

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Pana:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX19 - 213 Radziłów

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla następującego rodzaju inwestycji:

zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym o łącznej, docelowej obsadzie inwentarza do 75 DJP, której przedmiotem jest:

- budowa budynku inwentarskiego – obory wolnostanowiskowej dla bydła w systemie chowu mieszanym (z legowiskami na głębokiej ściółce, korytarzem i stołem paszowym na kracie), o docelowej obsadzie 60 DJP, wraz z wewnętrznym, podrusztowym zbiornikiem na gnojowicę o pojemności do 600 m³,
- budowa bezodpływowego zbiornika na ścieki z budynku obory o pojemności do 10 m³,

przewidzianej do realizacji:

na terenie zabudowy zagrodowej inwestora, obejmującym działkę ewidencyjną nr 92/2 oraz część działki ewidencyjnej nr 91/1, położonym w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Kramarzewo, gm. Radziłów,

obszar oddziaływania:

zawiera się w granicach terenu inwestycji, określonych na załączniku graficznym do decyzji.

I. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) zagospodarowanie terenu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w linii wykształconej przez istniejący budynek mieszkalny usytuowany na działce nr 92/2 oraz na pozostałym odcinku zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o *drogach publicznych*, t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.) – co najmniej 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej kategorii powiatowej (dz. ewid. nr 106 i 92/1),
 - w linii wykształconej przez istniejący budynek mieszkalny usytuowany na działce nr 92/2 oraz na pozostałym odcinku w odległości co najmniej 6,0 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 95/5), brak wyraźnej krawędzi jezdni w pasie drogowym,
- zamierzenie inwestycyjne należy zlokalizować w granicach strefy lokalizacji planowanego przedsięwzięcia określonej na załączniku graficznym do decyzji, zgodnie z granicami terenu objętego ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 09.08.2021 r., sygnowanej Gk.6220.16.2021.JC, wydanej w przedmiotowej sprawie przez Wójta Gminy Radziłów,
- powierzchnia zabudowy terenu – do 15% terenu inwestycji,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% terenu inwestycji,

b) parametry projektowanego budynku inwentarskiego – obory dla bydła:

- powierzchnia zabudowy – do 1500 m²,
- szerokość elewacji frontowej – do 47,0 m,
- wysokość budynku – jedna kondygnacja nadziemna, o całkowitej wysokości do 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- geometria dachu – dach zasadniczy dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych w granicach 15⁰ – 35⁰, kalenica główna równoległa lub prostopadła do elewacji frontowej budynku;

- 2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
nie określa się, teren planowanej inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.), nie występują dobra kultury współczesnej;
- 3) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
- a) teren planowanej inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
 - b) realizacja planowanej inwestycji zgodnie z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym:
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 10 lipca 2007 r. *o nawozach i nawożeniu* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 76),
 - c) realizacja planowanej inwestycji z zachowaniem wymagań zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 09.08.2021 r., sygnowanej Gk.6220.16.2021.JC, wydanej w przedmiotowej sprawie przez Wójta Gminy Radziłów;
- 4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) dostęp do wody – z wodociągu gminnego poprzez planowane przyłącze wodociągowe, realizowane zgodnie z warunkami przyłączenia określonymi przez Zakład Komunalny w Radziłowie, w piśmie z dnia 17.09.2021 r., sygnowanym ZK.7033.11.2021 KK,
 - b) odprowadzanie ścieków – do planowanego, bezodpływowego zbiornika na ścieki z budynku obory o pojemności do 10 m³,
 - c) utylizacja ścieków pozostałych – obornik przechowywany będzie w pomieszczeniach hodowlanych i wywożony 2 razy w ciągu roku na użytki rolne (system chowu na głębokiej ściółce), gnojowica gromadzona będzie w projektowanym, wewnętrznym, podrusztowym zbiorniku na gnojowicę o pojemności do 600 m³,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na nieutwardzony własny teren, w sposób nie wpływający na stan wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - e) dostęp do energii elektrycznej – z istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych poprzez planowane przyłącze do sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych przez dostawcę energii - PGE Dystrybucja S.A., Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Łomża, w piśmie z dnia 01.09.2021 r., sygnowanym 21-B2/S/02958,
 - f) dostęp do gazu – nie dotyczy,
 - g) źródło ciepła – nie dotyczy,
 - h) gospodarowanie odpadami – zabezpieczenie miejsc magazynowania odpadów oraz przekazywanie ich do zagospodarowania firmom posiadającym stosowne zezwolenia, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Radziłów,
 - i) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy,
 - j) obsługa komunikacyjna:
 - dostępność do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej (dz. ewid. nr 106 oraz 92/1) poprzez istniejący zjazd na teren inwestycji, stanowiący zgodnie z przepisami odrębnymi bezpośrednio miejsce dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej, określony na załączniku graficznym do decyzji,
 - parkowanie – nie dotyczy;
- 5) ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- a) planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach prawa oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając ochronę interesów osób trzecich przed:
 - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - odprowadzaniem wód opadowych na działki sąsiednie poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu działki ewidencyjnej nr 92/2 oraz części działki ewidencyjnej nr 91/1, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- b) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego terenu należy rozwiązywać w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci,
- c) wejścia na teren nie będący własnością inwestora, wynikające z konieczności wykonania robót należy każdorazowo uzgodnić z właścicielem, użytkownikiem lub zarządcą terenu;
- 6) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie dotyczy planowanej inwestycji i terenu objętego decyzją, teren położony poza tymi obszarami;
- 7) inne warunki i wymagania wynikające z przepisów odrębnych:** inwestycje projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym:
- a) lokalizacja projektowanych obiektów i urządzeń z zachowaniem wymogów zawartych w:
- Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 81),
 - Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065),
- b) Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
- c) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- d) Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
- e) Polskimi Normami oraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi.

II. Granice terenu inwestycji:

Oznaczono linią przerywaną w kolorze czarnym oraz literami A, B, C, D, E, F, G na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

UZASADNIENIE

Pan XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX wystąpił z wnioskiem z dnia 24.01.2022 r., uzupełnionym pismem z dnia 01.03.2022 r., o ustalenie warunków zabudowy, w związku z planowaną budową budynku inwentarskiego – obory wolnostanowiskowej dla bydła w systemie chowu mieszanym (z legowiskami na głębokiej ściółce, korytarzem i stołem paszowym na kracie), o docelowej obsadzie inwentarza 60 DJP wraz z wewnętrznym, podrusztowym zbiornikiem na gnojowicę o pojemności do 600 m³ oraz budową bezodpływowego zbiornika na ścieki z budynku obory o pojemności do 10 m³ w istniejącej zabudowie zagrodowej inwestora związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o łącznej, docelowej obsadzie inwentarza do 75 DJP.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania kierując do nich pismo Gk.6730.1.2022.JC z dnia 7 marca 2022r informując o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy, oraz zgłoszenia uwag i wniosków.

W trakcie postępowania związanego z wydaniem przedmiotowej decyzji na mocy art. 64 ust. 1 organ dokonał analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz analizy dotyczącej

spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, z której wynika że:

- teren objęty decyzją zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów, który utracił moc prawną na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 1999 r., nr. 15, poz. 139 z późn. zm.), o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), nie był przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- teren nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
- teren nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.) oraz formą ochrony dóbr kultury współczesnej,
- teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 217 – *Pradolina rzeki Biebrzy*,
- teren inwestycji obejmuje działkę ewidencyjną nr 92/2 oraz część działki ewidencyjnej nr 91/1, położonych w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Kramarzewo, gm. Radziłów,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej (dz. ewid. nr 106 oraz 92/1) poprzez istniejący zjazd, stanowiący zgodnie z przepisami odrębnymi bezpośrednio miejsce dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej,
- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia,
- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o powierzchni 40,66 ha, w tym 34,29 ha stanowią użytki rolne przydatne do nawożenia odchodów zwierzęcych, dodatkowo inwestor dysponuje gruntami o powierzchni 3,55 ha, które użytkuje jako posiadacz samoistny, w tym 3,48 ha stanowią grunty przydatne do nawożenia nawozów naturalnych, gospodarka odchodami zwierzęcymi odbywać się będzie więc w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi z tego zakresu, co szczegółowo przeanalizowano na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 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* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 273), 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.

Inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie Radziłów (19,40 ha), wobec czego ma zastosowanie przepis art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), który mówi, że przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Zgodnie z art. 106 kpa pismem Gk.6730.3.2022.JC z dnia 15.03.2022r., skierowano projekt decyzji o warunkach zabudowy do właściwych organów celem uzyskania wymaganych przepisami uzgodnień. Jednocześnie powiadomiono strony postępowania o wystąpieniu do właściwych organów celem uzyskania wymaganych uzgodnień

Projekt decyzji uzgodniono stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z organami:

- Starostą Grajewskim jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w ustawowym terminie organ nie zajął stanowiska w sprawie.

- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (w trybie art. 53. ust. 4 pkt 6 u.p.z.p.) jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w ustawowym terminie organ nie zajął stanowiska w sprawie,
- Zarządem Dróg Powiatowych w Grajewie – w ustawowym terminie organ nie zajął stanowiska w sprawie,
- Marszałkiem Województwa Podlaskiego jako właściwym organem administracji geologicznej w zakresie wód podziemnych – Postanowienie NrDIT-III.7634.52.2022 z dnia 25 marca 2022r.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego pismem Nr Gk.6730.1.2022.JC z dnia 11 kwietnia 2022 r., zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie, oraz o możliwości zapoznania się z materiałami dotyczącymi sprawy

Po przeanalizowaniu wszystkich zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że spełnione zostały warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1-6, w związku z art. 61 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub przed uzyskaniem pozwolenia na budowę przez wnioskodawcę dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.)

Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej wobec organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku niewydania tej decyzji przez właściwy organ w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, z wyłączeniem terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Wójta Gminy Radziłów w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wniesienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkim stronom 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 wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony

wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Wójt Gminy Radziłów
Krzysztof Milewski

*Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
O opłacie skarbowej (Dz. U. 2021r. poz. 1923)zał. cz. 1 pkt. 8 kol 4.*

Załączniki:

1) załącznik graficzny w skali 1:1000 sporządzony na kopii mapy zasadniczej.

Otrzymują:

- 1) XXXXXXXXXXXXXXXX, 19 - 213 Radziłów,
- 2) strony postępowania wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy.
- 3) a/a.

Projekt decyzji opracował:

mgr inż. Dariusz Jakacki

*(Uprawniony w zakresie planowania
przestrzennego art. 5 pkt 4 u.p.z.p.*