszeniu jakichkolwiek obiektów budowlanych. Ponadto ustalenia (pkt II ppkt 3 lit. i-j oraz l) odnoszące się do obsługi komunikacyjnej, lokalizacji i parametrów istniejącego zjazdu oraz parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem planowanej inwestycji, nie utrudnią realizacji obowiązków zarządcy tej drogi gminnej. W związku z powyższym, w tym mając na uwadze ustalenia projektu decyzji, nie zachodzi konieczność (ani możliwość) wydania postanowienia w sprawie uzgodnienia projektu decyzji z zarządcą drogi gminnej (Burmistrzem Kleszczel).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż spełnione zostały wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6, w związku z art. 61 ust. 4 pzp, tj.:

- działki sąsiednie są zagospodarowane w sposób zapewniający tożsamość funkcji,
- działka ma bezpośredni dostęp do drogi gminnej,
- istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia,
- teren 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,
 - w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 11 maja 2023 r. w trybie art. 10 § 1 kpa, 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. Strony postępowania były informowane pisemnie o postępowaniu na każdym jego etapie.

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. Takie stanowisko jest mocno ugruntowane w literaturze przedmiotu oraz orzecznictwie sądów administracyjnych. Ponadto nie można utożsamiać określenia faktycznego zakresu zamierzenia inwestycyjnego objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy - którego to określenia zawsze dokonuje wnioskodawca (inwestor) - od prawnej kwalifikacji tak określonego zamierzenia (jego właściwego "nazwania" w języku prawnym), co ostatecznie leży w gestii organu wydającego decyzję (*wyrok NSA z dnia 5 września 2017 r., sygn. akt. II OSK 3052/15*).

Zgodnie z art. 21 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dane o złożonym wniosku o wydanie decyzji oraz o wydanej decyzji, są umieszczane w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie, prowadzonym przez Burmistrza Kleszczel.

Na podstawie art. 72 ust. 6 i 6a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w związku z art. 66a ustawy pzp, informację o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy, podaje do publicznej wiadomości, a także udostępnia na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kleszczelach.

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 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 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.

Stosownie do art. 51 ust. 2e, w związku z art. 64 ust. 1 pzp podmiot, który wystąpił z wnioskiem o warunków zabudowy, w przypadku niewydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie, o którym mowa w art. 51 ust. 2 pzp, może wnieść za pośrednictwem Burmistrza Kleszczel, żądanie wymierzenia kary pieniężnej. Do ww. 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.

Na podstawie art. 127a § 1 kpa, 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 2022 r. poz. 2142 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. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe,
Nadleśniczy Nadleśnictwa Bielsk,
ul. F. Żwirki i S. Wigury 61,
17-100 Bielsk Podlaski,
9. Gmina Kleszczele,
ul. 1 Maja 4, 17-250 Kleszczele,
10. aa.