

Michałowo 2017.09.20

IG.6730.45.2017.AH

## DECYZJA

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 w związku z art. 52 ust. 1 i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz § 1 i § 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w związku z art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 26.07.2017 r. przez Polskie Towarzystwo Ochrony Ptaków z siedzibą ul. Mostowa 25, 17-230 Białowieża adres korespondencyjny: ul. Ciepła 17, 15-471 Białystok dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: budowie trzech stawów w ramach zabudowy zagrodowej w obrębie 24 Kuchmy według następującej lokalizacji: staw nr 1 na działce nr 242/1 o powierzchni 500 m<sup>2</sup>; staw nr 2 na działce nr 228 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>; staw nr 3 na działce nr 223 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>.

Mając na względzie ustalenia art. 1, ust 1 p.p. 1) i 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 - § 3.1) ustala się co następuje:

- a). wyznacza się granice analizowanego obszaru na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 oznaczonego cyframi 1234,
- b). przedmiotowe działki posiadają dostęp do drogi publicznej – dróg gminnych poprzez istniejące zjazdy, które posiada gospodarstwo rolne i posesja. Projektowana inwestycja nie wymaga uzbrojenia terenu. Teren wnioskowanej inwestycji położony jest poza obszarami zwartej zabudowy wsi Kuchmy, wokół terenów upraw polowych oraz terenów zabudowy zagrodowej kolonijnej, co jest zgodne z przeznaczeniem terenu,
- c). biorąc powyższe pod uwagę oraz fakt, iż powierzchnia gospodarstwa rolnego Inwestora związanego z tą zabudową wynosi ok. 281,9212 ha, w gminie Michałowo i przekracza, średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Michałowo (10,61 ha) ustalono, że po spełnieniu wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji jest możliwe

### po uzyskaniu

1. postanowienia **Starostwa Powiatowego** w Białymstoku znak GKNIII.6124.10.70.2017 z dnia 2017.08.07 uzgadniającego pozytywnie warunki zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych,
2. pisma **PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok** znak: RE6/RR/MP/5543/2017 z dnia 2017.08.04 uzgadniającego pozytywnie warunki zabudowy dotyczących sieci elektroenergetycznych,

### ustalam

#### warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na: **budowie trzech stawów w ramach zabudowy zagrodowej w obrębie 24 Kuchmy według następującej lokalizacji: staw nr 1 na działce nr 242/1 o powierzchni 500 m<sup>2</sup>; staw nr 2 na działce nr 228 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>; staw nr 3 na działce nr 223 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji: oznaczono linią koloru czerwonego i literami ABCDEFGH oraz ABCD na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącą integralną część graficzną decyzji. Załącznik Nr 2 – część tekstowa i graficzna analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach analizowanego obszaru wykonana na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – wydano Wnioskodawcy i pozostaje w aktach sprawy w Urzędzie Miejskim w Michałowie, pok. nr 4.

1. **Rodzaj inwestycji** – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,

- 1.1. stan istniejący terenu inwestycji:

- 1) działka o nr geod. 242/1, niezabudowana o powierzchni 1,3800 ha,
- 2) działka o nr geod. 228, niezabudowana o powierzchni 5,6000 ha,
- 3) działka o nr geod. 223, niezabudowana o powierzchni 3,4231 ha.

2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

- 2.1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) **nieprzekraczalną linię zabudowy** – nie określono ze względu na realizację stawów w głębi działek. Stawy należy sytuować od granic działki zgodnie z warunkami technicznymi.

Budynki, budowle, obiekty od granic działek sąsiednich, należy realizować zgodnie z § 12 ust 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2002 r., Nr 75 poz. 690 ze zm.) przy



usytuowaniu budynku na działce budowlanej powinny być zachowane odległości między urządzeniami terenowymi oraz odległości budynku i urządzeń terenowych od granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, określone w rozporządzeniu, a także w przepisach odrębnych, w tym higieniczno-sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych.

- 2) wielkość projektowanej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – nie określono. Inwestycję należy realizować zgodnie z ustaleniami poniżej.

## **2.2. Stawy ziemne**

- 1) powierzchnia: staw nr 1 o powierzchni 500 m<sup>2</sup>; staw nr 2 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>; staw nr 3 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
- 2) maksymalna głębokość do 1,50 m,
- 3) stawy o nieregularnych kształtach,
- 4) zasilanie stawów w wodę – wody gruntowe,
- 5) na terenie inwestycji dopuszcza się realizację elementów małej architektury, np. pomosty.
- 6) inne ustalenia:
  - a) inwestycja nie może wykraczać poza granice własnej działki,
  - b) nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich, naruszać stosunków wodnych, być uciążliwa dla otoczenia, negatywnie wpływać na środowisko,
  - c) urobek należy rozplantować na terenie własnej działki, w sposób nie naruszający stosunków wodnych i bez zmiany kierunku spływu wód opadowych, zwłaszcza w kierunku działek sąsiednich,
  - d) realizacja inwestycji nie może zmieniać istniejącego zagospodarowania na działkach sąsiednich.

## **3. Warunki wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

### **3.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) Projekt budowlany oraz zagospodarowanie terenu winny uwzględniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232).
- 2) Inwestycja położona jest na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody:
  - a) obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Knyszyńska PLB 200003, wyznaczonym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r., Nr 25, poz. 133), dla którego obowiązuje akt prawa miejscowego Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Knyszyńska PLB200003 (Dz. Urz. Woj. Podl. Z 2014 r., poz. 1967).
  - b) na obszarze specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja Knyszyńska PLH200006, obszarze zatwierdzonym Decyzją Wykonawczą Komisji Europejskiej (2015/69) z dnia 3 grudnia 2014 r. w sprawie przyjęcia ósmego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz. UE. L 18 z 23.01.2015), dla którego obowiązuje akt prawa miejscowego Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 30 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Knyszyńska PLH200006 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2014 r., poz. 2431).
  - c) Na podstawie § 3 ust. 1 pkt. 88 a i b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397) przedsięwzięcie zaliczane jest do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 353 ze zm.) Burmistrz Michałowa w dniu 16.05.2017r. zwrócił się o wydanie opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko a w przypadku stwierdzenia takiej potrzebny opinii, co do zakresu raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Organy opiniujące Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Białymstoku opinią nr 87/NZ/2017 znak NZ.4461.63.2017 z dnia 31 maja 2017 r. oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku opinią nr WOOŚ.4240.160.2017.JC z dnia 12 czerwca 2017 r. po przeanalizowaniu danych postanowiły uzgodnić i zaopiniować realizację przedmiotowego przedsięwzięcia.

Burmistrz Michałowa decyzją IG.6220.8.2017.ER z dnia 04.07.2017 r. stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie trzech stawów w następującej lokalizacji:

1. staw nr 1 o powierzchni maksymalnej 700 m<sup>2</sup> na działce o nr ew. 242/1 w obr.ew.Kuchmy
2. staw nr 2 o powierzchni maksymalnej 940 m<sup>2</sup> na działce o nr ew. 228 w obr.ew.Kuchmy
3. staw nr 3 o powierzchni maksymalnej 940 m<sup>2</sup> na działce o nr ew. 223 w obr.ew.Kuchmy.



### **3.2. Warunki i wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej, na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568) oraz ochroną dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej - nie ustala się zatem w tym zakresie żadnych wymagań.

### **3.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych – dróg gminnych (dz. nr 234, 240) istniejącymi zjazdami indywidualnymi.
- 2) Zjazd indywidualny z ww. drogi winien odpowiadać wymaganiom określonym rozporządzeniem MTiGM z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430).
- 3) Zamiar zamiany lokalizacji zjazdu, zamiar modernizacji zjazdu należy uzgodnić z Urzędem Miejskim w Michałowie Referat Inwestycyjno - Geodezyjny.
- 4) Realizowana inwestycja nie może negatywnie wpływać na możliwość komunikacji pieszej i kołowej na terenie własnym i sąsiednim.

### **3.4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) zasilanie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- 3) odprowadzenie wód opadowych (z dachów i nawierzchni utwardzonych) – wody opadowe mogą zostać odprowadzone na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
- 4) zasilanie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- 5) odpady stałe – nie dotyczy,
- 6) Należy uwzględnić wymagania zawarte zgodnie z Prawem wodnym (Dz. U. 2015, poz. 469).
- 7) Zgodnie z Prawem wodnym (Dz. U. 2015, poz. 469) staw jest budowlą, urządzeniem szczególnym melioracji wodnej (art. 9 ust. 1).
- 8) W przypadku kolizji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z istniejącą infrastrukturą techniczną warunki lokalizacji i realizacji przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego lub ewentualnej budowy (przebudowy) czy zabezpieczenia sieci, przyłączy, urządzeń i instalacji należy uzgodnić z odpowiednimi gestorami, właścicielami poszczególnych sieci lub właściwymi jednostkami organizacyjnymi.

### **3.5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) Należy zachować wymagania określone w art. 5 ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290), w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym:
  - a) uciążliwość związana z lokalizacją i funkcjonowaniem przedmiotowej inwestycji nie może przekraczać granic terenu objętego wnioskiem będącego w dyspozycji Inwestora,
  - b) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, przy założeniu, że budynki mogą być sytuowane zgodnie z: § 12 ust 4 warunków technicznych.

### **3.6. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- 1) nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.

### **4. Inwestycję należy projektować:**

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.), z rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 marca 2013 r., zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 472).

Przy usytuowaniu budynków, budowli na działce budowlanej powinny być zachowane odległości między urządzeniami terenowymi oraz odległości budynku i urządzeń terenowych od granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, określone w rozporządzeniu, a także w przepisach odrębnych, w tym higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych.

### **5. Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności:**

- 1) z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290),
- 2) z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440),
- 3) z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232).
- 4) z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469).

## **UZASADNIENIE**

W dniu 26.07.2017 r. Inwestor Polskie Towarzystwo Ochrony Ptaków z siedzibą ul. Mostowa 25, 17-230 Białowieża adres korespondencyjny: ul. Ciepła 17, 15-471 Białystok wystąpiło z wnioskiem do



Burmistrza Michałowa w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech stawów w ramach zabudowy zagrodowej w obrębie 24 Kuchmy według następującej lokalizacji: staw nr 1 na działce nr 242/1 o powierzchni 500 m<sup>2</sup>; staw nr 2 na działce nr 228 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>; staw nr 3 na działce nr 223 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>. Zabudowa zagrodowa zostanie zrealizowana w ramach gospodarstwa rolnego Inwestora. Z analizy operatu ewidencji gruntów wynika, iż Inwestor posiada nieruchomości rolne o pow. 281,9212 ha na terenie ww. gminy.

Stawy zasilane będą wodami gruntowymi, a ich głębokość wyniesie 1,5 m. Z uwagi na fakt, iż stawy zasilane będą jedynie wodami gruntowymi, poziom wody w ich czasach będzie ulegać zmianom i będzie taki sam jak poziom wód gruntowych na terenie przyległym. Budowa stawów nie wpłynie na ten poziom i nie zakłóci zmian cyklicznych wahań tego poziomu zależnego od opadów, susz i pór roku. Przedmiotowe stawy wykonane zostaną na terenie pastwisk na których prowadzony jest wypas konika polskiego. Stawy służyć będą jako wodopoje dla zwierząt oraz dla zwiększenia miejsc rozrodu płazów, a także do utrzymania optymalnych siedlisk gatunków ptaków, w tym orlika krzykliwego. W ewidencji gruntów teren inwestycji oznaczony jest jako łąka IV i V klasy (ŁIV, ŁV). Odległość stawu nr 1 na dz. 242/1 od istniejącej zabudowy wynosi 30 m, stawu nr 2 na dz. 228 - 160 m, stawu nr 3 na dz. 223 - 600 m. Dojazd do planowanych stawów nie wymaga budowy wyjazdów i wyjazdów na drogi publiczne. Komunikacja odbywać się będzie istniejącymi zjazdami wykorzystywanymi do prowadzenia upraw użytków rolnych.

Według otrzymanych informacji, planowane działania oprócz korzyści rolniczych będą służyć celom ochrony przyrody. Są one realizowane w ramach projektu „Ochrona wybranych gatunków ptaków strefowych na 4 obszarach Natura 2000 w północno - wschodniej Polsce”. Stawy o urozmaiconych brzegach i naturalnej konfiguracji dna dzięki porośnięciu roślinnością wodną staną się cenną enklawą przyrodniczą z bogatą i różnorodną florą i fauną. Różnorodność roślinna sprzyja tworzeniu miejsc lęgowych dla ptaków i żerowisk, zaś związane z wodą owady stanowią bogate źródło pokarmu dla ptaków i nietoperzy. Analizowany teren pozostanie w całości powierzchnią biologicznie czynną.

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) pn.: „Supraśl od źródeł do Dzierniakówki” o kodzie PLRW200023261614, której stan oceniono jako zły, a ocena stanu jako niezagrażona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych oraz w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) „52” o kodzie PLGW200052, której stan ilościowy i chemiczny został oceniony jako dobry, a ocena stanu - niezagrażona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Ze względu na skalę, charakter i lokalizację przedmiotowej inwestycji, a także procesy zachodzące podczas zatrzymania wody - sedimentacja zanieczyszczeń oraz odprowadzenia wody do rowu - procesy samooczyszczania, planowane przedsięwzięcie nie będzie miało negatywnego wpływu na jednolite części wód powierzchniowych i podziemnych - nie pogorszy ich jakości i stanu, a także nie będzie stanowić zagrożenia nieosiągnięcia celów środowiskowych wyznaczonych dla tych jednolitych części wód w planie gospodarowania wodami.

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

Teren na którym planowane jest zamierzenie inwestycyjne znajduje się na obszarze, dla którego z dniem 01.01.2003 r. przestał obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowo. Zatem zagospodarowanie przedmiotowego terenu w sposób wskazany we wniosku, ustalone jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy, wydanej w oparciu o art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199). Rolą organu jest stwierdzenie czy wnioskowane zamierzenie odpowiada przepisom prawa, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawowym warunkiem, który musi być spełniony aby organ mógł ustalić warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest konieczność łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 w/w ustawy z uwzględnieniem wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 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).

Zgodnie z art. 63 ust. 2 cytowanej ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, co w powiązaniu z wyżej cytowanym art. 63 ust. 1 ustawy oznacza, że na etapie ustalania warunków zabudowy nie jest wymagana zgoda właścicieli przedmiotowego terenu, jak i sąsiadów, gdyż zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 cytowanej ustawy, jednym z podstawowych kryteriów wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w przypadku braku planu miejscowego jest zgodność konkretnej inwestycji zgłoszonej we wniosku z przepisami odrębnymi. Nie oznacza to jednak, że przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, nie bierze się pod uwagę interesów osób trzecich. Ochronę interesu osób trzecich należy rozumieć jako uwzględnienie interesu prawnego osoby zgodnego z treścią normy materialnoprawnej, z której wywodzi ona swój interes, a nie ochrony interesu faktycznego. Ochrona interesu faktycznego osób trzecich mogłaby prowadzić do naruszenia interesu prawnego strony (adresata decyzji administracyjnej). Prawo własności podlega ochronie konstytucyjnej, równej dla wszystkich i szczegółowo regulują to przepisy Kodeksu cywilnego. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej



Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.). Ponadto należy pamiętać, że ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest dopiero pierwszym etapem jej realizacji.

Zgodnie z wymogami § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. wynika wprawdzie, iż granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów, co oznacza, iż prawodawca określił jedynie minimalny rozmiar obszaru analizowanego, to jednak przy wyznaczaniu granic tego obszaru ponad minimalne rozmiary określone w powołanym rozporządzeniu, organ orzekający zobowiązany jest kierować się koniecznością dokonywania analizy dopuszczalności lokalizacji wnioskowanej inwestycji przez pryzmat zachowania ustawowej definicji ładu przestrzennego, rozumianej jako harmonijna całość urbanistyczno - architektoniczna, u podstaw której leży zwartość obszaru urbanistycznego o danych walorach funkcjonalnych, kulturowych i kompozycyjno - estetycznych.

Przy wyznaczaniu granic obszaru analizowanego przekraczającego minimalne rozmiary § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. organ orzekający powinien zatem wykazać, iż wielkość obszaru obejmowanego analizą służy ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego w ramach dającej się wyodrębnić zwartej jednostki terenowej urbanistyczno-architektonicznej na danym obszarze, nie zaś na rozszerzaniu granic tego obszaru jedynie w celu poszukiwania takich funkcji, cech, parametrów zabudowy, aby w ten sposób uzasadnić formalną dopuszczalność lokalizacji zabudowy o funkcjach, cechach i parametrach wnioskowanych przez inwestora. Orzecznictwo sądowoadministracyjne prezentuje pogląd, że przekroczenie określonego w § 3 ust. 2 w/w rozporządzenia, minimalnego rozmiaru obszaru analizowanego, nie oznacza dowolności w zakresie tego obszaru, lecz jego granice muszą być uzasadnione przesłankami art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (analogiczne stanowisko zajął WSA w Bydgoszczy w wyroku z 23.01.2008r. – sygn. akt IISA/Bd 800/07, WSA; w Łodzi w wyroku z 25.09.2007r. – sygn. akt SA/Łd 719/07, WSA w Warszawie; w wyroku z 9.03.2007r. – sygn. akt IV SA/Wa 101/07, WSA w Warszawie w wyroku z 21.03.2008r. – sygn. akt IV SA/Wa 2340/07).

Ustalenie granic obszaru analizowanego w odległości trzykrotnej szerokości frontu działki oddaje intencje ustawodawcy zawarte w pojęciu „sąsiednia”. Wyniki analizy przedstawione są na załączniku Nr 2 niniejszej decyzji stanowiącej część graficzną i tekstową analizy (wyrok WSA w Białymstoku z dnia 15 grudnia 2008 r., sygnatura, akt. II SA/ Bk 557/08).

Granice analizowanego obszaru wyznaczono w oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do analizy graficznej przyjęto pas terenu szerokości 50,0 m w każdą ze stron wnioskowanego terenu posiadanej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 i oznaczono cyframi 1234.

#### Z analizy m.in. wynika, że:

Ad.4) Starostwo Powiatowe w Białymstoku Referat Gospodarki Gruntami Rolnymi w Wydziale Geodezji Katastru i Nieruchomości, po dokonaniu analizy danych dotyczących ewidencji gruntów i operatu klasyfikacji gruntów, postanowieniem znak: GKNIII.6124.10.70.2017 z dnia 2017.08.07 stwierdziło, że inwestycja nie zmienia przeznaczenia gruntów działki na cele nierolnicze, nie powoduje ich wyłączenia z produkcji rolnej, a zatem pozostaną one nadal gruntami rolnymi. Art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) stanowi, iż gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty: (...) „pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa”.

Ad.5)

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku opinią Nr WOŚ.4240.160.2017.JC z dnia 12 czerwca 2017r. po przeanalizowaniu danych przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia stwierdził, iż realizacja przedsięwzięcia nie będzie wywierała znacząco negatywnego oddziaływania na obszary Natura 2000, gdyż nie spowoduje utraty siedlisk, ani gatunków i ich siedlisk, będących przedmiotem ochrony obszaru Puszcza Knyszyńska i Ostoja Knyszyńska. Ze względu na charakter przedsięwzięcia, zakres planowanych prac oraz termin ich realizacji należy uznać, iż przedmiotowa inwestycja nie będzie w znaczący sposób pogarszać stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin i zwierząt, a także w sposób znaczący wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono ww. obszary Natura 2000 oraz na integralność i spójność sieci tych obszarów. W związku z powyższym nie istnieją przesłanki przemawiające za koniecznością przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszary Natura 2000 OSO Puszcza Knyszyńska oraz SOO Ostoja Knyszyńska dla planowanego przedsięwzięcia.

Burmistrz Michałowa wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku, uzgodnienie projektu decyzji w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Organ uzgadniający w ustawowym terminie 21 dni nie zajął stanowiska. W związku z powyższym uzgodnienie uznaje się za pozytywną zgodnie z art. 53 ust. 5b i c. (Dz. U. z 2012 r., poz. 647).



2. Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzgodniono z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku, działającym z upoważnienia Marszałka Województwa Podlaskiego, w odniesieniu do obszarów melioracji wodnych (zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W dniu 31.07.2017 r. WZMiUW poinformował, iż w obszarze inwestycji na ww. działkach brak urządzeń, jednak zaznaczony obszar inwestycji przylega do Rowów R – P, R – P - 6, R – P - 7, R – P - 10, R – P - 10 – 4. W związku z powyższym – uzgodnienie uważa się za dokonane.
3. Burmistrz Michałowa wystąpił do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok Rejon Energetyczny Białystok Teren o zajęcie stanowiska (zgodnie z art. 106 Kpa, Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), w zakresie sieci elektroenergetycznych, do uzgodnienia na etapie projektowania jak i realizacji obiektów budowlanych.  
PGE Dystrybucja S.A. pismem znak RE6/RR/MP/5543/2017 z dnia 2017.08.04 uzgodnił pozytywnie warunki zabudowy, pod warunkiem uwzględnienia na etapie projektowania i wykonawstwa następujących wytycznych:
  - 1) W czasie budowy projektowanych obiektów należy zachować odległości od skrajnego (względnie najniższej zawieszonego) przewodu istniejącej linii napowietrznej 15kV poziome (5,0 m) i pionowe (6,1 m) oraz istniejącej linii napowietrznej 0,4kV poziome (3,0 m) do ustalonych stref działania maszyn budowlanych z wysięgnikiem (dźwig, podnośnik, koparka) łącznie z ładunkiem i urządzeń użytych do budowy budynku na przedmiotowej działce. Zabrania się krzyżowania stref działania maszyn budowlanych z wysięgnikiem (dźwig, podnośnik, koparka) z linia napowietrzną 0,4kV.
  - 2) Nie należy składować materiałów budowlanych i ustawiać innych urządzeń stosowanych do w/w prac oraz lokalizować stanowisk pracy w odległościach od przewodów linii 15kV i 0,4kV mniejszych niż podane w podpunkcie 1.
  - 3) Od strony przewodów linii elektroenergetycznych w odległościach mniejszych jak ponadto w podpunkcie 1 zabrania się przenosić ręcznie poziomo i pionowo przedmioty przewodzące (rury i pręty metalowe, belki żelbetowe itp.) o długościach większych od 2,0 m.
  - 4) Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonania robót budowlanych Dz.U.03.47.401 nie należy sytuować stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną lub w odległościach mniejszych niż: 5 m od skrajnych przewodów linii 15kV i 3 m od skrajnych przewodów linii 0,4kV.  
W przypadku konieczności wykonania robót budowlanych w pobliżu napowietrznych linii 15kV i 0,4kV należy sporządzić plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
  - 5) W przypadku projektowania ogrodzenia posesji pod liniami 15kV i 0,4kV w postaci siatki metalowej lub pręseł wykonanych z metalowych prętów (materiały przewodzące), należy wykonać uziemienie ochronne ogrodzenia.
  - 6) Zachować, zgodnie z wymogami normy PN-EN 50423-1:2007 odległość korony (gałęzi) zasadzonych i projektowanych do zasadzenia drzew, od przewodów istniejącej napowietrznej linii, która mierzona w dowolnym kierunku nie może być mniejsza niż 2,1 m.
  - 7) Z uwagi na występujące linie 15kV przedmiotowy teren w miejscu skrzyżowania i zbliżania powinien być zagospodarowany zgodnie z wymaganiami normy PN-EN 50423-1:2007.
  - 8) Szczegółowy projekt zagospodarowania działek nr 242/1, 228, 223 w obrębie Kuchmy podlega uzgodnieniu w PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok Rejon Energetyczny Białystok Teren.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- Starostwem Powiatowym w Białymstoku Referatem Gospodarki Gruntami Rolnymi w Wydziale Geodezji Katastru i Nieruchomości (w zakresie ochrony gruntów rolnych, zgodnie z art. 53 ust 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Białymstoku (w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku (w zakresie ochrony obszarów melioracji wodnej, zgodnie z art. 53 ust 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok Rejon Energetyczny Białystok Teren (w zakresie sieci elektroenergetycznych, zgodnie z art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego).

Na etapie ustalenia warunków zabudowy organ nie jest upoważniony do sprawdzania zgodności projektowanej inwestycji z przepisami prawa budowlanego i warunków technicznych, bez określenia na tym etapie postępowania administracyjnego jego usytuowania. Sprawa ta zostanie sprecyzowana na etapie opracowania projektu budowlanego, przy uwzględnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przytoczonych w niniejszej decyzji. Zamierzenie inwestycyjne położone jest na terenach rolnych i kolonijnej zabudowy zagrodowej co jest zgodne z funkcją i przedmiotem terenu, dlatego niniejszą decyzją ustalono warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Inwestor w celu zabezpieczenia interesów osób trzecich zobowiązany jest spełnić wymagania zawarte w „warunkach technicznych” przytoczonych w niniejszej decyzji. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia Inwestora do podjęcia prac budowlanych. Uprawnienie takie nadaje mu dopiero wydanie ostatecznej decyzji - pozwolenie na budowę lub zgłoszenia, do otrzymania, której niezbędnym warunkiem jest spełnienie warunków zawartych w pkt 1, 2, 3 czyniących zadość ochronie uzasadnionych interesów osób trzecich. Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji przedmiotowej decyzji.

### 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 również innym wnioskodawcom.

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

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 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

#### **Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę.**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku ul. Mickiewicza 3 za pośrednictwem tut. Urzędu w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję.

*Opłatę skarbową za decyzję w wysokości 107 zł wpłacono na konto tut. Urzędu Miejskiego w Michałowie, ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015 r. poz. 783).*



*Z up. Burmistrza*  
*mgr m. Elżbieta Rosińska*  
*KIEROWNIK REFERATU*  
*Inwestycyjno-Geodezyjnego*

Otrzymują:

1. Polskie Towarzystwo Ochrony Ptaków dz. nr 223, 228, 242/1
2. Strony wg rozdzielnika
3. UM w Michałowie - a/a

Decyzję opracowała:  
mgr inż. Anna Hanasiuk

PODINSPEKTOR  
ds. inwestycyjno-geodezyjnych

*mgr inż. Anna Hanasiuk*



## ANALIZA

*stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy*  
*Dotyczy sprawy Nr IG.6730.45.2017.AH*

### **Cel analizy:**

1. Celem analizy jest ustalenie wymagań dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z opracowaniem projektu decyzji o warunkach zabudowy.

### **Podstawa opracowania:**

1. Art. 53 ust. 3 i art. 61. ust 1 i ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. 164, poz. 1589).
4. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony przez inwestora.

### **Wyznaczenie obszaru analizowanego**

Zgodnie z wymogami § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. wynika wprawdzie, iż granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów, co oznacza, iż prawodawca określił jedynie minimalny rozmiar obszaru analizowanego, to jednak przy wyznaczaniu granic tego obszaru ponad minimalne rozmiary określone w powołanym rozporządzeniu, organ orzekający zobowiązany jest kierować się koniecznością dokonywania analizy dopuszczalności lokalizacji wnioskowanej inwestycji przez pryzmat zachowania ustawowej definicji ładu przestrzennego, rozumianej jako harmonijna całość urbanistyczno - architektoniczna, u podstaw której leży zwartość obszaru urbanistycznego o danych walorach funkcjonalnych, kulturowych i kompozycyjno - estetycznych.

Przy wyznaczaniu granic obszaru analizowanego przekraczającego minimalne rozmiary § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. organ orzekający powinien zatem wykazać, iż wielkość obszaru obejmowanego analizą służy ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego w ramach dającej się wyodrębnić zwartej jednostki terenowej urbanistyczno-architektonicznej na danym obszarze, nie zaś na rozszerzaniu granic tego obszaru jedynie w celu poszukiwania takich funkcji, cech, parametrów zabudowy, aby w ten sposób uzasadnić formalną dopuszczalność lokalizacji zabudowy o funkcjach, cechach i parametrach wnioskowanych przez inwestora. Orzecznictwo sądowoadministracyjne prezentuje pogląd, że przekroczenie określonego w § 3 ust. 2 w/w rozporządzenia, minimalnego rozmiaru obszaru analizowanego, nie oznacza dowolności w zakresie tego obszaru, lecz jego granice muszą być uzasadnione przesłankami art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (analogiczne stanowisko zajął WSA w Bydgoszczy w wyroku z 23.01.2008r. – sygn. akt IISA/Bd 800/07, WSA; w Łodzi w wyroku z 25.09.2007r. – sygn. akt SA/Łd 719/07, WSA w Warszawie; w wyroku z 9.03.2007r. – sygn. akt IV SA/Wa 101/07, WSA w Warszawie w wyroku z 21.03.2008r. – sygn. akt IV SA/Wa 2340/07).

Ustalenie granic obszaru analizowanego w odległości trzykrotnej szerokości frontu działki oddaje intencje ustawodawcy zawarte w pojęciu „sąsiednia”. Wyniki analizy przedstawione są na załączniku Nr 2 niniejszej decyzji stanowiącej część graficzną i tekstową analizy (wyrok WSA w Białymstoku z dnia 15 grudnia 2008 r., sygnatura, akt. II SA/ Bk 557/08).

Granice analizowanego obszaru wyznaczono w oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do analizy graficznej przyjęto pas terenu szerokości 50,0 m w każdą ze stron wnioskowanego terenu posiadanej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 i oznaczono cyframi 1234. Wnioskodawca określił literami ABCD oraz ABCDEFGH część powierzchni wnioskowanych działek, które mają dostęp do drogi publicznej (dz. nr 234, 240) gruntowej, od strony której odbywa się główny wjazd i wejście na działkę.

Obszary przylegające do wnioskowanych działek to tereny rolne, tereny komunikacji. Tak wyznaczony obszar analizowany oddaje w sposób wystarczający specyfikę okolicy i zdaniem organu jego powiększenie jest nieuzasadnione. Według otrzymanych informacji, planowane działania oprócz korzyści rolniczych będą służyć celom ochrony przyrody. Są one realizowane w ramach projektu „Ochrona wybranych gatunków ptaków strefowych na 4 obszarach Natura 2000 w północno-wschodniej Polsce”. Stawy o urozmaiconych brzegach i naturalnej konfiguracji dna dzięki porośnięciu roślinnością wodną staną się cenną enklawą przyrodniczą z bogatą i różnorodną florą i fauną. Różnorodność roślinna sprzyja tworzeniu miejsc lęgowych dla ptaków i żerowisk, zaś związane z wodą owady stanowią bogate źródło pokarmu dla ptaków i nietoperzy. Analizowany teren pozostanie w całości powierzchnią biologicznie czynną.

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) pn.: „Spraśń od źródeł do Dziarniakówki” o kodzie PLRW200023261614, której stan oceniono jako zły, a ocena stanu jako niezagrażona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych oraz w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) „52” o kodzie PLGW200052, której stan ilościowy i chemiczny został oceniony jako dobry, a ocena stanu - niezagrażona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Ze względu na skalę, charakter i lokalizację przedmiotowej inwestycji, a także procesy zachodzące podczas zatrzymania wody - sedymentacja zanieczyszczeń oraz odprowadzenia wody do rowu - procesy samooczyszczania, planowane przedsięwzięcie nie będzie miało negatywnego wpływu na jednolite części wód po-



## ANALIZA

*stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy*  
Dotyczy sprawy Nr IG.6730.45.2017.AH

wierzchniowych i podziemnych - nie pogorszy ich jakości i stanu, a także nie będzie stanowił zagrożenia nieosiągnięcia celów środowiskowych wyznaczonych dla tych jednolitych części wód w planie gospodarowania wodami.

### Analiza:

<b>Dane inwestora</b>	Polskie Towarzystwo Ochrony Ptaków z siedzibą ul. Mostowa 25, 17-230 Białowieża adres do korespondencji: 15-471 Białystok ul. Ciepła 17.
<b>Adres inwestycji</b>	24 Kuchmy część działki o nr geod. 223, 228, 242/1
<b>Przedmiot inwestycji</b>	<p><b>Budowa trzech stawów w ramach zabudowy zagrodowej w obrębie 24 Kuchmy według następującej lokalizacji: staw nr 1 na działce nr 242/1 o powierzchni 500 m<sup>2</sup>; staw nr 2 na działce nr 228 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>; staw nr 3 na działce nr 223 o powierzchni 800 m<sup>2</sup></b></p> <p>Stawy ziemne</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) powierzchnia: staw nr 1 o powierzchni 500 m<sup>2</sup>; staw nr 2 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>, staw nr 3 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>,</li> <li>2) maksymalna głębokość do 1,50 m,</li> <li>3) stawy o nieregularnych kształtach,</li> <li>4) zasilanie stawów w wodę – wody gruntowe,</li> <li>5) na terenie inwestycji dopuszcza się realizację elementów małej architektury, np. pomosty.</li> <li>6) inne ustalenia: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) inwestycja nie może wykraczać poza granice własnej działki,</li> <li>b) nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich, naruszać stosunków wodnych, być uciążliwa dla otoczenia, negatywnie wpływać na środowisko,</li> <li>c) urobek należy rozplantować na terenie własnej działki, w sposób nie naruszający stosunków wodnych i bez zmiany kierunku spływu wód opadowych, zwłaszcza w kierunku działek sąsiednich,</li> <li>d) realizacja inwestycji nie może zmieniać istniejącego zagospodarowania na działkach sąsiednich.</li> </ol> </li> </ol> <p>Stawy zasilane będą wodami gruntowymi, a ich głębokość wyniesie 1,5 m. Z uwagi na fakt, iż stawy zasilane będą jedynie wodami gruntowymi, poziom wody w ich czasach będzie ulegać zmianom i będzie taki sam jak poziom wód gruntowych na terenie przyległym. Budowa stawów nie wpłynie na ten poziom i nie zakłóci zmian cyklicznych wahań tego poziomu zależnego od opadów, susz i pór roku.</p>
<b>Projektowany rodzaj zabudowy</b>	Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
<b>Istniejący stan zagospodarowania działki</b>	Przedmiotowe stawy wykonane zostaną na terenie pastwisk na których prowadzony jest wypas konika polskiego. Stawy służyć będą jako wodopoje dla zwierząt oraz dla zwiększenia miejsc rozrodu płazów, a także do utrzymania optymalnych siedlisk gatunków ptaków, w tym orlika krzykliwego.
<b>Istniejący rodzaj zabudowy</b>	Na działkach sąsiednich zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z terenami upraw polowych, pastwisk.
<b>Istniejąca zabudowa na działkach sąsiednich</b>	<p>Na podstawie wizji w terenie oraz zgromadzonego materiału stwierdza się, iż wieś Kuchmy (gm. Michałowo), to typowa zabudowa rolnicza w układzie kolonijnym.</p> <p>W ewidencji gruntów teren inwestycji oznaczony jest jako łąka IV i V klasy (ŁIV, ŁV). Odległość stawu nr 1 na dz. 242/1 od istniejącej zabudowy wynosi 30 m, stawu nr 2 na dz. 228 - 160 m, stawu nr 3 na dz. 223 - 600 m. Dojazd do planowanych stawów nie wymaga budowy wjazdów i wyjazdów na drogi publiczne. Komunikacja odbywać się będzie istniejącymi zjazdami wykorzystywanymi do prowadzenia upraw użytków rolnych.</p> <p>Dla wnioskowanego terenu brak aktualnego planu miejscowego.</p> <p style="text-align: center;">– Kontynuacja funkcji</p> <p>Zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) przepisów ust. 1 pkt. 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Biorąc powyższe pod uwagę oraz fakt, iż powierzchnia gospodarstwa</p>



## ANALIZA

*stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy*  
Dotyczy sprawy Nr IG.6730.45.2017.AH

	<p>rolnego Inwestora związanego z tą inwestycją w gminie Michałowo wynosi ok. 75,38 ha ustalono, że po spełnieniu wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 należy uznać za spełniony.</p> <p>Zamierzenie inwestycyjne wyżej wymienione nie będzie kolidowało z funkcją i zagospodarowaniem przyległych terenów, będzie jej kontynuacją i uzupełnieniem.</p> <p>Na podstawie analizy funkcji oraz cech i zagospodarowania terenu zawierającej szczegółowe dane zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym w zakresie funkcji, linii zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, oraz geometrii dachu, wyznaczono następujące parametry:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Linia zabudowy</li> </ul> <p>Nie określono ze względu na realizację stawów w głębi działek.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Intensywność wykorzystania terenu</li> </ul> <p>Z analizy podkładu kopii mapy zasadniczej wynika, że:</p> <p>Nie określono.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gabaryty i forma architektoniczna obiektów budowlanych</li> </ul> <p><u>Parametry techniczne wnioskowanej inwestycji odpowiadają parametrom budynków występujących na analizowanym terenie, a więc inwestycja nie stworzy dysonansu urbanistycznego i architektonicznego, może harmonijnie wpisać się w istniejącą zabudowę i otoczenie, nie wpłynie negatywnie na uzasadniony interes osób trzecich oraz możliwość prawidłowego zagospodarowania i wykorzystania terenów sąsiednich.</u></p>
<b>Dostęp do drogi publicznej /kategoria drogi</b>	Nieruchomość ma dostęp do dróg publicznych – dróg gminnych (dz. nr 234, 240) istniejącymi zjazdami indywidualnymi.
<b>Istniejące / projektowane uzbrojenie terenu</b>	
Woda	Nie dotyczy.
Kanalizacja sanitarna	Nie dotyczy.
Energia elektryczna	Nie dotyczy.
Odprowadzenie wód opadowych (z dachów i nawierzchni utwardzonych)	Na własny teren nieutwardzony do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z uwagi na brak w obrębie działki sieci kanalizacji deszczowej.
Zasilanie w energię ciepłą	Nie dotyczy.
Odpady stałe	Nie dotyczy.
W przypadku kolizji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z istniejącą infrastrukturą techniczną warunki lokalizacji i realizacji przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego lub ewentualnej budowy (przebudowy) czy zabezpieczenia sieci, przyłączy, urządzeń i instalacji należy uzgodnić z odpowiednimi gestorami, właścicielami poszczególnych sieci lub właściwymi jednostkami organizacyjnymi.	
<b>Kategoria gruntu (rolny, leśny, inny) powierzchnia</b>	<p>Projektowane stawy usytuowane będą na gruncie: rolnym.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dz. nr 223 o pow. 3,4231 ha grunty sklasyfikowane jako: ŁIV - o pow. 12404 m<sup>2</sup>, RIVb - o pow. 3755 m<sup>2</sup>, RV - o pow. 16467 m<sup>2</sup>, RVI - o pow. 1605 m<sup>2</sup>,</li> <li>– dz. nr 228 o pow. 5,6000 ha grunty sklasyfikowane jako: ŁV - o pow. 52200 m<sup>2</sup>, W - o pow. 3800 m<sup>2</sup>,</li> <li>– dz. nr 242/1 o pow. 1,3800 ha grunty sklasyfikowane jako: LzV - o pow. 900 m<sup>2</sup>, ŁIV - o pow. 5800 m<sup>2</sup>, ŁV - o pow. 100 m<sup>2</sup>, PsV - o pow. 300 m<sup>2</sup>, PsVI - o pow. 200 m<sup>2</sup>, RV - o pow. 5400 m<sup>2</sup>, RVI - o pow. 900 m<sup>2</sup>, W - o pow. 200 m<sup>2</sup> stanowią własność Inwestora.</li> </ul>
<b>Czy wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu</b>	<p>Starostwo Powiatowe w Białymstoku Referat Gospodarki Gruntami Rolnymi w Wydziale Geodezji Katastru i Nieruchomości (w zakresie ochrony gruntów rolnych, zgodnie z art. 53 ust 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).</p> <p>Inwestycja nie zmienia przeznaczenia gruntów działki na cele nierolnicze, nie powoduje ich wyłączenia z produkcji rolnej, a zatem pozostaną one nadal gruntami rolnymi. Art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) stanowi, iż gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty: (...) „pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa”.</p>
<b>Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską</b>	Nie występują.



## ANALIZA

*stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy*  
Dotyczy sprawy Nr IG.6730.45.2017.AH

<b>Obszary objęte ochroną przyrody</b>	<p>Inwestycja położona jest na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody:</p> <p>obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Knyszyńska PLB 200003, wyznaczonym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r., Nr 25, poz. 133), dla którego obowiązuje akt prawa miejscowego Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Knyszyńska PLB200003 (Dz. Urz. Woj. Podl. Z 2014 r., poz. 1967).</p> <p>na obszarze specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja Knyszyńska PLH200006, obszarze zatwierdzonym Decyzją Wykonawczą Komisji Europejskiej (2015/69) z dnia 3 grudnia 2014 r. w sprawie przyjęcia ósmego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz. UE. L 18 z 23.01.2015), dla którego obowiązuje akt prawa miejscowego Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 30 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Knyszyńska PLH200006 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2014 r., poz. 2431).</p> <p>Na podstawie § 3 ust. 1 pkt. 88 a i b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397) przedsięwzięcie zaliczane jest do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 353 ze zm.) Burmistrz Michałowa w dniu 16.05.2017r. zwrócił się o wydanie opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko a w przypadku stwierdzenia takiej potrzebny opinii, co do zakresu raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</p> <p>Organy opiniujące Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Białymstoku opinią nr 87/NZ/2017 znak NZ.4461.63.2017 z dnia 31 maja 2017 r. oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku opinią nr WOOŚ.4240.160.2017.JC z dnia 12 czerwca 2017 r. po przeanalizowaniu danych postanowiły uzgodnić i zaopiniować realizację przedmiotowego przedsięwzięcia.</p> <p>Burmistrz Michałowa decyzją IG.6220.8.2017.ER z dnia 04.07.2017 r. stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie trzech stawów w następującej lokalizacji: staw nr 1 o powierzchni maksymalnej 700 m<sup>2</sup> na działce o nr ew. 242/1 w obr. ew. Kuchmy, staw nr 2 o powierzchni maksymalnej 940 m<sup>2</sup> na działce o nr ew. 228 w obr. ew. Kuchmy, staw nr 3 o powierzchni maksymalnej 940 m<sup>2</sup> na działce o nr ew. 223 w obr. ew. Kuchmy.</p>
<b>Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych lub szczególnego zagrożenia powodzią</b>	Nie występują.
	Brak informacji na temat obszarów, urządzeń melioracji wodnej w granicach analizowanego terenu, dlatego projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku, działającego z upoważnienia Marszałka Województwa Podlaskiego.

### Wnioski końcowe:

#### **1. Ustalenia dotyczące dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust. 1 pkt 1);**

Powierzchnia gospodarstwa rolnego Inwestora związanego z tą inwestycją w gminie Michałowo wynosi ok. 281,9212 ha ustalono, że po spełnieniu wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji jest możliwe.

Zgodnie z art. 61, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przepisów ust. 1 pkt. 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej.

W związku z powyższym warunek pkt. 1 należy uznać za spełniony.



## ANALIZA

*stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy*  
*Dotyczy sprawy Nr IG.6730.45.2017.AH*

**2. Dostępność do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2);**

Przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej – dróg gminnych oraz posiada indywidualne zjazdy z tej drogi.

**3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3);**

Projektowana inwestycja nie wymaga uzbrojenia terenu.

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

Inwestycja nie zmienia przeznaczenia gruntu na przedmiotowej działce, na cele nierolnicze, nie powoduje ich wyłączenia z produkcji rolnej, a zatem pozostaną one nadal gruntami rolnymi. Art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) stanowi, iż gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty: (...) „pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa”.

**5. Teren położony jest poza obszarami objętymi jakąkolwiek prawną formą dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej oraz poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych lub szczególnego zagrożenia powodzią (art. 61 ust. 1 pkt 5).** Planowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Knyszyńska PLB200003, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 25, poz. 133 ze zm.) oraz w granicach projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja Knyszyńska PLH200006, zatwierdzonego przez Komisję Europejską. Dla obszaru Natura 2000 Puszcza Knyszyńska, obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Knyszyńska PLB200003 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2014 r. poz. 1967). Zgodnie z ww. dokumentem część analizowanego terenu i obszary z nim sąsiadujące objęte są działaniami ochronnymi dla orlika krzykliwego, polegającymi na zachowaniu siedlisk żerowiskowych gatunku położonych na trwałych użytkach zielonych oraz użytkowaniu kośnym, pastwiskowym lub kośno-pastwiskowym. Ponadto w sąsiedztwie miejsca inwestycji stwierdzono występowanie derkacza będącego przedmiotem ochrony ww. obszaru Natura 2000. Mimo powyższego, z uwagi na charakter i zakres przedsięwzięcia, a zwłaszcza termin jego realizacji, a także przeznaczenie przedmiotowych stawów planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na ww. gatunki. Ponadto dla obszaru Natura 2000 Ostoja Knyszyńska obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Knyszyńska PLH200006 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2014 r. poz. 2431). Zgodnie z ww. dokumentem na części terenu objętego wnioskiem stwierdzono siedlisko przyrodnicze 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, w planie zadań ochronnych wskazane zostało działanie ochronne z zakresu uzupełnienia stanu wiedzy o przedmiotach ochrony i uwarunkowaniach ich ochrony (oznaczone symbolem DI). Niemniej jednak prace związane z wykonaniem stawów nie będą ingerować w ww. siedlisko. Wnioskowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach wodno-błotnych, na obszarach przylegających do jezior i obszarach wybrzeży, na górskich lub leśnych, w tym w strefie ochronnej ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

W wyniku analizy wstępnie stwierdza się, że spełnione są wymogi określone w art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie trzech stawów w ramach zabudowy zagrodowej w obrębie 24 Kuchmy według następującej lokalizacji: staw nr 1 na działce nr 242/1 o powierzchni 500 m<sup>2</sup>; staw nr 2 na działce nr 228 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>; staw nr 3 na działce nr 223 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>.

Ocena spełnienia wszystkich wymogów wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego określonego we wniosku, nastąpi po sporządzeniu analizy, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r 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).

Analizę opracowała:

mgr inż. Anna Hanasiuk

PODINSPEKTOR  
ds. inwestycyjno-geodezyjnych

mgr inż. Anna Hanasiuk

Z up. Burmistrza  
mgr inż. Elżbieta Rosińska  
KIEROWNIK REFERATU  
inwestycyjno-geodezyjnego