

**BRG.6730.11.2024**

**DECYZJA**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 63, 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, po rozpatrzeniu wniosku [REDAKTOWANE] w sprawie ustalenia warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zbieraniu odpadów innych niż niebezpieczne (w tym skup i przeładunek surowców wtórnych) wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku magazynowego rolniczego oraz na płody rolne na funkcję magazynowa przeznaczoną do zbierania odpadów oraz budowie utwardzonego placu do składowania odpadów w zabudowie usługowej z zakresu zbierania odpadów i skupu surowców wtórnych na działce nr 23, położonej w obrębie ewidencyjnym Suchodolina, gmina Dąbrowa Białostocka

**ODMAWIA SIĘ USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY**

**na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zbieraniu odpadów innych niż niebezpieczne (w tym skup i przeładunek surowców wtórnych) wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku magazynowego rolniczego oraz na płody rolne na funkcję magazynowa przeznaczoną do zbierania odpadów oraz budowie utwardzonego placu do składowania odpadów w zabudowie usługowej z zakresu zbierania odpadów i skupu surowców wtórnych na działce nr 23, położonej w obrębie ewidencyjnym Suchodolina, gmina Dąbrowa Białostocka**

**Uzasadnienie**

W dniu 29 lutego 2024 r. Pan [REDAKTOWANE] wystąpił do tut. Urzędu z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zbieraniu odpadów innych niż niebezpieczne (w tym skup i przeładunek surowców wtórnych) wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku magazynowego rolniczego oraz na płody rolne na funkcję magazynową przeznaczoną do zbierania odpadów oraz budowie utwardzonego placu do składowania odpadów w zabudowie usługowej z zakresu zbierania odpadów i skupu surowców wtórnych na działce nr 23, położonej w obrębie ewidencyjnym Suchodolina, gmina Dąbrowa Białostocka. Inwestor do wniosku dołączył załącznik graficzny z naniesionymi granicami terenu objętego wnioskiem i granicami oddziaływania inwestycji oraz wskazał projektowaną inwestycję. Wnioskowana działka nr 23, zgodnie z informacją z uproszczonego wypisu z rejestru gruntów zabudowana jest budynkiem mieszkalnym

oraz budynkami gospodarczymi i stanowi grunty orne (RIVa), grunty rolne zabudowane (Br-RIVa, Br-RV).

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 w/w wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;

2. teren ma dostęp do drogi publicznej;

3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W dniu 03.06.2024 r. Burmistrz Dąbrowy Białostockiej, decyzją znak sprawy: BRG.6730.11.2024, odmówił ustalenia warunków zabudowy na realizację w/w zamierzenia inwestycyjnego z powodu nie spełnienia przez projektowaną inwestycję przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „zasada dobrego sąsiedztwa”). Decyzję oparto na analizie sporządzonej na podstawie 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 terenu (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późniejszymi zmianami).

Pismem z dnia 10.06.2024 r. (data wpływu 11.06.2024 r.) Inwestor odwołał się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku od decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy, wnosząc o jej uchylenie i twierdząc, że wnioskowana zabudowa na działce nr 23 położonej w obrębie ewidencyjnym Suchodolina, gmina Dąbrowa Białostocka, nie jest nową zabudową, ponieważ działalność ta prowadzona była na tym terenie od 2013 do 2023 roku.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Białymstoku decyzją, znak sprawy: 409.102/B-16NI/24 z dnia 20 czerwca 2024 r. uchyliło decyzję Burmistrza Dąbrowy Białostockiej. Kolegium przyznało, iż nowa zabudowa powinna stanowić kontynuację zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie inwestycji, zarówno w zakresie funkcji, parametrów, cechy wskaźników kształtowania zabudowy, jak i zagospodarowania terenu. Wskazało jednak przy tym, że kontynuacja funkcji w świetle powołanego art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie oznacza tożsamości, lecz umożliwia uzupełnianie funkcji istniejącej, zagospodarowanie nie wchodzące z nią w kolizję. Zarówno w sytuacji, gdy planowana inwestycja powtarza jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów zagospodarowania, jak i w sytuacji, gdy stanowi uzupełnienie którejś z istniejących funkcji, dające się z nią pogodzić i nie kolidujące z nią, warunek kontynuacji funkcji jest spełniony. Zaznacza, że w skarżonej decyzji nie podjęto to próby wykazania dlaczego wprowadzenie wnioskowanej zabudowy miałyby burzyć harmonijną całość analizowanej przestrzeni, obniżyć walory krajobrazowe estetyczne wiejskiego krajobrazu. Z wniosku wynika, że - poza utwardzeniem części przedmiotowej działki - pozostała zabudowa (z punktu widzenia architektonicznego i urbanistycznego) pozostanie bez zmian. Powyższe powinno być wyjaśnione poprzez podanie racjonalnych argumentów, a nie tylko niczym nie popartych twierdzeń. Dlatego też, ponownie rozpatrując sprawę, organ powinien dokonać konkretnej analizy przestanki „dobrego sąsiedztwa” z uwzględnieniem wszystkich działek znajdujących się w obszarze analizowanym. Jeśli okaże się, że co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, to organ powinien rozważyć ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Należy również wskazać, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie uzależniają wydania decyzji od spełnienia przez inwestycję walorów krajobrazowych i estetycznych. Ten argument nie może być podstawą do odmowy ustalenia warunków zabudowy, toteż organ - ponownie rozpatrując sprawę - nie powinien uwzględniać tego typu pozaprawnych uwarunkowań, zważywszy, iż wymóg dobrego sąsiedztwa nic jest zachowany dopiero wtedy, gdy projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu i nie da się z nią w praktyce pogodzić.

Odnosząc się natomiast do twierdzenia Skarżącego z odwołania, iż od 2013 do 2023 roku na przedmiotowej nieruchomości „była prowadzona działalność gospodarcza polegająca na zbieraniu i skupie surowców wtórnych”, Kolegium



wskazało, że aktualne przeznaczenie budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości to, budynek magazynowy rolniczy na płody rolne, toteż nie sposób przyjąć, że organ może uwzględniać ewentualny fakt dotychczasowego użytkowania magazynu niezgodnie z przeznaczeniem. Tak więc przy sporządzaniu analizy i ocenie spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. organy administracji nie powinny uwzględniać obiektów wzniesionych lub użytkowanych niezgodnie z prawem, pomimo tego, że zakaz taki nie wynika bezpośrednio z treści przepisu.

O wszczęciu postępowania w sprawie ponownego rozpatrzenia sprawy i wydania decyzji o warunkach zabudowy strony postępowania zostały zawiadomione w drodze zawiadomienia zn. BRG.6730.11.2024 i obwieszczenia BRG.6730.11.2024 z dnia 12 lipca 2024 r. stosownie do art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 572, zwanej dalej k.p.a.). Jednocześnie tutaj organ zawiadomił o tym, że przedmiotowa sprawa nie zostanie załatwiona w terminie wskazanym w art. 35 k.p.a. z powodu szczególnego skomplikowania sprawy. Nowy termin na załatwienie sprawy wyznaczono na do dnia 30 września 2024 r.

Mając na względzie stanowisko Samorządowego Kolegium Odwoławczego, rozpatrzono ponownie przedmiotową sprawę, uwzględniając w całości uwagi i wytyczne zawarte w uchylającej decyzji znak sprawy: 409.102/B-16/VI/24 z dnia 20 czerwca 2024 r. W tym celu sporządzono na nowo analiz urbanistyczną zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) według którego wyznacza się wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej (pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego) dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analiz funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 w/w artykułu. Szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 33,0 m, co zobowiązuje do określenia granic terenu analizowanego w odległości min. 99,0 od jej granic. Na tak wyznaczonym analizowanym terenie zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa. Granice analizowanego terenu zaznaczono linią przerywaną koloru czarnego na załączniku graficznym do analizy. Załącznik do analizy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000. W trakcie prowadzenia analizy terenu dodatkowo posłużono się mapami dostępnymi na stronach internetowych <https://dabrowabialostocka.e-mapa.net/>, <http://powiatsokolski.geoportal2.pl/>, <https://www.geoportal.gov.pl/>.

Stosownie do przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednym z niezbędnych warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy jest istnienie w obszarze analizowanym co najmniej jednej działki, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej 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, wymagane jest spełnienie tzw. zasady „**dobrego sąsiedztwa**”. interpretacja pojęcia „dobrego sąsiedztwa” została zawarta w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2005 r. (sygn. akt. IV SA/Wa 950/04) „Przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) uzależnia zmian w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa). Regulacja taka ma na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 tejże ustawy, jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo - społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz określa konieczność dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie terenu) i architektonicznym (uksztaltowanie wzniesionych obiektów)”.

Na analizowanym terenie, wyznaczonym zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) zlokalizowana jest jedynie zabudowa zagrodowa (działki nr nr 53/3, 25/1, 22, 19) oraz tereny użytkowane rolniczo. W opisywanym przypadku istnieje sąsiedztwo, na podstawie którego można przeanalizować parametry i tak też ustalono w niniejszym postępowaniu. W następstwie analizy ustalono, że zabudowa zagrodowa położona na działkach nr nr 53/3, 25/1, 22, 19 dostępnych z tej samej drogi publicznej powiatowej (działka nr 123/2) umożliwia określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych oraz intensywności wykorzystania terenu.

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek analizowanych wynosi od 10 % do 29,1 %; średnio 21,3 %;
- powierzchnia zabudowy analizowanych budynków mieszkalnych wynosi od 37 m<sup>2</sup> do 120 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia zabudowy analizowanych budynków gospodarczych wynosi od 9 m<sup>2</sup> do 215 m<sup>2</sup>;
- wysokość głównej kalenicy analizowanych budynków mieszkalnych wynosi od 6 m do 7,5 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej analizowanych budynków mieszkalnych wynosi od 3 m do 7,5 m;
- szerokość elewacji frontowej analizowanych budynków mieszkalnych wynosi od 5,5 m do 13 m; średnio 9,4 m;
- analizowane budynki mieszkalne są jedno i dwukondygnacyjne;
- geometria dachów - dachy analizowanych budynków mieszkalnych są dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° o równoległe i prostopadłe usytuowanej kalenicy w stosunku do frontu działki;

- wysokość głównej kalenicy analizowanych budynków produkcyjnych, usługowych i gospodarczych dla rolnictwa wynosi od 3 m do 8 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej analizowanych budynków produkcyjnych, usługowych i gospodarczych dla rolnictwa wynosi od 2 m do 8 m;
- szerokość elewacji frontowej analizowanych budynków produkcyjnych, usługowych i gospodarczych dla rolnictwa wynosi od 2 m do 25,5 m; średnio 7,7 m;
- analizowane budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa są jednokondygnacyjne;
- geometria dachów - dachy analizowanych budynków produkcyjnych, usługowych i gospodarczych dla rolnictwa są jedno, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° o równoległe i prostopadle usytuowanej kalenicy w stosunku do frontu działki;

W przedmiotowej sprawie istotną natomiast była odpowiedź na pytanie, czy planowane zamierzenie inwestycyjne polegające na zbieraniu odpadów innych niż niebezpieczne (w tym skup i przeładunek surowców wtórnych) wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku magazynowego rolniczego oraz na płody rolne na funkcję magazynową przeznaczoną do zbierania odpadów oraz budowie utwardzonego placu do składowania odpadów w zabudowie usługowej z zakresu zbierania odpadów i skupu surowców wtórnych na działce nr 23, położonej w obrębie ewidencyjnym Suchodolina, gmina Dąbrowa Białostocka, spełnia warunek określony (tzw. zasady dobrego sąsiedztwa) w zakresie kontynuacji funkcji nowoprojektowanej zabudowy, gdyż w/w zamierzenie inwestycyjne, nie wymaga ustalenia parametrów technicznych budynku (powierzchnia zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, wysokość głównej kalenicy budynku, geometria dachu, kąt nachylenia połaci dachowych - ponieważ inwestor nie planuje budowy budynku), cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy. Inwestor wnioskuje jedynie o zmianę sposobu użytkowania budynku i budowę utwardzonego placu w zabudowie usługowej z zakresu zbierania odpadów i skupu surowców wtórnych. Wymienione powyżej działki nr nr 53/3, 25/1, 22, 19 położone w wyznaczonym obszarze analizy urbanistycznej, włącznie z wnioskowaną działką nr 23, stanowią siedliska rolne. Prawo nie definiuje pojęcia siedliska, jednak najbliższe pojęciu siedliska jest pojęcie „zabudowy zagrodowej”, które wyjaśnia orzecznictwo sądowe zgodnie, z którym przez zabudowę zagrodową należy rozumieć zespół budynków, z których przynajmniej jeden musi mieć charakter mieszkalny w obrębie jednego podwórza. Zabudowa zagrodowa to w szczególności budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych bądź w gospodarstwach leśnych. O zabudowie zagrodowej możemy zatem mówić, kiedy obejmuje ona budynek mieszkalny bez którego nie mogą funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem inne budowle rolnicze (vide np. wyrok NSA z dnia 23 lipca 2015 r., II OSK 3066/13; z dnia 29 czerwca 2012 r., II OSK 609/11, CBOSA). Związanie gospodarstwa rolnego z zabudową zagrodową należy rozumieć funkcjonalnie, przyjmując cywilistyczne rozumienie gospodarstwa, jako pewnej całości produkcyjnej. Zgodnie z art. 553 K.c. za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne

wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Reasumując powyższe, stwierdzić należy, że zabudowa zagrodowa to inaczej siedlisko, czyli funkcjonalnie zorganizowane w ramach jednego podwórka zabudowania o charakterze gospodarczym oraz mieszkaniowym służące prowadzeniu gospodarstwa rolnego (sygn. Akt II SA/Bk 369/17 z dnia 30.07.2013 r. wyrok WSA w Białymstoku dostępne na stronie internetowej Naczelnego Sądu Administracyjnego pod adresem [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl)). Nawiązując do powyższej definicji zabudowy zagrodowej, należy wskazać, że w tej zabudowie nie występują budynki usługowe, ani produkcyjne, a tym bardziej nie ma mowy o jakimkolwiek zbieraniu odpadów (w tym skup i przeładunek surowców wtórnych) co nie ma nic wspólnego z produkcją i hodowlą w gospodarstwach rolnych oraz z rolniczym handlem detalicznym. Inwestor poprzez swój wniosek planuje stworzenie na części siedliska rolnego zabudowy o funkcji usługowej, kompletnie nie powiązanej, wręcz kolidującej z zabudową zagrodową i sąsiednimi gospodarstwami rolnymi. Fakt umieszczenia wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego w katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do §3 ust. 1 pkt 83 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późniejszymi zmianami) „punkty do zbierania, w tym przeładunku odpadów wymagających uzyskania zezwolenia na zbieranie odpadów z wyłączeniem odpadów obojętnych oraz punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych”, dla których wymagane jest uzyskanie przez inwestora decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wskazuje na konflikt nowoprowadzanej zabudowy usługowej z zastaną zabudową zagrodową, która jest miejscem zamieszkania rolnika i jego rodziny, a zarazem miejscem pracy powiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Uważa się, że pojęcie kontynuacji funkcji musi być rozumiane szeroko, zgodnie z wykładnią systemową i funkcjonalną, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela, czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Zasada ta nie może być jednak wykorzystywana w sposób nieograniczony bez jakiegokolwiek refleksji. W wyroku NSA z dnia 16 stycznia 2018 r., sygn. akt II OSK 743/17, stwierdzono, że art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi nie tylko o tym, że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, ale jednocześnie wyznacza granice wykonywania tego prawa, wskazując na ograniczenia wynikające z przepisów obowiązującego prawa, a ponadto z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Istotny jest też wymóg wyrażony w art. 6 ust. 2 pkt 1, zgodnie z którym, zasada wolności zagospodarowania nieruchomości według woli właściciela nie może być realizowana z naruszeniem chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. W wyroku z dnia 13 lutego 2014 r., sygn. akt II OSK 2213/12, NSA wskazał, że gdy mowa jest o ladzie przestrzennym należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie



uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Jak podnosi się w literaturze urbanistycznej, przestrzenny charakter urbanizacji wyraża przede wszystkim istniejąca zabudowa terenu, jej rodzaj, charakter, stopień koncentracji oraz zagospodarowanie widoczne w krajobrazie, formie, układzie przestrzennym. Są to te urbanistyczne cechy danej przestrzeni, które w sposób zobjektywizowany można oceniać w procesie indywidualnego realizowania zagospodarowania przestrzennego. Trudno zatem uznać, aby zbieranie odpadów wraz ze skupem i przeładunkiem surowców wtórnych oraz budowa utwardzonego placu do ich składowania nie kolidowała do zabudowy zagrodowej i prowadzonej w niej działalności rolniczej.

W całym obszarze analizowanym nie stwierdzono jakiegokolwiek zabudowy o podobnym przeznaczeniu, ani o podobnym charakterze. Biorąc pod uwagę specyficzny charakter inwestycji, uzasadnione jest przekonanie, że jej lokalizacja narusza obowiązujący ład przestrzenny, rozumiany właśnie jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość. Uzasadnione jest przekonanie, że efektem lokalizacji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego będzie zakłócenie spójności przestrzennej tego terenu, co pozostaje w sprzeczności z omawianą zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z czym planowane zamierzenie inwestycyjne polegające na zbieraniu odpadów innych niż niebezpieczne (w tym skup i przeładunek surowców wtórnych) wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku magazynowego rolniczego oraz na płody rolne na funkcję magazynową przeznaczoną do zbierania odpadów oraz budowie utwardzonego placu do składowania odpadów w zabudowie usługowej z zakresu zbierania odpadów i skupu surowców wtórnych jest nie do pogodzenia z istniejącą zabudową zagrodową zlokalizowaną na sąsiednich działkach nr nr 53/3, 25/1, 22, 19, jak również na wnioskowanej działce nr 23, na której inwestor planuje pozostawić budynek mieszkalny i budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej. Nowowprowadzana inwestycja na obszar wiejski, nie jest w stanie bezkolizyjnie współistnieć z obecną na tym terenie funkcją zagrodową. Wprowadzi ona dysharmonię zastanego ładu przestrzennego. W związku z powyższym na analizowanym terenie nie występuje ani jedna działka sąsiednią, która jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji wnioskowanej zabudowy usługowej z zakresu zbierania odpadów i skupu surowców wtórnych. Planowana inwestycja nie spełnia więc warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy (zasada dobrego sąsiedztwa) w zakresie braku kontynuacji funkcji nowoprojektowanej zabudowy. Powstanie wnioskowanej inwestycji naruszyłoby zasadę ładu przestrzennego na danym terenie, co w konsekwencji prowadzi do zaburzenia harmonijnego ukształtowania przestrzeni.

Ze wskazań art. 2 pkt 14 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Planowane zamierzenie inwestycyjne posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej (działka nr 123/2).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest możliwe, gdy istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Na wnioskowanym terenie występuje przyłącze elektroenergetyczne oraz studnia. Ponadto inwestor wskazuje we wniosku, że zapotrzebowanie na wodę wyniesie ok. 15m<sup>3</sup>/rok, w związku z czym wodę będzie dowoził w baniakach na teren zakładu. Szacuje również, że na etapie eksploatacji powstanie 15m<sup>3</sup>/rok ścieków bytowych, które będą gromadzone w zbiorniku TOI-TOI i wywożone na oczyszczalnię ścieków. W związku z powyższym zaopatrzenie inwestycji w wodę oraz sposób odprowadzania ścieków bytowych jaki proponuje inwestor jest niedopuszczalne i nie godzi się z żadnymi przepisami sanitarnymi dotyczącymi zabudowy usługowej.

Ponadto Burmistrz Dąbrowy Białostockiej w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak sprawy: BRG.6220.05.2023 z dnia 13.10.2023 r., określił jednoznacznie, że ścieki socjalno-bytowe należy magazynować w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, a ich odbiór powinien odbywać się systematycznie przez uprawnione w tym zakresie podmioty. Nie ma tu mowy o zbiorniku typu TOI-TOI, który de facto jest przenośną, wolnostojącą toaletą, a nie zbiornikiem na ścieki socjalno-bytowe. Ustalając warunki zabudowy można wpłynąć na inwestora, aby ścieki bytowe zostały odprowadzane do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, a pobór wody, aby odbywał się z istniejącej studni. W związku z powyższym uznaje się, że istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do realizacji zamierzenia inwestycyjnego.

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

Zmierzanie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na zbieraniu odpadów innych niż niebezpieczne (w tym skup i przeładunek surowców wtórnych) wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku magazynowego rolniczego (oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków oraz na dołączonej do wniosku kopii mapy zasadniczej, jako budynek gospodarczy) oraz na płody rolne na funkcję magazynową przeznaczoną do zbierania odpadów oraz budowie utwardzonego placu do składowania odpadów w zabudowie usługowej z zakresu zbierania odpadów i skupu surowców wtórnych na działce nr 23, położonej w obrębie ewidencyjnym Suchodolina, gmina Dąbrowa Białostocka, nie spełnia przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130). Warunkiem nadrzędnym w procedurze ustalania warunków zabudowy jest wynikający z art. 1 w/w ustawy warunek zachowania ładu przestrzennego, który stosownie do art.

2 pkt 1 tejsze ustawy oznacza takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W takim wypadku nie można ustalić warunków zabudowy na wnioskowane zamierzenie, gdyż byłoby to sprzeczne z art. 61 ust. 1 pkt 1 oraz z art. 1 i art. 2 pkt 1 tejsze ustawy.

W toku postępowania w związku z ponagleniem wniesionym w dniu 26 sierpnia 2024 r. przez Wnioskodawcę - [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] ponaglenie wraz z niezbędnymi odpisami akt sprawy zostało w dniu 02 września 2024 r. przesłane do rozpoznania Samorządowemu Kolegium Odwoławczemu w Białymstoku.

O wniesieniu ponaglenia, zgromadzeniu dowodów i możliwości zapoznania się z aktami sprawy zawiadomiono strony postępowania w drodze zawiadomienia BRG.6730.11.2024 z dnia 02 września 2024 r., ustalając 7-dniowy termin na zapoznanie się z dokumentacją obwieszczenia BRG.6730.11.2024 z dnia 02 września 2024 r. ustalając termin na zapoznanie się z dokumentacją do dnia 23 września 2024 r.

Jednocześnie stosownie do art. 79a k.p.a. poinformowano strony, że w przedmiotowym postępowaniu zostanie wydana decyzja odmawiająca ustalenia warunków zabudowy w związku niespełnieniem przesłanki tzw. „dobrego sąsiedztwa”, określonej w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

W dniu 06 września 2024 r. do tuł. urzędu wpłynęło postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku zd. 409.137/B-!6/VI/24 z dnia 05 września 2024 r., w którym organ odwoławczy uznał za nieuzasadnione złożone ponaglenie na przewlekłość w przedmiotowym postępowaniu.

W związku z nieodbieraniem korespondencji przez strony postępowania, za datę doręczenia uznano datę zwrotu do urzędu, która przypadała 19 września 2024 r., w związku z czym ostatni termin na zapoznanie z dokumentacją przypadał na dzień 26 września 2024 r. W wyznaczonym terminie strony biorące udział w postępowaniu o wydanie niniejszej decyzji nie wniosły zastrzeżeń.

### **Pouczenie**

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku za pośrednictwem Burmistrza Dąbrowy Białostockiej w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
3. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ



odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

4. W przypadku nie wydania przedmiotowej decyzji w ustawowym terminie, podmiotowi występującemu z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, służy wniesienie żądania do Wojewody Podlaskiego o wymierzenie organowi wydającemu przedmiotową decyzję, kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Dąbrowy Białostockiej.

Z up. BURMISTRZA

*Katarzyna Szukowska*  
mgr Katarzyna Szukowska  
Kierownik Referatu Budownictwa,  
Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej

Zwalnia się z opłaty skarbowej za wydanie decyzji na podstawie art. 4 zał. cz I ust. 8. kol. 4. ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2023 poz. 2111 z późn. zm.).

#### Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
2. Wyniki analizy (część opisowa i graficzna).

#### Otrzymują:

1. [REDAKOWANE]
2. Pozostałe strony postępowania (zgodnie z wykazem stron)
3. A/a

**Wnioskodawca (otrzymuje decyzję wraz z ww. załącznikami)**

**Pozostałe strony postępowania – otrzymują zał. nr 1 i zał. nr 2 wyniki analizy w wersji papierowej (Część opisowa i graficzna analizy – do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Białostockiej)**

---

*Projekt decyzji przygotował inż. gospodarki przestrzennej Arkadiusz Sasinowski – uprawniony do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130)*

---

*Sprawę prowadzi: Inspektor Marta Buchuta, Referat Budownictwa, Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Białostockiej; Tel. (85) 7121100 wew. 138, godziny pracy: 7<sup>30</sup> - 15<sup>30</sup>.*

#### **Informacja:**

- Administratorem zbieranych i przetwarzanych danych osobowych jest Urząd Miejski w Dąbrowie Białostockiej, ul. Solidarności 1, 16-200 Dąbrowa Białostocka, reprezentowany przez Burmistrza Dąbrowy Białostockiej. Może Pan/Pani skontaktować się z nami osobiście, poprzez korespondencję tradycyjną lub telefonicznie pod numerem 85 7121100
- Zbierane dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji zadań z zakresu ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. Przetwarzanie tych danych jest niezbędne do prawidłowego i sprawnego przebiegu zadań publicznych realizowanych przez Urząd Miejski.
- Pełna treść obowiązku informacyjnego dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem <https://bip-umdabrowabialostocka.wrotapodlasia.pl/ochrona-danych-osobowych/> (adres BIP).

