

WÓJT GMINY  
JUCHNOWIEC KOŚCIELNY  
ul. Lipowa 10  
16-061 Juchnowiec Kościelny

Decyzja niniejsza stała się

ostateczna dn. 25.08.2017 r.  
podpis

INSPEKTOR  
ds. budownictwa  
i zagospodarowania przestrzennego  
Franciszek Brzóska

Juchnowiec Kościelny, dnia 25 lipca 2017 r.

POR.6733.17.2017

## DECYZJA o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1, pkt 2, art. 52 ust. 1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 t.j.),

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Juchnowiec Kościelny, z dnia 18.05.2017r., o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego,

po uzgodnieniu z:

– Marszałkiem Województwa Podlaskiego – w zakresie urządzeń melioracji wodnych.

Na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

– Powiatowym Zarządem Dróg w Białymstoku – w zakresie lokalizacji inwestycji w sąsiedztwie pasa drogowego – postanowienie Nr PZD-II-ST/D-7240/178/2017 z dnia 31 maja 2017 r. (data wpływu: 05.06.2017 r.),

– Starostą Powiatu Białostockiego – w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – postanowienie GKNIII.6124.4.123.2017 z dnia 02.06.2017 r. (data wpływu: 06.06.2017 r.),  
po dokonaniu analizy,

### u s t a l a m lokalizację inwestycji celu publicznego

**polegającej na budowie budynku urzędu gminy wraz z przebudową istniejącej infrastruktury z budową infrastruktury technicznej oraz zjazdów z drogi powiatowej o nr geod. 234/1, przewidzianego do realizacji na działce o nr geod. 54/2, w obrębie Juchnowiec Kościelny, gmina Juchnowiec Kościelny.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji określające warunki zabudowy i wymagania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczono na kopii mapy w skali 1:1000, linią ciągłą i literami A – D, znajdującej się w Urzędzie Gminy Juchnowiec Kościelny w Referacie Planowania Przestrzennego, Ochrony Środowiska i Rolnictwa oraz przekazanej Inwestorowi jako załącznik graficzny do decyzji – zał. 1.

## 1. RODZAJ INWESTYCJI

Zabudowa usługowa.

### 1.1. Stan istniejący terenu inwestycji

Działka o nr geod. 54/2, przeznaczona pod inwestycję, nie jest zabudowana.

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

Mając na względzie ustalenia art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j.) oraz § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy

i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala się:

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

- linia zabudowy:
  - od drogi gminnej o nr geod. 235 – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
  - od drogi powiatowej o nr geod. 234/1 – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- powierzchnia zabudowy – do 30%;
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%;
- ilość miejsc parkingowych – 25 m. p. na każde 1000m<sup>2</sup> usług.

### **BUDYNEK URZĘDU GMINY:**

- szerokość elewacji frontowej – do 70,0 m;
- wysokość głównej kalenicy – do 12,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 12,0 m;
- kształt dachu - wielospadowy lub płaski;
- kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°;
- orientacja głównej kalenicy w stosunku do dojazdu – prostopadła lub równoległa.

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

Inwestycja nie oddziałuje w sposób szkodliwy na środowisko, także leży poza strefą ochrony konserwatorskiej.

### **2.3. Warunki wynikające z przepisów odrębnych**

Teren inwestycji zgodnie z § 68 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w *sprawie ewidencji gruntów i budynków* (Dz. U. z 2016 r., poz. 1034 ze zm.), stanowi grunt rolny, będącą własnością wnioskodawcy. Niniejsza decyzja podlega uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z postanowieniem Starosty Powiatu Białostockiego GKNIII.6124.4.123.2017, wnioskowana do uzgodnienia działka jest gruntem wytworzonym z gleb pochodzenia mineralnego, sklasyfikowanym jako RIVb i RV. Wyłączenie z produkcji rolnej ww. gruntów, na których projektowane jest powyższe zamierzenie inwestycyjne, nastąpi z chwilą rozpoczęcia innego niż rolnicze użytkowania gruntów, bez potrzeby uzyskania decyzji, o jakiej mowa w art. 11 ustawy o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 t.j.).

Urządzenia melioracji wodnych nie występują.

### **3. OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI**

Obsługa w zakresie komunikacji – projektowane zjazdy z drogi powiatowej o nr geod. 234/1 na warunkach określonych w postanowieniu Powiatowego Zarządu Dróg w Białymstoku Nr PZD-II-ST/D-7240/178/2017 z dnia 31.05.2017 r.:

1. *lokalizację i parametry techniczne zjazdów z drogi powiatowej Nr 1497B uzgodnić z Powiatowym Zarządem Dróg w Białymstoku,*
2. *lokalizację oraz warunki techniczne lokalizacji projektowanych przyłączy w obrębie pasa drogowego drogi powiatowej Nr 1497 B uzgodnić z Powiatowym Zarządem Dróg w Białymstoku,*

3. *lokalizację ogrodzenia od strony drogi powiatowej Nr 1497 B uzgodnić z Powiatowym Zarządem Dróg w Białymstoku.*

Realizowana inwestycja nie może negatywnie wpływać na możliwość komunikacji pieszej i kołowej na terenie własnym i sąsiednim.

Podłączenie do sieci infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i przyłączy na warunkach technicznych, które należy uzyskać od gestorów poszczególnych sieci:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach PGE Dystrybucja Oddział Białystok;
- zaopatrzenie w wodę – na warunkach Zakładu Gospodarki Komunalnej w Juchnowcu Kościelnym z siedzibą w Księżynie, ul. Alberta 2 – ZGK/DC/4150-70/17 z dnia 25.04.2017 r.;
- odprowadzenie ścieków – na warunkach Zakładu Gospodarki Komunalnej w Juchnowcu Kościelnym z siedzibą w Księżynie, ul. Alberta 2 – ZGK/DC/4150-70/17 z dnia 25.04.2017r.;
- zaopatrzenie w energię ciepłą – własne niskoemisyjne źródła ciepła;
- odprowadzenie wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- odprowadzenie wód opadowych z parkingów i utwardzeń – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych - zgodnie z rozdziałem 4 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.) oraz z Uchwałą Nr XXVII/248/2017 z dnia 28.04.2017 r. w sprawie regulaminu utrzymywania czystości i porządku na terenie gm. Juchnowiec Kościelny (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r., poz. 1873).

#### **4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH**

Należy zachować wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich określone ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 t.j.), w tym:

- a) bezpieczeństwa konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) bezpieczeństwa użytkowania,
- d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- e) ochrony przed hałasem i drganiami,
- f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii.

#### **UZASADNIENIE**

Treść decyzji sformułowano w oparciu o wniosek przedłożony przez Inwestora oraz na podstawie przepisów odrębnych. W wyniku analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, ustalono co następuje.

Wniosek Inwestora dotyczy wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji zlokalizowanej na gruntach rolnych, w obrębie Juchnowiec Kościelny, gmina Juchnowiec Kościelny.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w związku z art.6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) wnioskowane zamierzenie ma charakter inwestycji celu publicznego.

Teren, na którym Inwestor zamierza wykonać w/w inwestycję nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dlatego inwestycja będzie lokalizowana

na podstawie art. 50 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W trakcie prowadzonego postępowania, po powiadomieniu stron za pośrednictwem zawiadomienia oraz obwieszczenia zgodnie z art. 53 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwag i zastrzeżeń nie wniesiono.

Zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z funkcją i zagospodarowaniem terenu, nie jest sprzeczne z zabudową znajdującą się w obszarze analizy, ponadto będzie służyło ogółowi społeczeństwa.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, iż dla terenu objętego wnioskiem, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec, które utraciły moc na podstawie art. 88 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, nie przewidywano realizacji zadań rządowych i samorządowych, o których mowa w art. 53, ust. 4, pkt 10 tej ustawy.

Z uwagi na powyższe niniejszą decyzją ustalono lokalizację inwestycji celu publicznego dla wnioskowanej inwestycji.

### POUCZENIE

Na przedmiotowy teren może być wydana decyzja 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.

Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę.

Decyzja niniejsza wygasa, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla obszaru, na którym przewiduje się realizację inwestycji zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

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.

Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określając istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Oplaty skarbowej nie pobrano zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. *o opłacie skarbowej* (Dz. U. z 2016 r., poz. 1827 ze zm.).

#### O t r z y m u j ą :

- 1) wnioskodawca,
- 2) pozostałe strony w trybie art. 49 *Kpa*,
- 3) a/a.

Z up. WÓJTA  
mgr inż. Mirosław Jaroszuk  
ZASTĘPCA WÓJTY

Projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. arch. Mirosława Giryń P.O.I.A. - Nr PD-0139

PODINSPEKTOR

mgr inż. Katarzyna Trypuz

POR.6733.17.2017

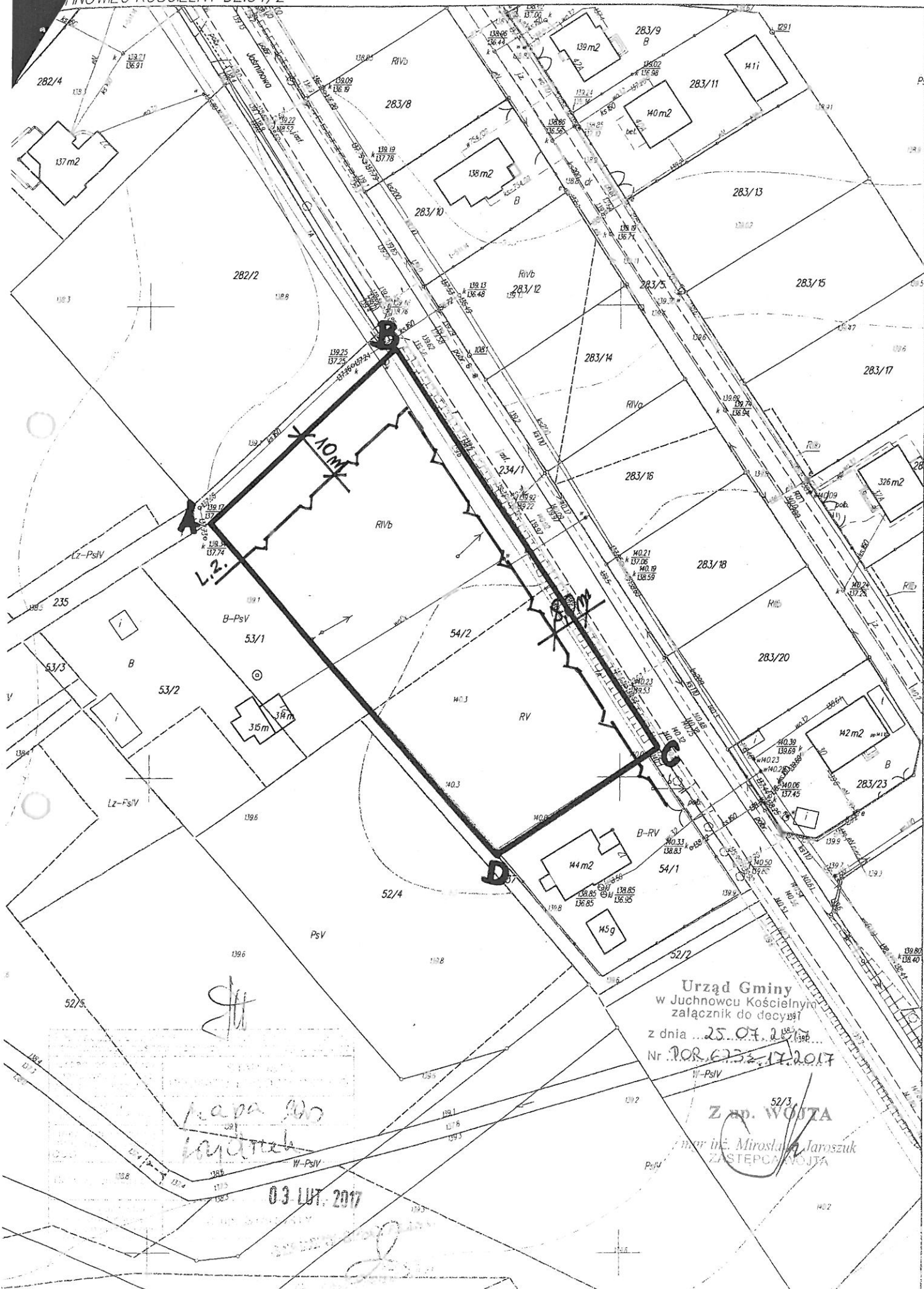
Wydano dn. 3.02.2017 r.

ODGI.4322.377.2017

MAPA ZASADNICZA Skala 1:1000

Urząd Gminy Juchnowiec Kościelny

JUCHNOWIEC KOŚCIELNY DZ.54/2



Urząd Gminy  
w Juchnowcu Kościelnym  
załącznik do decyzji  
z dnia 25.07.2017 r.  
Nr. POR.6733.17.2017

Z. WOLTA

mgr inż. Mirosław Jaroszek  
ZASTĘPCA WOJTY

03 LUT. 2017

