

Go. 6730.3.2017

DECYZJA

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23) oraz art. 59 ust.1, art. 60, art. 61, art. 63, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą, po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Gminę Knyszyn, ul. Rynek 39, 19 - 120 Knyszyn, dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z drogami wewnętrznymi i infrastrukturą techniczną, na części działki o nr ewid. geod. 680/2, obręb Knyszyn, gm. Knyszyn.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

polegającej na budowie do ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z drogami wewnętrznymi i infrastrukturą techniczną, na części działki o nr ewid. geod. 680/2, obręb Knyszyn, gm. Knyszyn.

1. Rodzaj inwestycji: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

Funkcja zabudowy – do ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Linie zabudowy – linia zabudowy - 10.0m od granicy pasa drogowego drogi gminnej ul. Białostocka.

Gabaryty zabudowy:

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki do 10.0m.

szerokość elewacji frontowej 16.0m z 20 % tolerancją, (za elewację frontową uznaje się elewacje zwróconą w stronę wjazdu z drogi gminnej lub wjazdu z dróg wewnętrznych).

Forma architektoniczna zabudowy: geometria dachu - dach wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 35do 45 stopni, ustawienie głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – różnicowane, wysokość w kalenicy do 10m.

Główne kolory elewacji pastelowe o przewadze odcieni jasnych, dachy o jednolitej kolorystyce i materiale – dachówka ceramiczna kolor grafitowy, ciemnoszary matowy.

Intensywność wykorzystania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 22% pow. działki.

b) Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. nr 75 poz. 690 ze zm.), rozporządzeniem ministra rolnictwa i gospodarki żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014r. poz. 81), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r. poz. 462 ze zm.) oraz zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290).

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Projekt budowlany i zagospodarowanie terenu powinny spełniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony Środowiska (Dz.U. z 2013 poz. 1232 z późn. zm.).

Obszar inwestycji położony jest na terenie następujących obszarów:

- obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Knyszyńska PLB200003, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska 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 ze zm.),

- projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja Knyszyńska PLH200006, zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska 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),

- otulina Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej, dla której obowiązuje Uchwała Nr XXIII/201/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Stawińskiego (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r., poz. 1502).

Projekt decyzji nie narusza zapisów ww. aktów prawnych. Inwestycja nie spowoduje znacząco negatywnego oddziaływania na przedmioty ochrony obszarów Natura 2000.

Właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód i ścieków na grunty sąsiednie - art. 29 Ustawy z dn. 18 lipca 2001 roku Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.).

Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50 % powierzchni działki.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się, ponieważ teren inwestycji położony jest poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz strefami ochrony konserwatorskiej, nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r, poz. 1446), oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej:

- dojazd z drogi gminnej ulica Białostocka oraz z projektowanych dróg wewnętrznych.
- należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodinnym, w garażu wbudowanym w budynek mieszkalny.
- zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci e-e.
- odprowadzenie ścieków do kanalizacji gminnej – przejściowo do zbiorników szczelnych o poj. do 10 m³.
- wody opadowe z połaci dachowych odprowadzić powierzchniowo w granicach własnej działki na terenach zielonych.
- ogrzewanie z własnego źródła ciepła.
- zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego.
- usuwanie odpadów stałych – odpady poddać segregacji i gromadzić w przenośnych pojemnikach przed wywozem przez wyspecjalizowaną firmę asenizacyjną.

5. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Zgodnie z art. 5 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290) inwestycję należy projektować, realizować i utrzymywać w sposób zapewniający spełnienie podstawowych wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, ochronę przed hałasem, drganiami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym m. in. ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, przed pozbawieniem dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi itp.

6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych - nie dotyczy.

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji wg oznaczeń graficznych przedstawiono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do decyzji nr 1. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego (część tekstowa i graficzna – zał. Nr 2 i 3) stanowią załączniki do niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z drogami wewnętrznymi i infrastrukturą techniczną, na części działki o nr ewid. geod. 680/2, obręb Knyszyn gm. Knyszyn.

W trakcie postępowania administracyjnego powiadomione strony nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń.

Teren znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dlatego w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tuż organ poddał analizie obszar, wyznaczony wokół działki wnioskowanej zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Granice obszaru wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 zgodnie z § 3 ust. 1 i ust 2 rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1588). Granice wskazano w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem lecz nie mniejszej niż 50 m. Front części przedmiotowej działki przeznaczonej pod inwestycję, oznaczony na załączniku graficznym do analizy literami A-B od strony głównej drogi z której odbywa się wjazd na

działkę (droga gminna), posiada długość ok. 220.0m. Trzykrotna szerokość frontu działki wynosi 660 m i w takiej odległości wyznaczono granice obszaru analizowanego od granic wnioskowanej nieruchomości.

Działka znajduje się na terenach podmiejskich miasta Knyszyna poza zwarta zabudową na którą składają się budynki mieszkalne jednorodzinne, zabudowa gospodarcza, oraz zabudowa usługowa.

Z analizy wynika, że Knyszyn położony jest w odległości ok. 20 - 30 minut drogi samochodem od miasta Białegostoku, przy Puszczy Knyszyńskiej, na terenach interesujących krajobrazowo, co powoduje naturalne tendencje występowania zmian w kierunkach zagospodarowania na terenach podmiejskich z produkcji rolniczej na tereny mieszkaniowo – rekreacyjne pobytu wypoczynkowego stałego i świątecznego. Na obszarach wiejskich przy granicy z Puszcza Knyszyńską zanika produkcja rolnicza na rzecz terenów mieszkaniowo – usługowo - rekreacyjnych. Miasto Knyszyn w strukturze obszaru funkcjonalnego wojewódzkiego miasta Białystok zaczyna pełnić rolę ośrodka związanego z obsługą turystyki osób odwiedzających Puszcza Knyszyńską.

Działka nr ewid. 680/2 położona jest poza obszarem zwartej zabudowy miasta Knyszyna, przy jednej z głównych dróg historycznych, (stara droga Knyszyn – Białystok), która straciła znaczenie komunikacyjne i obecnie jest drogą gminną nieurządzoną.

Na działce znajduje się lokalne wzniesienie (wg mapy ok. 11m wysokości od podnóża od strony miasta), które było wykorzystywane jako żwirownia. Od strony północnej teren ograniczony jest drogą nieurządzoną, od strony wschodniej lasem, od strony południowej gruntami rolnymi.

Przez teren przechodzi linia energetyczna napowietrzna niskiego napięcia. Teren bardzo eksponowany krajobrazowo zarówno z punktów granicznych zabudowy miasta Knyszyna jak również od strony terenów otwartych przed Puszcza Knyszyńską.

Do ustalenia parametrów i cech nowej zabudowy przyjęto zabudowę na działkach zabudowanych, położonych w obszarze analizowanym przy drodze publicznej ulica Białostocka, na których zabudowa znajduje się w obszarze analizowanym. Obszar analizowany obejmuje działki i zabudowę na działkach nr ewid. 680/1, 679/2.

Linie zabudowy na działce nr ewid 680/2 ustalono w odległości 10.0m od granicy pasa drogowego drogi gminnej, zgodnie z § 4 ust. 4 i ust. 1 rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1588) – zgodnie z ustawą o Droгах Publicznych, oraz zgodnie z wynikami z analizy. Z analizy wynika, że nie można ustalić kontynuacji istniejących linii zabudowy, ponieważ jej odległości od granicy pasa drogowego jest większa niż głębokość wnioskowanej działki.

Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych jej gzymsu lub attyki i w kalenicy ustalono zgodnie z §. 7. ust 4 w/w rozporządzenia zgodnie z wynikami z analizy. Z analizy wynika że na działkach bezpośrednio sąsiadujących z przedmiotową działką zabudowa nie występuje a więc niemożliwe jest zastosowanie §7 ust 1 i 3, które odnoszą się do kontynuacji wysokości budynków na działkach sąsiednich. Dlatego wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych jej gzymsu lub attyki i w kalenicy ustalono na 10 m, zgodnie z wnioskiem inwestora oraz średnią wielkością w obszarze analizowanym.

Szerokość elewacji frontowej ustalono zgodnie z § 6. ust 2 w/w rozporządzenia indywidualne zgodnie z wnioskiem inwestora – 16.0m z 20 % tolerancją.

Geometrię dachu ustalono zgodnie z § 8. w/w rozporządzenia odpowiednio do geometrii dachów budynków występujących w obszarze analizowanym jako dach wielospadowy, o kącie nachylenia od 35 do 45 stopni i zróżnicowanym układzie kalenic w stosunku do frontu działki i wysokości w kalenicy do 10m.

Ze względu na eksponowaną lokalizację zabudowy w krajobrazie i zachowanie ładu przestrzennego ustalono że, należy zachować jednolitość architektury projektowanych budynków, kolorystyki, kolorów dachów co jest realizowane poprzez zastosowanie głównych kolorów elewacji pastelowych o przewadze odcieni jasnych, dachy o jednolitej kolorystyce i materiale – dachówka ceramiczna kolor grafitowy, ciemnoszary matowy.

Intensywność wykorzystania terenu – wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę ustalono w wysokości do 22 % zgodnie z § 5. ust 2 w/w rozporządzenia zgodnie z wynikami analizy. Istniejący wskaźnik dotyczy działek o dużej powierzchni związanej z zabudową zagrodową, a więc nie może mieć zastosowania do zabudowy mieszkaniowej, która z natury rzeczy na terenach podmiejskich zabudowy wolnostojącej charakteryzuje się wskaźnikami zabudowy w granicach 20 - 25 % powierzchni działki.

Z analizy wynika, że:

Działka na których planowana jest inwestycja, zlokalizowana jest na terenie, na którym zgodnie z art. 61, ust.1, pkt. 1 Ustawy działki będące w sąsiedztwie, dostępne z tej samej drogi publicznej – ul. Białostocka co działka wnioskowana, zabudowane są 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.

- Działka posiada dostęp do drogi publicznej.
- Istnieje możliwość zapewnienia wystarczającej dla planowanej inwestycji infrastruktury technicznej.
- Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Teren wskazany przez inwestora nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ zgodnie z art. 1 ust. 1 i ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 237 poz. 1657 z dnia 31 grudnia 2008 roku), przepisów Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 Ustawy, w zw. z art. 106 Kpa projekt decyzji przedłożono do uzgodnień następującym organom:

- **Starostwu Powiatowemu w Mońkach**, organ uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych, ponieważ zgodnie z dyspozycją art. 53 Ustawy *w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.*

- **Wojewódzkiemu Zarządowi Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku**, organ uzgodnił w zakresie melioracji wodnych, ponieważ zgodnie z dyspozycją art. 53 Ustawy *w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.*

- **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Białymstoku**, organ uzgodnił w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, ponieważ zgodnie z dyspozycją art. 53 Ustawy *w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.*

Po uzyskaniu powyższych uzgodnień w formie postanowień wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

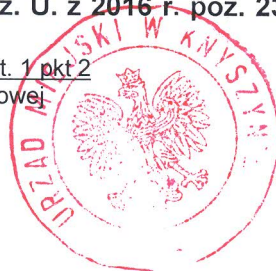
POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 Ustawy:

1. 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.
2. Decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
3. Decyzja niniejsza traci ważność, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, dla tego terenu, uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
4. Niniejsza decyzja nie uprawnia do podjęcia robót budowlanych.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO w Białymstoku ul. Mickiewicza 3 za pośrednictwem organu, który wydał decyzję (art. 129 Kodeksu postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 roku, t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23) w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827).



BURMISTRZ

Jarosław Antoni Chmielewski

DBIORU