

znak sprawy:
PBI.6730.30.2024

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 64, ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz art. art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku:

[REDAKCYJNY KRAK] z dnia 26-03-2024 r. (data wpływu) i jego zmianie z dnia 12-04-2024 r. (data wpływu) oraz zmianie z dnia 25-04-2024 r. (data wpływu)

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie 14 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem w bryle budynku na części działek o numerach geodezyjnych 366/18, 366/17, 193/16 w obrębie ewidencyjnym Orłowo, gmina Biała Piska.

1. **Rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** mieszkalna.
3. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**
 - 1) **warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) **gabaryty planowanego pojedynczego budynku mieszkalnego:**
 - szerokość elewacji frontowej budynku: **10,40 m z tolerancją do 20%**,
 - suma powierzchni kondygnacji nadziemnych: **108,54 m²**,
 - ilość kondygnacji nadziemnych: **do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe**,
 - ilość kondygnacji podziemnych: **0**,
 - suma powierzchni kondygnacji podziemnych: **0**,
 - wysokość: **7,45 m z tolerancją do 20%**,
 - geometria oraz kąt nachylenia dachu: **dach dwuspadowy o nachyleniu połąci 45⁰ (+ / - 10⁰)**,
 - pokrycie dachu: **dachówka lub blachodachówka (zalecane odcienie czerwieni, grafitu lub zblizone)**,
 - b) **ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu:**
 - linia zabudowy:
 - obowiązująca linia zabudowy: nie ustala się,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - ✓ min. 6,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrzną zlokalizowaną na dz. nr geod. 366/16, która stanowi drogę wewnętrzną dojazdową pozostającą w współwłasności podmiotów prywatnych. Sytuowanie planowanego budynku w odległości mniejszej względem w/w drogi wewnętrznej dojazdowej, należy uzgodnić z jej współwłaścicielami,
 - ✓ min. 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej 1670N zlokalizowanej na dz. nr geod. 199/1 poza terenem zabudowy. Linię zabudowy zobrazowano na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,

- powierzchnia zabudowy: od 114,5 m² do 125 m²,
- powierzchnia terenu w liniach rozgraniczających: 24 148 m²,
- maksymalny wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem, na którym będzie realizowana inwestycja – 8%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu, na którym będzie realizowana inwestycja – 80%,

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

- a) zamierzenie wnioskodawcy nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć innych niż mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niezwiązanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynikających z tej ochrony, a mogących znacząco lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, w rozumieniu przepisów 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) i 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),
- b) teren inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54),
- c) stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556) i na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) oraz na podstawie zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, określa się dopuszczalny poziom hałasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- d) planowane do realizacji przedsięwzięcie zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b 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), kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. Na powyższe zamierzenie inwestycyjne została wydana decyzja znak PBI.6220.8.2023.5 z dnia 21-07-2023 r. ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia bez potrzeby przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „***budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części działek o nr geod. 366/12, 193/16 w obrębie ewidencyjnym Orłowo, gmina Biała Piska***”. Zgodnie z art. 86 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), decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 w/w ustawy,
- e) w rozpatrywanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840). Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty i powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Białej Piskiej,
- f) architektura planowanych budynków winna być zharmonizowana z istniejącą sąsiednią

zabudową,

- g) nie należy zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie. Wody opadowe z planowanego budynku należy odprowadzać na teren nieutwardzony w obrębie działki objętej wnioskiem o wydanie niniejszej decyzji,

3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – z studni własnej w ramach zwykłego korzystania z wód. Docelowo z sieci wodociągowej projektowanym przyłączem wodociągowym na warunkach określonych przez zarządcę sieci - ZWiK Sp. z o.o. w Białej Piskiej,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Ełk,
- c) powiązania komunikacyjne – drogi powiatowej 1670N zlokalizowanej na dz. nr geod. 199/1, poprzez drogę gminną wewnętrzną zlokalizowaną na dz. nr geod. 193/11 i drogę wewnętrzną dojazdową pozostającą w współwłasności podmiotów prywatnych zlokalizowaną na dz. nr geod. 366/5, 366/16,
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnego źródła. Zaleca się stosowanie paliw proekologicznych z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
- e) odprowadzenie ścieków bytowych – tymczasowo do szczelnego zamkniętego zbiornika na nieczystości ciekłe (docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci) Dopuszcza się zastosowanie przydomowej oczyszczalni ścieków w ramach zwykłego korzystania z wód,
- f) wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – pojemniki śmietnikowe z wywozem i zagospodarowaniem odpadów zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1469) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 399),
- g) odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z dachu - po terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości,
- h) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci,

4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) realizacja inwestycji musi uwzględniać wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, nie może stać w sprzeczności z prawidłowym funkcjonowaniem położonych w sąsiedztwie terenów i obiektów, w szczególności zakazuje się pozbawiania sąsiadów:
- dostępu do drogi publicznej,
 - korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- c) zabrania się powodowania uciążliwości, w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, w ilości przekraczającej obowiązujące normy określone przepisami prawa,
- d) zabrania się powodowania zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby w ilości przekraczającej obowiązujące normy określone przepisami prawa,
- e) wszystkie elementy wchodzące w skład inwestycji należy bezwzględnie zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane,

5) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) działka nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 633 z późn. zm.).

4. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1) projekt budowlany powinien spełniać wymogi określone w ustawie Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725),
- 2) projekt budowlany powinien spełniać wymogi przepisów techniczno-budowlanych, w szczególności wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.),
- 3) projekt budowlany powinien spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679),
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320),
- 5) projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych w skali dostosowanej do wielkości i charakteru inwestycji.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w skali 1: 1000 określono kolorem czerwonym oraz literami A L – załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

6. Analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy opisano w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji.

7. Inne warunki i zalecenia wynikające z prawa materialnego mające wpływ na rozwiązania projektowe inwestycji i realizację inwestycji towarzyszących i wspólnych:

1. Realizacja inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a szczególności zgodnie z:
 - a) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.),
 - b) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725),
 - c) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320),
 - d) 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 2022 r., poz. 1225).

8. Pozostałe warunki:

- 1) opracowanie projektu zlecić osobie uprawnionej,
- 2) projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z Zarządcami tych sieci,
- 4) Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w postanowieniu znak BG.ZPU.521.1512.2024.KP z dnia 21.06.2024 r. poinformował, iż w obrębie projektowanej inwestycji (na działce o nr geod. 366/18, obręb Orłowo, gmina Biała Piska) występuje urządzenie melioracji wodnych - rów, będący na ewidencji PGW Wody Polskie.

W związku z powyższym zobowiązał Inwestora:

1. *„... do uzgodnienia projektu na budowę/przebudowę/likwidację urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych z właścicielami tych urządzeń.”*
2. *„... w przypadku, gdy zajdzie konieczność budowy/przebudowy/likwidacji urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, do uzyskania stosownej zgody wodnoprawnej”.*
3. *„... do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych.”*

5) Starosta Piski w postanowieniu znak GN.6123.279.2024 z dnia 21.06.2024 r. poinformował, iż planowane przedsięwzięcia realizowane będzie m. in. na gruntach sklasyfikowanych jako ŁIV - łąki trwałe, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego (mursze), w związku z art. 11 ust. 1 i ust. 1b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), wyłączenie tych gruntów z produkcji rolniczej może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.

W związku z powyższym: „Inwestor otrzymawszy pozytywną decyzję dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę ma obowiązek wystąpić z wnioskiem do Starosty Piskiego o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu rolnego (objętego inwestycją) z użytkowania rolniczego.”

6) wykonać zgłoszenie budowy wraz z projektem technicznym inwestycji / ewentualnie uzyskać pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji w Starostwie Powiatowym w Piszku (w przypadku wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, którego obszar oddziaływania nie mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany), załączając odpowiednią ilość egz. projektu budowlanego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami oraz oświadczeniem o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

9. Okres ważności decyzji:

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi jej wygaśnięcie w przypadku zaistnienia okoliczności, których mowa w art. 65 ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Niniejsza decyzja zostaje wydana na wniosek [REDAKTOWANE] w sprawie budowy 14 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem w bryle budynku na części działek o numerach geodezyjnych 366/18, 366/17, 193/16 w obrębie ewidencyjnym Orłowo, gmina Biała Piska.

Teren objęty wnioskiem nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4, ust. 2, pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji innych niż celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Teren objęty wnioskiem ma możliwość wyposażenia w niezbędne media, posiada dostęp do drogi publicznej – powiatowej 1670N zlokalizowanej na dz. nr geod. 199/1, poprzez drogę gminną wewnętrzną zlokalizowaną na dz. nr geod. 193/11 i drogę wewnętrzną dojazdową pozostającą w współwłasności podmiotów prywatnych zlokalizowaną na dz. nr geod. 366/5, 366/16, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż występujące w nim grunty, nie są wymienione w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), jako grunty wymagające zgody przy zmianie przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja częściowo jest wykorzystywany na cele rolne (grunty rolne sklasyfikowane jako: *grunty orne – RIVa, RV, RVI, pastwiska trwałe – PsV, łąki trwałe - ŁV, rowy - W-ŁV, W-PsV*) w rozumieniu art. 92, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) oraz przylega do pasa drogowego drogi powiatowej 1670N.

W związku z powyższym zgodnie z art. 60, ust. 1 w związku z art. 53, ust. 4, pkt 6 i pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z Starostą Piskim postanowieniem znak GN.6123.279.2024 z dnia 21.06.2024 r. - w zakresie spraw ochrony gruntów rolnych, uzgodniony z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie postanowieniem znak BG.ZPU.521.1512.2024.KP z dnia 21.06.2024 r. - w zakresie

melioracji wodnych oraz uzgodniony z Powiatowym Zarządem Dróg w Piszcu postanowieniem znak PZD.4002.86.2024.WP z dnia 21.06.2024 r. – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Planowana inwestycja spełnia warunki art. 61 ust. 1 pkt. 1- 6 ww. ustawy.

POUCZENIE

- 1) Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę - art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości - art. 63 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich - art. 63 ust. 4 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy - art. 63 ust. 4 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 5) Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli:
 - 1/ inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - 2/ dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Przepisu pkt 2/ nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę - art. 65 ust. 1 i ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 6) Od decyzji niniejszej stronom przysługuje prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za pośrednictwem Burmistrza Białej Piskiej, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.
- 7) Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

**Z up. Burmistrza
/-/ Arkadiusz Zyskowski
Zastępca Burmistrza**

OTRZYMUJA:

1. WNIOSKODAWCA,
2. POZOSTAŁE STRONY POSTĘPOWANIA WG WYKAZU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W AKTACH SPRAWY,
3. A/A.

Sporządziła: Dorota Szymanowska
tel. +48 87 424 13 67
16.07.2024 r.
d.szymanowska@bialapiska.pl

Sprawdził: Wojciech Sakowski
tel. +48 87 424 13 63
16.07.2024 r.
wsakowski@bialapiska.pl

WYNIKI ANALIZY

stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Cel analizy:

Celem analizy jest ustalenie wymagań w związku z opracowaniem projektu decyzji o warunkach zabudowy. Wyniki analizy zawierają określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 366/18, 366/17, 193/16 obręb 0031 obręb Orłowo, gmina Biała Piska.

Podstawa opracowania:

- art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, art. 61 ust.1, ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2399).
- wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony przez ██████████ na budowę 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 366/18, 366/17, 193/16 w obrębie 0031 obręb Orłowo, gmina Biała Piska.

Lokalizacja oraz sąsiedztwo zabudowy:

Na działkach objętej wnioskiem obecnie ma zlokalizowanych żadnych obiektów kubaturowych. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej dołączonej do wniosku w działkach nr 366/18, 366/17, nie ma zlokalizowanych sieci uzbrojenia. Przez działkę nr 193/19 przebiega sieć wodociągowa i sieć energetyczna.

Teren jest własnością wnioskodawcy. Bezpośrednie sąsiedztwo w stosunku do działek objętych wnioskiem od północy i częściowo od wschodu stanowią tereny drogi wewnętrznej (dz. nr 366/16), a od strony zachodniej teren sąsiaduje z działką niezabudowaną nr 366/11 oraz z trzema działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinными (dz. nr 193/34, 193/35, 193/30). Południowa część działki nr 193/16 przylega do terenu zajętego pod drogę powiatową 1670N zlokalizowaną na dz. nr geod. 199/1. Od strony wschodniej występują tereny rolne niezabudowane działek nr 165/24, 165/27, 165/26, 203/3.

W obszarze analizowanym zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa gospodarcza i garażowa.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe:

Teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336). W rozpatrywanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust.1 pkt.1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy i ustalono co następuje:

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:

Zgodnie z wymogami art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o ustalenie

warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Front terenu o długości ok. 53m przylega do drogi powiatowej zlokalizowanej na dz. nr 199/1. Obszar analizowany, rozumiany jako odległość równa trzykrotnej szerokości frontu terenu wynosi 159 m.

Zgodnie z w/w przepisem oraz przepisami wykonawczymi, organ prowadzący postępowanie wyznaczył wokół terenu działki nr 193/16 oraz działek nr 366/18, 366/17 obszar analizowany, w skład którego weszły działki o numerach geod.:

366/2, 252/8, 252/10, 252/2, 193/21, 193/34, 193/35, 193/30 - z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, 218/2, 217/1, 216/1 – z zabudową zagrodową,

199/1 – droga publiczna powiatowa 1670N,

193/13 – droga gminna wewnętrzna,

366/5, 366/16 – droga wewnętrzna pozostająca we współwłasności,

252/8, 252/2, 193/27, 193/19, 218/2 - z zabudową gospodarczą,

366/1, 366/3, 366/4, 366/6, 366/7, 366/8, 366/9, 366/10, 366/13, 366/14, 366/14, 193/17, 366/18, 193/13, 216/5, 216/8, 216/2, 216/9, 218/1, 193/28, 252/1, 252/6, 366/11, 252/9, 252/7 – tereny rolne niezabudowane,

363 - tereny leśne.

Na działkach objętych analizą znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, z dachami dwuspadowymi, o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym. Szerokość elewacji frontowych dla zabudowy mieszkalnej waha się w przedziale od ok. 9,0 m do ok. 14,0 m. Wysokość do kalenicy od ok. 6 m do ok. 9 m. Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych będzie kontynuacją funkcji mieszkalnej występującej na obszarze objętym analizą urbanistyczną - **warunek art. 61 ust.1 pkt 1 uznaje się za spełniony.**

2. Teren ma dostęp do drogi publicznej:

Działka posiada dostęp do drogi publicznej – powiatowej 1670N zlokalizowanej na dz. nr geod. 199/1, poprzez drogę gminną wewnętrzną zlokalizowaną na dz. nr geod. 193/11 i drogę wewnętrzną dojazdową pozostającą w współwłasności podmiotów prywatnych zlokalizowaną na dz. nr geod. 366/5, 366/16 - **warunek art. 61 ust.1 pkt 2 uznaje się za spełniony.**

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

Zaopatrzenie w wodę - z studni własnej w ramach zwykłego korzystania z wód. Docelowo z sieci wodociągowej projektowanym przyłączem wodociągowym na warunkach określonych przez zarządcę sieci - ZWiK Sp. z o.o. w Białej Piskiej.

Odprowadzenie ścieków bytowych - tymczasowo do szczelnego zamkniętego zbiornika na nieczystości ciekłe (docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci) Dopuszcza się zastosowanie przydomowej oczyszczalni ścieków w ramach zwykłego korzystania z wód. Zaopatrzenie w energię cieplną – z własnego źródła. Zaleca się stosowanie paliw proekologicznych z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

Zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej – w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Etłk - **warunek art. 61 ust.1 pkt 3 uznaje się za spełniony.**

4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż występujące w nim grunty (*grunty orne – RIVa, RV, RVI, pastwiska trwałe – PsV, łąki trwałe - ŁV, rowy - W-ŁV, W-PsV*), nie są wymienione w art. 7, ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), jako grunty wymagające zgody przy zmianie przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W liniach rozgraniczających teren inwestycji nie występują grunty klas I-III. Zgodnie z przepisami w/w ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymagają one uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 - **warunek art. 61 ust.1 pkt 4 uznaje się za spełniony.**

5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - art. 61 ust.1 pkt 5 uznaje się za spełniony.

6. Zamierzenie budowlane nie znajduje 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1680), 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

- warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 uznaje się za spełniony.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) wydanie decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w punktach od 1 do 6. Wobec spełnienia art. 61 ust.1 w/w ustawy, biorąc pod uwagę fakt, iż lokalizacja planowanej inwestycji nie narusza przepisów prawa – zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 56, art. 60 ust.1 w/w ustawy należało ustalić warunki zabudowy.

Załącznik: część graficzną decyzji o warunkach zabudowy oraz część graficzną analizy, zobrazowano na załączniku graficznym nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy.