

**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
**DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**  
**NR PP.6730.246.2025.EC Z DNIA 22 GRUDNIA 2025 ROKU**  
**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA**  
**TERENU**

**I. WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO:**

Pan [REDAKTOWANE] wnioskuję o ustalenie warunków zabudowy inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i garażu z potrzebną infrastrukturą techniczną na części działki nr geod. 265/16 położonej w miejscowości Bakalarzewo, w gminie Bakalarzewo. Wniosek został przekazany do rozpatrzenia Wójtowi Gminy Suwałki, postanowieniem KO.703/100/25 z dnia 21 sierpnia 2025 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Dnia 15.10.2025 r. wniosek został zmodyfikowany w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej.

Wraz z wnioskiem inwestor przedłożył: kopie mapy zasadniczej, koncepcję budowy, koncepcję zagospodarowania terenu, oświadczenia o dostawie prądu, warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 30 kwietnia 2025 r. znak: OŚ.6220.6.2025.DK.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wokół części działki nr geod. 265/16 wskazanej pod zabudowę wyznaczono obszar analizowany w celu przeprowadzenia na nim analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Do wyznaczenia obszaru analizowanego posłużono się mapą zasadniczą w skali 1:1000 potwierdzoną przez Starostwo Powiatowe w Suwałkach dnia 16.05.2025 roku. W celu wyznaczenia granic obszaru analizowanego wzięto pod uwagę następujące kryteria:

- ✓ identyfikacja obsługującej drogi publicznej;
- ✓ identyfikacja układu urbanistycznego;
- ✓ identyfikacja frontu działki wskazanej pod zabudowę i ustalenie jego szerokości;
- ✓ identyfikacja „działki sąsiedniej”, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się obszar analizowany, którym objęto teren oznaczony granicami A'B'C'D' w załączniku graficznym nr 3. Obszarem analizowanym objęto część działki nr geod. 265/16 oraz tereny sąsiednie.

W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, działka zabudowana budynkami oznaczonymi jako inne budynki niemieszkalne oraz tereny zagospodarowane rolniczo.

**Wyznaczony, zgodnie z załącznikiem nr 3 do przedmiotowej decyzji, obszar uznaje się za wystarczający do przeprowadzenia Analizy w zakresie spełnienia warunków określonych w 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**II. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE:**

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 t. j.);
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r., poz. 1116 t.j.);

- 3) Rozporządzenie 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);
- 4) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 t.j.),
- 5) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647 t.j.);
- 6) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024r.,poz. 1478 t.j.);
- 7) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024r.,poz. 1145 t.j.);
- 8) Ustawa z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (Dz.U z 2025 r., poz. 889 t.j)
- 9) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82 t.j.);
- 10) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

### III. WYNIKI ANALIZY I WNIOSKI:

- 1) Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe Działka nr geod. 265/16 o powierzchni 0,4096 ha – niezabudowana, zagospodarowana rolniczo. Planowany teren inwestycji o pow. ok. 2120 m<sup>2</sup>.
- 2) Działka ma dostęp do drogi powiatowej 1122B stanowiącej działkę nr geod. 271, poprzez działkę nr geod. 265/1 stanowiącą współwłasność inwestora.
- 3) Inwestycja obejmuje budowę nowych urządzeń budowlanych.
- 4) Nieruchomość nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 5) Zamiar inwestora dotyczy budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku garażowego w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie zachodzą zatem okoliczności wymienione w art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inwestycja dotyczy budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego w sąsiedztwie budynków mieszkalnych oraz gospodarczych występujących na działkach nr geod. 264/7, 222/2 (zabudowa zagrodowa) i 219/2 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Fakt ten uznano za spełnienie warunku tzw. „dobrego sąsiedztwa”, określonego w art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy. Ustalono, iż na części działki nr geod. 265/16 możliwa jest kontynuacja funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa występująca w obszarze analizowanym pozwala na określenie wymagań 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 zagospodarowania terenu.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

- 1) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną przyrodniczą, uzdrowiskową i konserwatorską.
- 2) Inwestycja nie obejmuje terenów górniczych a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał uzgodnienie Starosty Suwalskiego w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – uzgodnienie dokonane (zgoda milcząca – minęły dwa tygodnie). Nie zajęcie stanowiska w ciągu 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonanie uzgodnienia (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 3) Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Suwałkach na części działki nr geod. 265/16 w granicach inwestycji występują grunty orne oznaczone symbolem **RV, RVI**.

W granicach inwestycji nie występują lasy podlegające ochronie prawnej. Przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz.82 t.j.).

Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał uzgodnienie Starosty Suwalskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych – uzgodnienie dokonane (zgoda milcząca – minęły dwa tygodnie).

Nie zajęcie stanowiska w ciągu 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonanie uzgodnienia (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- 4) Przedmiotowa inwestycja jest ujęta w katalogu inwestycji zawartym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz.1839 z późn.zm), w § 3 ust. 1 pkt 55 lit b, jako przedsięwzięcia potencjalnie mogące oddziaływać na środowisko - decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 30 kwietnia 2025r. OŚ.6220.6.2025.DK stwierdzająca brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowej inwestycji.
- 5) Na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję uzyskał uzgodnienie Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie – uzgodnienie dokonane (zgoda milcząca – minęły dwa tygodnie).  
Nie zajęcie stanowiska w ciągu 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonanie uzgodnienia (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 6) Pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał uzgodnienie Państwowej Inspekcji Sanitarnej – uzgodnienie dokonane (zgoda milcząca – minęły dwa tygodnie).  
Nie zajęcie stanowiska w ciągu 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonanie uzgodnienia (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 7) Teren inwestycji przylega po pasa drogowego drogi publicznej powiatowej Nr 1122 B Bakałarzewo - Karasiewo - Konopki – Urbanki. Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1122 B (nr geod. 271). Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję uzyskał uzgodnienie Zarządu Dróg Powiatowych w Suwałkach – postanowienie Nr ZDP.II.4032.336.1.2025 z dnia 19 listopada 2025 r.  
W dniu 21 października 2025 r. przekazano projekt decyzji o warunkach zabudowy do uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych w Suwałkach. Postanowieniem z dnia 3.11.2025 r. Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych odmówił uzgodnienia projektu decyzji w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego. Dnia 6.11.2025 r. ponownie przekazano do uzgodnień zmieniony projekt decyzji, który został uzgodniony postanowieniem ZDP.II.4032.336.1.2025 r. z dnia 19.11.2025 r.
- 8) Na terenie inwestycji nie występują zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego, wynikające z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BAKAŁARZEWO z roku 1995r.
- 9) Inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego właściwym jest minister do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
- 10) Inwestycja nie wymaga uzgodnienia z organem Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska.
- 11) Zgodnie z art. 94 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.) w przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli:

1. nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi , albo
2. jest zgodna z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie zachodzą okoliczności w nich wymienione.

Mając na względzie uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania i zainwestowania terenu oraz stanu prawnego nie ma przesłanek do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i garażu z potrzebną infrastrukturą techniczną na części działki nr geod. 265/16 położonej w miejscowości Bakalarzewo, w gminie Bakalarzewo.

(-) WÓJT GMINY SUWAŁKI