

Biała Podlaska, dnia 24.03.2026 r.

RO.GP.6730.106.4.2025.KS

DECYZJA O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie:

1. art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6, oraz art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 z późn. zm);
2. art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 z późn. zm) - w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej przez art. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688);
3. art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688);
4. art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 ze zm.);
5. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116);
6. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1589);
7. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.);
8. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024r. poz. 320 z późn. zm.);
9. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2025.418 t.j.).

po rozpatrzeniu wniosku
oraz

złożonego dnia

30.04.2025 roku, uzupełnionego dnia 24.06.2025 r.

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi oraz budowie drogi wewnętrznej na częściach działek nr ewid. 979/2, 979/4 położonych w obrębie: Rakowiska, gmina Biała Podlaska

I. Linie rozgraniczające teren inwestycji: zostały określone linią ciągłą oraz literami ABCD (...) - A (obejmujący części działek ozn. nr ewid. 979/2, 979/4 obręb Rakowiska) w części graficznej decyzji, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

II. Rodzaj oraz funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budowa 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych)

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przepisów odrębnych.

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji (częścią graficzną decyzji);
- 2) **intensywność zabudowy:**
 - max. intensywność zabudowy: 0,38;
 - max. nadziemną intensywność zabudowy: 0,38;
 - min. nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;

- 3) **udział powierzchni zabudowy:** max. 19,2%,
- 4) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** min. 60,0%;
parametry dla każdego z budynków:
- 5) **szerokość elewacji frontowej budynku:** do 18,0 m;
- 6) **wysokość zabudowy:** do 9,0 m;
- 7) **geometria dachu:** przekrycie dwu lub cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 15° - 45°;
- 8) 30 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10m³ lub 30 przydomowych oczyszczalni ścieków z osadnikiem o pojemności dostosowanej do ilości użytkowników z odpływem ścieków oczyszczonych do gruntu poprzez drenaż rozsączający, zachowujące odległości od granic działek, od dróg i od innych obiektów budowlanych określonych w przepisach techniczno – budowlanych;
- 9) droga wewnętrzna realizowana w formie ciągu pieszo – jezdni o nawierzchni utwardzonej, o szerokości pasa drogowego minimum 9 m i szerokości jezdni minimum 6 m;
- 10) zagospodarowanie terenu, w tym usytuowanie budynków oraz warunki realizacji i wymogi techniczne zgodnie z przepisami określonymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.);
- 11) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 13.03.2025 r., znak: RO.OŚ.6220.16.2024.KK wraz z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą integralną część wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której ustalenia należy uwzględnić w projekcie budowlanym.
- 2) teren inwestycji znajduje się w obszarze korytarza wyznaczonego w dokumencie pn. „Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego” obejmującym przebieg korytarza kolejowego (ciąg nr 12, linia kolejowa nr 631).
- 3) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, wykorzystać wymagane przepisami lub określone w decyzjach administracyjnych środki techniczne chroniące środowisko oraz zastosować odpowiednie rozwiązania technologiczne, wynikające z ustaw lub decyzji – zgodnie z art. 74 - 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.).
- 4) teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2024r. poz. 1478, z późn. zm.).
- 5) planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.).
- 6) odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.) zobowiązuje do:
 - wstrzymania wszelkich robót budowlanych mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczenia, przy użyciu dostępnych środków, przedmiotu i miejsca odkrycia,
 - powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Biała Podlaska.

3. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) **w zakresie zaopatrzenia w wodę** – docelowo z gminnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) **w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków** – 30 przydomowych oczyszczalni ścieków lub 30 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 3) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** – docelowo z sieci niskiego napięcia, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 4) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą odprowadzane przez infiltrację powierzchniową do gruntu; opcjonalnie do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** – ogrzewanie indywidualne z wykorzystaniem wysokoefektywnych instalacji bezemisyjnych lub emitujących do powietrza substancje w wielkościach poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów określonych w przepisach o ochronie środowiska; instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych,
- 6) **w zakresie obsługi komunikacyjnej:**
 - a) teren planowanego zamierzenia budowlanego posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej położonej na działce ozn. nr ewid. 986 obr. Rakowiska
 - b) na terenie inwestycji należy zapewnić stanowiska postojowe dla samochodów w ilości zaspokajającej potrzeby planowanego zainwestowania i nie mniej niż 1 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - c) przebudowa zjazdu w związku z planowaną inwestycją wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi, w drodze oddzielnego postępowania administracyjnego, zgodnie z art.29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.).

4. Ochrona interesów osób trzecich.

Inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich, obejmującą w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu, środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby,
- zakaz wykonywania robót zmieniających stosunki wodne, robót wpływających na zmianę kierunków odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- zakaz odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

Inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2025r. poz. 418).

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).

Teren planowanej inwestycji:

- 1) nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz.U. z 2025r. poz. 529);
- 2) nie leży w obszarze zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.);
- 3) nie jest położony na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.).

6. Lokalizacja w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze:

- 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), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

IV. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień i uzyskanych opinii.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Starostą Białskim, jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych (postanowieniem znak: GKN.6123.1967.2025.ZD z dnia 28.11.2025 r. (data wpływu 01.12.2025 r.) - bez uwag);
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej PGW Wody Polskie, jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych (nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane);
- Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących (ciąg nr 12, linia kolejowa nr 631) (nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane);
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym - jako organem właściwym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane);

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione załączniki i pozostają do wglądu w aktach sprawy Urzędu Gminy Biała Podlaska:

- 1) załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
- 2) wyniki analizy:

załącznik nr 2 – część tekstowa

załącznik nr 3 – część graficzna

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 30.04.2025 roku, uzupełnionym w dniu 24.06.2025 r

oraz

21-500 Biała Podlaska wystąpili o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi oraz budowie drogi wewnętrznej na na częściach działek nr ewid. 979/2, 979/4 położonych w obrębie: Rakowiska, gmina Biała Podlaska. W dniu 12.09.2025 r. zawiadomieniem znak: RO.GP.6730.106.2.2025.JR o wszczęciu postępowania poinformowano Inwestora oraz właścicieli działek sąsiednich o możliwości zapoznania się z powyższym zamierzeniem inwestycyjnym oraz zgłoszenia ewentualnych uwag i wniosków. Uwag nie wniesiono.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688) do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania warunków zabudowy, wszczętych od dnia 24 września 2023 r. i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stosuje się przepisy art. 54 oraz 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 z późn. zm.), w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 z późn. zm.) stanowi, że wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wokół nieruchomości objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wyznaczono obszar analizowany. Załączona mapa zasadnicza w skali 1:1000 (część graficzna analizy), wskazuje minimalny obszar analizy, wystarczający do przeprowadzenia analizy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, tj. trzykrotną szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, w każdą stronę od granicy nieruchomości (art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przeprowadzona analiza terenu (część tekstowa oraz część graficzna stanowiące załączniki niniejszej decyzji – pozostające w aktach sprawy do wglądu stron) wykazała, że planowane przedsięwzięcie wyczerpuje wszystkie wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że w przedmiotowej sprawie ma miejsce zachowanie kontynuacji funkcji w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu. Realizacja inwestycji o którą wnioskuje Inwestor wpisuje się charakterystykę urbanistyczną i architektoniczną istniejącej zabudowy i nie stanowi przeszkody do jej realizacji. Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianym terenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzyskał (patrz punkt IV niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa i nie narusza interesu osób trzecich.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Mając na względzie powyższe stwierdza się, że zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami, w tym przepisami odrębnymi i orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- stosownie do art. 64c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna. Jednocześnie, na podstawie art. 5 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1668), do decyzji o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 1 stycznia 2026 r. lub zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r., przepisu art. 64c ustawy nie stosuje się.

Niewydanie decyzji o warunkach zabudowy w terminie określonym przepisami prawa upoważnia podmiot, który wystąpił z wnioskiem, żądania wymierzenia kary na organ wydający decyzję, zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

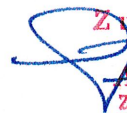
W oparciu o art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2025.1668) w okresie od dnia 9 grudnia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy bieżą na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2024 r. poz. 572) od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białej Podlaskiej za pośrednictwem Wójta Gminy Biała Podlaska, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W powyższym terminie zgodnie z art. 127a w/w ustawy strona może zrzec się

prawa do wniesienia odwołania, a z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Biała Podlaska oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

- 1.
- 2.
3. Strony postępowania administracyjnego według wykazu dostępnego w aktach sprawy
4. a/a

 **Z up. Wójta Gminy**
Adam Plątewicz
ZASTĘPCA WÓJTA