

Gk.6730.17.2022.JC

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* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Pana:

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla następującego rodzaju inwestycji:

zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym o łącznej, docelowej obsadzie inwentarza do 60 DJP, której przedmiotem jest:

- budowa wiaty z przeznaczeniem na przechowywanie narzędzi, maszyn i sprzętu rolniczego oraz składowanie produktów rolnych,

przewidzianej do realizacji:

na terenie obejmującym część działki ewidencyjnej nr 87, położonym w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Karwowo, 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 ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie terenu:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości co najmniej 15,0 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 70),
- w zagospodarowaniu terenu inwestycji uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z pasem technologicznym ustalonym w celu zapewnienia prawidłowej obsługi linii elektroenergetycznej oraz strefą ochronną wyznaczoną w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa, o szerokości po 7,5 m na stronę od osi linii,
- dopuszcza się usytuowanie nowej zabudowy w pasie technologicznym oraz strefie ochronnej wyznaczonej wzdłuż osi linii SN, w uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej SN,
- powierzchnia zabudowy terenu – do 20 % terenu inwestycji,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% terenu inwestycji,

b) parametry projektowanej wiaty:

- powierzchnia zabudowy – do 360 m²,
- szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m,
- wysokość wiaty – do 8,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- geometria dachu – dach jedno lub dwuspadowy z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań indywidualnych (np. dach łukowy);

2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren planowanej inwestycji znajduje się częściowo w granicach stanowiska archeologicznego Karwowo, gm. Radziłów, stanowisko nr 1, AZP 032-080, ślad osadniczy (epoka kamienia),
- b) w trakcie prowadzenia prac ziemnych należy prowadzić badania archeologiczne w formie nadzoru, na których prowadzenie wymagane jest pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- c) realizacja planowanej inwestycji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840);

3) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) teren planowanej inwestycji 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 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),

- b) Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1693 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, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

UZASADNIENIE

Pan Andrzej Chrzanowski wystąpił z wnioskiem z dnia 02.11.2022r., o ustalenie warunków zabudowy w związku z planowaną budową wiaty z przeznaczeniem na przechowywanie narzędzi, maszyn i sprzętu rolniczego oraz składowanie produktów rolnych, w zabudowie zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

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.

Planowane przedsięwzięcie zalicza się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.), dlatego też Inwestor przedłożył Decyzję Wójta Gminy Radziłów z dnia 07.10.2022 r., sygnowanej Gk.6220.11.2022.JC, wydanej w przedmiotowej sprawie przez Wójta Gminy Radziłów;

Pismem z dnia 8 listopada 2022r wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w zakresie usunięcia braków formalnych, co Wnioskodawca uczynił pismem z dnia 09.11.2022r. (data wpływu do Urzędu Gminy Radziłów 15 listopada 2022r),

Organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania kierując do nich pismo Gk.6730.17.2022.JC z dnia 17.11.2022r informując o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy, oraz zgłoszenia uwag i wniosków. Jednocześnie pismem Gk.6730.17.2022.JC z dnia 17 listopada 2022r wystąpiono do Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Łomży celem ustalenia czy teren objęty wnioskiem podlega ochronie konserwatorskiej z uwagi na występowanie w pobliżu stanowiska archeologicznego.

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 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
- teren objęty jest 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 2022 r. poz. 840) - teren znajduje się częściowo w granicach stanowiska archeologicznego Karwowo, gm. Radziłów, stanowisko nr 1, AZP 032-080, ślad osadniczy (epoka kamienia – pismo Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Łomży Sygn. Ł. 5135.84.2022.DW z dnia 6. 12.2022), inwestor jest zobowiązany do uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie planowanych robót budowlanych,

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego pismem Nr Gk.6730.17.2022.JC z dnia 27 grudnia 2022, 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 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 wodnoprawnego na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) oraz pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia robót budowlanych 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.

Projekt decyzji opracował:

mgr inż. Dariusz Jakacki

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

.....
podpis