

DECYZJA Nr 477/2025**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572, z późn. zm.), 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) oraz rozporządzenia 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1116),

- po rozpatrzeniu wniosku **Marii Kunc i Krzysztofa Kunc, zam. Suszno, ul. Poleska 88, 22-200 Włodawa**, dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej we wstępnym projekcie podziału numerem 211/20 wydzielanej z działki o nr ewid. 211/11 w obrębie Suszno, gm. Włodawa, w oparciu o przepisy szczególne:

u s t a l a m

**na rzecz Marii Kunc i Krzysztofa Kunc
zam. Suszno, ul. Poleska 88, 22-200 Włodawa**

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej we wstępnym projekcie podziału numerem 211/20 wydzielanej z działki o nr ewid. 211/11 w obrębie Suszno, gm. Włodawa.

I. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. Warunki oraz wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokalizacja inwestycji na terenie oznaczonym literami ABCDE-A, zgodnie z załącznikiem graficznym decyzji;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 12 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Rumiankowa, działki nr 284, 211/1);
- c) udział powierzchni zabudowy ustala się maksymalnie 20% powierzchni terenu;
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na co najmniej 70% powierzchni terenu;
- e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30;
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,30;
- g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- h) budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z możliwością urządzenia poddasza użytkowego i lokalizacji garażu w bryle budynku;
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego – maksymalnie 2;
- j) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku rozumiana jako płaszczyznę zwróconą do granicy z działką o nr ewid. 211/4 (drogi wewnętrznej) – od 5,5 m do 15,5 m;
- k) powierzchnia zabudowy – od 60 m² do 220 m²;
- l) wysokość zabudowy – od 3,0 m n.p.t. do 8,0 m n.p.t.;
- m) geometria dachu – dach dwuspadowy lub czterospadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 15°-45°, z dopuszczeniem lukarn i dachu jednospadowego;

- n) kierunek głównej kalenicy – prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki;
- o) inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie;
- p) projektowana zabudowa i jej usytuowanie względem granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych – w tym: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418, z późn. zm.) i rozporządzenia 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, z późn. zm.).

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) wnioskowaną inwestycją jest położona w obszarze objętym formą ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478, z późn. zm.), tj.: obszar Natura 2000 – Dyrektywa ptasia (Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB060003 – Dolina Środkowego Bugu);
- b) przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia 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.) – „*zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: - **0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,**”* - na realizację powyższej inwestycji Wójt Gminy Włodawa dnia 31.07.2025 r. wydał decyzję Nr GŚ.6220.6.2025.JG o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, stwierdzając **brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko; inwestycję realizować zgodnie z warunkami i rozwiązaniami zawartymi w decyzji środowiskowej;**
- c) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j., Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- d) zamierzenie inwestycyjne nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647), z wyjątkiem ograniczeń wynikających z położenia w obszarze objętym formą ochrony przyrody;
- e) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- f) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany do uwzględnienia zasad ochrony środowiska, o których mowa w art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647);
- g) usunięcie drzew i krzewów z terenu inwestycji – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478, z późn. zm.);
- h) teren inwestycji nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960, z późn. zm.);
- i) przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r., poz. 1290, z późn. zm.);
- j) teren inwestycji nie znajduje się na terenie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- k) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292, z późn. zm.);

- l) odkrycie w trakcie wykonywania prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty ziemne czy budowlane mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to niemożliwe Wójta Gminy, 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.).

3. Warunki w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem zgodnie z warunkami właściwego Zakładu Energetycznego;
- b) zaopatrzenie w wodę – projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, według odrębnych warunków technicznych zarządcy sieci;
- c) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła;
- d) zaopatrzenie w gaz – projektowanym przyłączem do sieci gazowej, według odrębnych warunków zarządcy sieci;
- e) odprowadzenie ścieków bytowych – projektowanym przyłączem do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- f) odprowadzenie wód opadowych promieniście na własną działkę;
- g) odpady stałe należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego przeznaczonym i wydzielonym w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych, okresowo wywożone przez zakłady usług porządkowych, posiadające zezwolenie na prowadzenie tych usług;
- h) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587, z późn. zm.) ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r., poz. 733 z późn. zm.) oraz uchwałą Rady Gminy Włodawa Nr XVI/121/19 z dnia 27 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Włodawa (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r., poz. 153);
- i) dostęp do drogi publicznej – pośredni do gminnej Nr 104444L (ul. Rumiankowa, działka nr 284, 211/1); poprzez działkę nr 211/8 i 211/4 (drogę wewnętrzną) lub pośredni do drogi publicznej wojewódzkiej nr 816 poprzez drogę wewnętrzną (działka nr 211/8) i drogę gminną wewnętrzną – tj. działka nr 201 (ul. Bazyliowa); zjazd projektowany z drogi wewnętrznej;
- j) na lokalizację projektowanego nowego zjazdu z drogi publicznej gminnej na drogę wewnętrzną (lub przebudowę istniejącego) należy uzyskać odrębne zezwolenie (ustalające warunki lokalizacji tego zjazdu) od zarządcy tej drogi, tj. Wójta Gminy Włodawa, inwestor w świetle art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889), powinien w odrębnym postępowaniu administracyjnym uzyskać zgodę zarządcy drogi na lokalizację zjazdu w pasie drogowym;
- k) liczba miejsc parkingowych – co najmniej 1 na działce lub w garażu.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) projekt zagospodarowania działki musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo Budowlane oraz art. 54 pkt 2, lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w tym m. in. ochronę przed:
 - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowaniem,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

- b) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby: dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- c) w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji.

5. Inne warunki:

- a) przed zgłoszeniem robót budowlanych/wystąpieniem o decyzję w sprawie pozwolenia na budowę należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji;
- b) przy opracowaniu projektu należy uwzględnić zalecenia rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960).

6. Uzgodnienia:

Zgodnie z art. 60 i art. 64, w związku z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- pkt 2a – Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Włodawie - w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- pkt 6 - Starostą Powiatu Włodawskiego - w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- pkt 8 – Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie, WST II w Chełmie - w trybie art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji, oznaczony literami ABCDE-A wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Na wniosek **Marii Kunc i Krzysztofa Kunc, zam. Suszno, ul. Poleska 88, 22-200 Włodawa**, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej we wstępnym projekcie podziału numerem 211/20 wydzielanej z działki o nr ewid. 211/11 w obrębie Suszno, gm. Włodawa.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), tut. Organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego we Włodawie, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

O wszczęciu w/w postępowania Wójt Gminy Włodawa zawiadomił strony pismem z dnia 22.10.2025 r. znak: GP.6730.887.2025.GI. Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) strony biorące w postępowaniu zostały zawiadomione o możliwości zapoznania się z zebranymi dokumentami oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w sprawie prowadzonego postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Żadna ze stron w przypisanym terminie nie zapoznała się z zebranymi dokumentami oraz nie wypowiedziała się co do zebranych dokumentów.

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Włodawa (przyjętego Uchwałą nr XXXI/225/05 Rady Gminy Włodawa z dnia

Urząd Gminy Włodawa, Al. Jana Pawła II 22, 22-200 Włodawa

Referat Gospodarki Przestrzennej

tel.: (82) 572 12 34, wew. 18, e-mail: planowanie1@gmina-wlodawa.pl, www.gmina-wlodawa.pl

07.06.2005r.) stwierdzono, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji. W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Włodawa nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia 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;
- 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 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”.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688): „Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.”.

Na dzień wydania niniejszej decyzji Gmina Włodawa nie posiada uchwalonego planu ogólnego gminy a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włodawa nie utraciło swojej mocy.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu – w sposób określony w przepisach rozporządzenia 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) i art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem obszar analizowany. Na wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z przeprowadzoną analizą urbanistyczną stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jej wyniki doprowadziły do wniosków zawartych w pkt II.1 niniejszej decyzji.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna i jej wyniki stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach obszaru Natura 2000 – Dyrektywa ptasia (Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowego Bugu” PLB060003). Planowane do realizacji przedsięwzięcie nie będzie kolidować z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 25, poz. 133).

Na realizację planowanej inwestycji Wójt Gminy Włodawa dnia 31.07.2025 r., wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GŚ.6220.6.2025.GI stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. **„Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 211/9 211/10, 211/11, 211/12, 211/13, 211/14, położonych w miejscowości Suszno, gmina Włodawa”**. Przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z warunkami zawartymi w przedmiotowej decyzji.

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 960, z późn. zm.). Teren inwestycji nie jest objęty obszarem górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r., poz. 1290, z późn. zm.). Teren inwestycji nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych i nie znajduje się na terenie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Projekt decyzji sporządzony w trybie art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został przesłany do uzgodnienia wynikającego z zapisów art. 53 ust. 4 przywołanej ustawy. Projekt decyzji uzgodnił: Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Włodawie, Starosta Włodawski - w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. niezajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie, WSTII w Chełmie - w trybie art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji. Zgodnie z zapisami art. 53 ust. 5 i ust. 5c niewyrażenie stanowiska w wymaganym terminie przez ww. Organy, uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Należy stwierdzić, że spełnione są wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- na działkach sąsiednich istnieje zabudowa o podobnym charakterze,
- działka ma dostęp do drogi publicznej,
- projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub jest zwolniony z konieczności uzyskania ww. zgody,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 i 834) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, lub w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Grzegorz Ignatiuk – uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.).

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Chełmie za pośrednictwem Wójta Gminy Włodawa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem 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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli:

„1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;

1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.”

Wygąśnięcie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania - art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 66a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podaje się do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy, a także udostępnia się na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Włodawa (<https://ugwlodawa.bip.lubelskie.pl/index.php?id=6>) treść tej decyzji.

Załączniki:

1. załącznik graficzny do decyzji - nr 1
2. załącznik opisowy do decyzji – analiza urbanistyczna - nr 2
3. załącznik graficzny do analizy urbanistycznej – nr 3



WÓJTA
mgr Dariusz Semeniuk

Otrzymują:

- 1) Maria Kunc – wnioskodawca,
- 2) Krzysztof Kunc – wnioskodawca,
- 3) Strony biorące udział w postępowaniu – wg rozdzielnika w aktach sprawy,
- 4) a/a

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. Grzegorz Ignatiuk

- uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Wstępny projekt podziału działki nr 211/11 i 211/14
obręb: Suszno
gmina: Włodawa
skala 1:1000

Załącznik Nr 1..... graficzny/opisowy
do decyzji Wójta Gminy Włodawa
Nr: 4391/2025
z dnia 25.11.2025 r.

WÓJT
mgr Dariusz Semeńuk

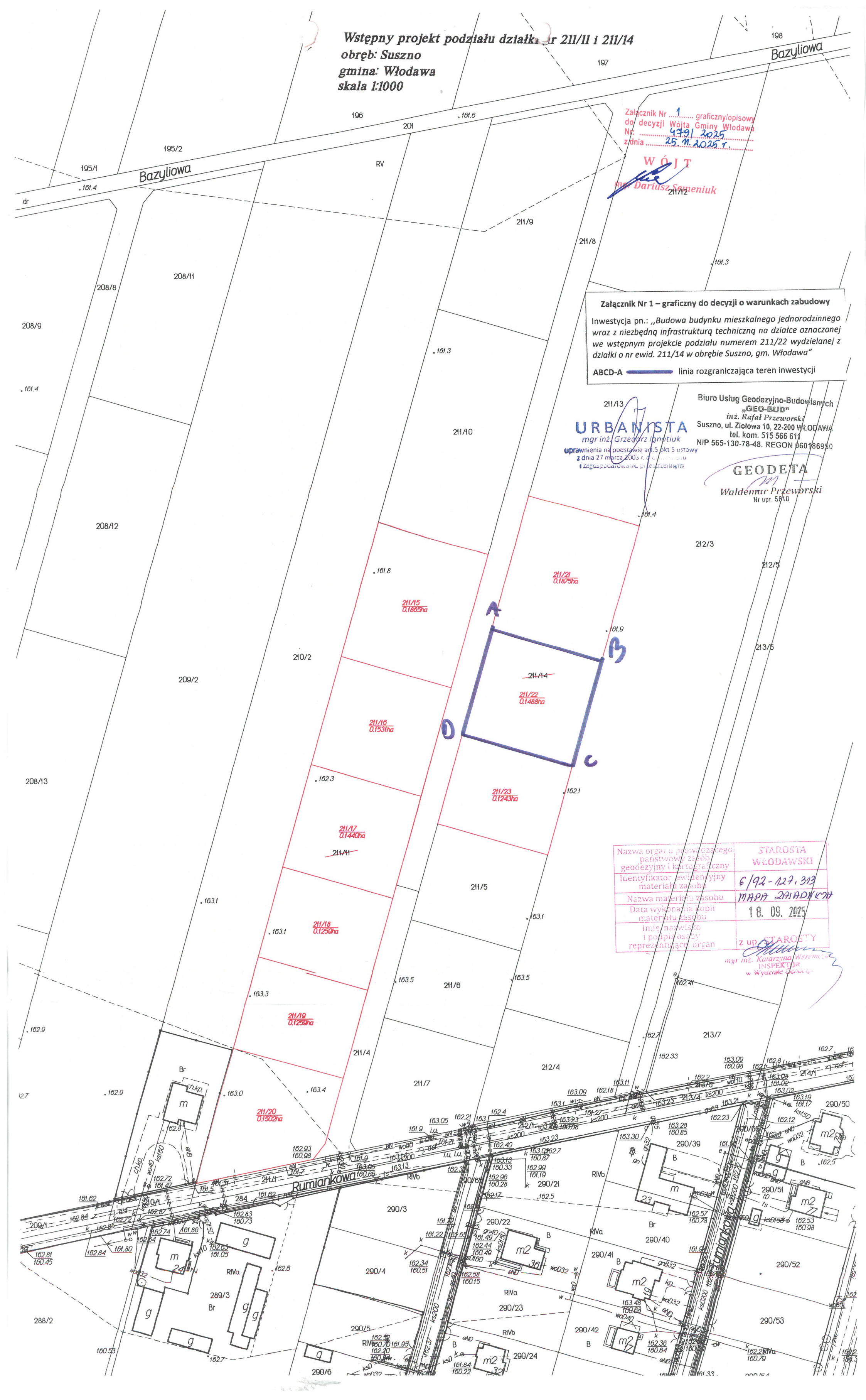
Załącznik Nr 1 – graficzny do decyzji o warunkach zabudowy
Inwestycja pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej
we wstępnym projekcie podziału numerem 211/22 wydzielanej z
działki o nr ewid. 211/14 w obrębie Suszno, gm. Włodawa”
ABCD-A ——— linia rozgraniczająca teren inwestycji

URBANISTA
mgr inż. Grzegorz Ignatiuk
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Biuro Usług Geodezyjno-Budowlanych
„GEO-BUD”
inż. Rafał Przeworski
Suszno, ul. Ziółowa 10, 22-200 WŁODAWA
tel. kom. 515 566 611
NIP 565-130-78-48. REGON 160186950

GEODETA
Waldemar Przeworski
Nr upr. 5910

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA WŁODAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	6/92-127.313
Nazwa materiału zasobu	MAPA 211AD/107
Data wykonania kopii materiału zasobu	18.09.2025
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY mgr inż. Katarzyna Weremczuk INSPEKTOR w Wydziale Geodezji



ANALIZA URBANISTYCZNA

przeprowadzona w celu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą:

„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej we wstępnym projekcie podziału numerem 211/20 wydzielanej z działki o nr ewid. 211/11 w obrębie Suszno, gm. Włodawa”

- na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

I. Charakterystyka inwestycji:

inwestor	Maria Kunc Krzysztof Kunc zam. Suszno, ul. Poleska 88, 22-200 Włodawa
położenie	Suszno, działka o nr geod. 211/20
rodzaj zabudowy	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
rodzaj inwestycji	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, użytki rolne, drogi, zabudowa zagrodowa

II. Stan prawny:

Nieruchomość objęta inwestycją jest własnością inwestora.

Załącznik Nr²..... graficzny/opisowy
do decyzji Wójta Gminy Włodawa
Nr:^{479/2025}.....
z dnia^{25.11.2025 r.}.....

WŁÓTT

III. Stan faktyczny i analiza obszaru:

- działki nr 284 – droga gminna Nr 104444L (ul. Rumiankowa), działka nr 201 – droga gminna wewnętrzna (ul. Bazyliowa) działki nr: 208/8, 208/4, 211/4, 211/8, 212/5, 213/5 – drogi wewnętrzne;
 - działki nr: 210/2, 290/22, 290/24, 290/39, 290/41, 290/42, 290/50, 290/51 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN),
 - działki nr: 289/3 – zabudowa zagrodowa (MR),
 - działki nr: 209/2, 210/2, 212/3, 195/1, 195/2, 196, 197, 198 – użytki rolne (R).
- Działka objęta inwestycją jest niezabudowana.

mgr Dariusz Semenik

IV. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Warunek	Analiza	Spełnienie warunku
Funkcja terenu (warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa”)	w obszarze analizowanym zabudowa dostępna z tej samej drogi publicznej pozwalająca na określenie wymagań dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, występuje na działkach np.: 285/38, 210/2, 206/19, 290/6	tak
Dostęp do drogi publicznej	pośredni do gminnej Nr 104444L (ul. Rumiankowa, działka nr 284, 211/1); poprzez działkę nr 211/8 i 211/4 (drogę wewnętrzną) lub pośredni do drogi publicznej wojewódzkiej nr 816 poprzez drogę wewnętrzną (działka nr 211/8) i drogę gminną wewnętrzną – tj. działka nr 201 (ul. Bazyliowa); zjazd projektowany z drogi wewnętrznej;	tak
Uzbrojenie terenu	- energia elektryczna – tak, projektowanym przyłączem, według warunków właściwego Zakładu Energetycznego, - zaopatrzenie w wodę – tak, projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, według odrębnych warunków technicznych zarządcy sieci; - odprowadzanie ścieków – tak, do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej; - zaopatrzenie w energię ciepłą – tak, indywidualne źródło ciepła; - zaopatrzenie w gaz – projektowanym przyłączem do sieci gazowej	tak
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zamianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych	dz. o nr ewid.: 211/20 oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: RIVb, RIVa teren nie wymaga uzyskania zgody	tak

na cele nierolnicze i nieleśne?		
Zgodność z przepisami odrębnymi	- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) - realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne w związku z art. 7 ust. 2; - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647) – zamierzenie inwestycyjne nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73; - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478) – wnioskowana inwestycja jest położona w obszarze objętym formą ochroną przyrody tj. obszar Natura 2000 – Dyrektywa ptasia (Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowego Bugu” PLB060003); - ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960) – teren inwestycji nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; - ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290, z późn. zm.) – przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym, nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych; - teren inwestycji nie znajduje się na terenie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych; - ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.) – teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	tak
zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze wskazanym w art. 61 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	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 2022 r. poz. 273, z późn. zm.), 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	tak

V. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), przeanalizowane zostały następujące wskaźniki, parametry i cechy zabudowy:

Warunek	Analiza obszaru	Ustalenia dla przedmiotowej inwestycji
linia zabudowy	niejednolita	nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się; działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej
udział powierzchni zabudowy	średnio 20%	do 20%
udział powierzchni biologicznie czynnej	średnio 60%	co najmniej 70%
maksymalna intensywność zabudowy	0,25	0,30
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,24	0,30
minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,01	0,01
szerokość elewacji frontowej	do 22 m – b. mieszkalne	od 5,5 m do 15,5 m

wysokość zabudowy	od 3 m n.p.t. do 9,0 m n.p.t.	od 3,0 m n.p.t. do 8,0 m n.p.t.
geometria dachu	dachy wielospadowe (przestrzennie kształtowane), dwuspadowe, jednospadowe o kącie nachylenia od 15° do 45°, układ połaci dachowych: prostopadle lub równolegle do frontu działki lub granic działek sąsiednich, względnie niejednolity, mieszany	dach dwuspadowy lub czterospadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 5°-45°, z dopuszczeniem lukarn, dachu jednospadowego; kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy w stosunku do frontu działki
liczba miejsc parkingowych	co najmniej 1 na działce lub w garażu	co najmniej 1 na działce lub w garażu

VI. Wnioski:

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że istnieje możliwość ustalenia dla wnioskowanego terenu warunków zabudowy, spełniających wymogi art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz rozporządzenia 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1116). Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Analizę wykonał mgr inż. Grzegorz Ignatiuk – uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

URBANISTA
mgr inż. Grzegorz Ignatiuk
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Wstępny projekt podziału działki nr 211/11 i 211/14
obręb: Suszno
gmina: Włodawa
skala 1:1000

Załącznik Nr 3 graficzny/opisowy
do decyzji Wójta Gminy Włodawa
Nr:
z dnia
4491/2025
25.11.2025 r.

WÓJTA
211/12
mgr Bartuszek Semenik

Załącznik Nr 3 – graficzny do analizy urbanistycznej

Inwestycja pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej we wstępnym projekcie podziału numerem 211/22 wydzielanej z działki o nr ewid. 211/14 w obrębie Suszno, gm. Włodawa”

ABCD-A — linia rozgraniczająca teren inwestycji
EFGH-E — obszar objęty analizą urbanistyczną
MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
MR – zabudowa zagrodowa
R – użytki rolne

Biuro Usług Geodezyjno-Budowlanych
„GEO-BUD”
inż. Rafał Przeworski
Suszno, ul. Ziółowa 10, 22-200 WŁODAWA
tel. kom. 515 566 611
NIP 565-130-78-48, REGON 060186950

GEODETA
Waldemar Przeworski
Nr upr. 5810

URBANISTA

mgr inż. Grzegorz Ignatruk
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA WŁODAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	6/92-127.313
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNIK
Data wykonania kopii materiału zasobu	18.09.2025
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY mgr inż. Katarzyna Weremczuk INSPEKTOR w Wydziale Geodezji

