

## DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1, art. 64, w związku z art. 52 ust. 1, art. 54, art. 56 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017.1073 j.t. ze zm.) na podstawie §3 - § 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr164, poz.1588) w związku z art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego,

po rozpatrzeniu wniosku z dnia **05 lutego 2018r.** przez **Polskie Towarzystwo Ochrony Ptaków, ul. Ciepła 17, 15-471 Białystok**, dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy inwestycji polegającej na: **budowie wodopoju dla zwierząt poprzez odtworzenie starorzeczy w dolinie Górnej Narwi w zabudowie zagrodowej na działce Nr ew. gr. 1214/1, w obrębie Ryboły, gm. Zabłudów.**

po uzgodnieniu z:

- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Białymstoku - uzgodnione na podstawie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2017.1073 ze zm.) w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
- Starostwem Powiatowym w Białymstoku – postanowienie znak GKNIII.6124.1.112.2018 z dnia 8 maja 2018r. zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku – uzgodnione na podstawie art. 53 ust.5c ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2017.1073 ze zm.) w zakresie terenów objętych ochroną;

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

dla inwestycji polegającej na **budowie wodopoju dla zwierząt poprzez odtworzenie starorzeczy w dolinie Górnej Narwi w zabudowie zagrodowej na działce Nr ew. gr. 1214/1, w obrębie Ryboły, gm. Zabłudów,**

- Linie rozgraniczające teren inwestycji określające warunki zabudowy i wymagania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczono na kopii mapy Nr 1 w skali 1:1000, literami A - J, stanowiącej integralną część graficzną decyzji.
- Mapę nr 1 (część graficzna decyzji) przekazano Inwestorowi, drugi egzemplarz map znajduje się w Urzędzie Miejskim w Zabłudowie, pok. nr 205;

#### 1. RODZAJ INWESTYCJI:

Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

##### 1.1. Stan istniejący terenu inwestycji.

Działka Nr 1214/1 – niezabudowana.

#### 2. WARUNKI SZCZEGÓŁOWE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY:

Wymienione zamierzenie inwestycyjne dotyczy realizacji wodopoju dla zwierząt poprzez odtworzenie starorzeczy w dolinie Górnej Narwi w ramach zabudowy zagrodowej.

Mając na względzie ustalenia art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U.2003.164.1588)– §3.1) ustala się:

##### 2.1. Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- linia zabudowy – nie określono;
- Parametry wodopoju dla zwierząt (stawu wodnego):
  - powierzchnia stawu: do 2600m<sup>2</sup>;
  - maksymalna głębokość stawu– 2,0 m;

#### 3. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

##### 3.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Realizacja inwestycji nie może zmieniać istniejącego zagospodarowania na działkach sąsiednich.

### **3.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- Projekt budowlany oraz zagospodarowanie terenu winny uwzględniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 ze zm.)
  - Na planowaną inwestycję została wydana decyzja Burmistrza Zabłudowa Nr RGGiG.6220.5.2017 z dn. 05 stycznia 2018r. stwierdzająca brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie wodopoju poprzez odtworzenie zarastających starorzeczy w dolinie górnej Narwi, w następującej lokalizacji:
    - wodopój o powierzchni 2600 m<sup>2</sup> na działce o nr geod. 1214/1, obręb Ryboły, gmina Zabłudów,
- Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicy projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja w Dolinie Górnej Narwi PLH200010 oraz w granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Górnej Narwi PLB20007, a także w granicy obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Narwi”.
- Ponadto planowana inwestycja nie będzie naruszać zakazów zawartych w rozporządzeniu nr 9/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005r. W sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Narwi”.
  - Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 poz. 1446 j.t.) oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

### **3.3. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

nie dotyczy

### **3.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Inwestycję należy projektować i realizować z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. 2013 .1409 j.t. ze zmianami) w szczególności art. 5 ust. 1.

### **3.5. Ochrona w zakresie gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji:**

Zgodnie z §68, ust. 1 i ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz. 454 z 2001 r.) oraz z wypisem z rejestru gruntów, teren inwestycji stanowią użytki rolne klasy ŁIII, ŁIV, ŁV i ŁVI oraz nieużytki o symbolu N, o łącznej powierzchni 27,02ha. Na podstawie znowelizowanej ustawy z dn. 3-02-1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909) grunty pod zbiornikami służącymi do celów rolniczych nie wymagają wyłączenia z użytków rolnych.

## **4. OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:**

Obsługa w zakresie komunikacji – teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi gminnej. Inwestycja nie wymaga budowy zjazdów. Komunikacja będzie się odbywać istniejącymi zjazdami wykorzystywanymi do uprawy gruntów rolnych.

### **Obsługa inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej;**

- zaopatrzenie w wodę- nie dotyczy
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy
- zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy

## **5. INWESTYCJĘ NALEŻY PROJEKTOWAĆ Z ZACHOWANIEM NASTĘPUJĄCYCH PRZEPISÓW I USTAŁEŃ:**

Realizując przedmiotową inwestycję należy uwzględnić w szczególności następujące wymogi wynikające m.in. z;

- z ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U.2013.1409 z późn. zm.)
- z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 z późn. zm.)
- z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U.2015.469 j.t.)



## UZASADNIENIE

Z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wystąpił Inwestor. W wyniku zawiadomienia stron nie wniesiono uwag ani zastrzeżeń.

Z dniem 1 stycznia 2003 r. przestał obowiązywać plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zabłudów, w obrębie której znajduje się przedmiotowy teren inwestycji, dlatego też zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla planowanej inwestycji wymagane jest w drodze decyzji ustalenie warunków zabudowy. Teren, na którym ma być zlokalizowane przedsięwzięcie, wymaga nie wyłączenia z użytków rolnych.

Z analizy wynika, iż:

- Planowana inwestycja nie będzie kolidować z istniejącym zagospodarowaniem terenu
- Działka posiada dostęp do drogi publicznej
- Inwestycja nie wymaga zapewnienia w infrastrukturę techniczną
- Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W ocenie organu zamierzenie realizacyjne inwestora nie koliduje z funkcją i istniejącym zagospodarowaniem przedmiotowego i znajdującego się w pobliżu terenu i nie będzie stanowić zagrożenia dla uzasadnionych interesów osób trzecich, dlatego niniejszą decyzją ustalono warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji – zgodnie z ustaleniami j.w.

Zgodnie z §9 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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 dnia 19.09.2003r.) wyniki analizy, o której mowa w §3 ust. 1 w/w rozporządzenia zawierające część tekstową i graficzną analizy stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy. Jednakże informuję, iż ze względu na duży format załącznika nr 2 (analiza do decyzji o warunkach zabudowy) oraz braku możliwości technicznych jego powielania przez tut. Urząd organ postanowił odstąpić od dostarczenia tego załącznika każdej ze stron (na podstawie decyzji SKO w Białymstoku 409.32/B-2/9/13 z dnia 12 marca 2013r.). Z powyższymi dokumentami można się zapoznać w Urzędzie Miejskim w Zabłudowie w pokoju 205, w godzinach pracy urzędu.

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

## POUCZENIE

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

\*\*\*

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

### Otrzymują:

1. Polskie Towarzystwo Ochrony Ptaków,  
ul. Ciepła 17, 15-471 Białystok
2. Strony wg wykazu.
3. UM w Zabłudowie a/a.

Opracował: mgr inż. arch. Jerzy Grabowski  
uprawnienia urbanistyczne Nr 1612

**Z up. BURMISTRZA**  
**Wiesław Dobrowski**  
**ZASTĘPCA BURMISTRZA**



**Analiza terenu do decyzji o warunkach zabudowy RGiGG.6730.44.2018****Działka o Nr geod. 1214/1; obręb RYBOŁY, gmina Zabłudów:****wnioskodawca: Polskie Towarzystwo Ochrony Ptaków.**

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dotycząca wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie wodopoju dla zwierząt poprzez odtworzenie starorzeczy w dolinie Górnej Narwi w zabudowie zagrodowej na działce Nr ew. gr. 1214/1, w obrębie Ryboły, gm. Zabłudów** w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017.1073 j.t. ze zm.) Granice obszaru analizowanego wyznaczono w oparciu o §3 ust.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. z 2003r. Nr164, poz.1588) - wokół wnioskowanego terenu oznaczonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000-stanowiącej część graficzną niniejszej analizy i oznaczono linią przerywaną koloru czerwonego.

**2. Funkcje zabudowy - istniejąca:** działka Nr geod. 1214/1 -niezabudowana.

**3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:** Przyjęty do analizy obszar stanowi teren upraw rolniczych we wsi Ryboły. Wnioskowana inwestycja polegająca na budowie wodopoju dla zwierząt poprzez odtworzenie starorzeczy w dolinie Górnej Narwi w zabudowie zagrodowej – nie kwalifikuje się do analizy cech zabudowy istniejącej w obszarze analizy.

**Wyniki analizy****funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

**dotyczy:** ustalenia wymagań dla nowej zabudowy dla inwestycji polegającej **budowie wodopoju dla zwierząt poprzez odtworzenie starorzeczy w dolinie Górnej Narwi w zabudowie zagrodowej na działce Nr ew. gr. 1214/1, w obrębie Ryboły, gm. Zabłudów,** w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1, pkt 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017.1073 j.t. ze zm.)

**Linia zabudowy** – nie określono;

Parametry wodopoju dla zwierząt (stawu wodnego):

- powierzchnia stawu: do 2600m<sup>2</sup>;
- maksymalna głębokość stawu– 2,0m;

**2.Dostępność do drogi publicznej** - teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi gminnej. Inwestycja nie wymaga budowy zjazdów. Komunikacja będzie się odbywać istniejącymi zjazdami wykorzystywanymi do uprawy gruntów rolnych.

**3.Uzbrojenie nieruchomości-** istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia budowlanego

- zaopatrzenie w wodę –nie dotyczy
- odprowadzenie ścieków–nie dotyczy
- zasilanie w energię elektryczną – nie dotyczy
- zaopatrzenie w ciepło -nie dotyczy

**4.Użytkowanie gruntów:**

Teren inwestycji stanowią użytki rolne klasy ŁIII, ŁIV, ŁV i ŁVI oraz nieużytki o symbolu N, o łącznej powierzchni 27,02ha. Na podstawie znowelizowanej ustawy z dn. 3-02-1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017.1161 j.t. ze zm.) grunty pod zbiornikami wodnymi służącymi do potrzeb gospodarstwa rolnego – nie wymagają wyłączenia z użytków rolnych.

**5. Zgodność z przepisami odrębnymi:**

Na planowaną inwestycję została wydana decyzja Burmistrza Zabłudowa Nr RGGiG.6220.5.2017 z dn. 05 stycznia 2018r. stwierdzająca brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie wodopoju poprzez odtworzenie zarastających starorzeczy w dolinie górnej Narwi, w następującej lokalizacji:

- wodopój o powierzchni 2600 m<sup>2</sup> na działce o nr geod. 1214/1, obręb Ryboły, gmina Zabłudów,

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicy projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja w Dolinie Górnej Narwi PLH200010 oraz w granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Górnej Narwi PLB20007, a także w granicy obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Narwi”.

Ponadto planowana inwestycja nie będzie naruszać zakazów zawartych w rozporządzeniu nr 9/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005r. W sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Narwi”.

W/w inwestycja winna być zgodna z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych i innych odpowiednich przepisów prawa.

Dokonana w celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że nie istnieją przeciwwskazania do wydania decyzji, o którą wnioskuje Inwestor.

Stwierdza się łączne spełnienie wszystkich warunków art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

analizę sporządził: mgr inż. arch. Jerzy Grabowski  
uprawnienia urbanistyczne Nr 1612



Burmistrz Zabłudowa  
ul. Rynek 8, 16-000 Zabłudów

URZĄD MIEJSKI  
w Zabłudowie

Załącznik Nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy  
z dnia 14.08.2018 roku  
Nr RGGiG. 6220.5.2017

Z up. BURMISTRZA  
Wiesław Dąbrowski  
ZASTĘPCA BURMISTRZA