

Gk.6730.12.2024. 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 2024 r. poz. 1130) oraz art. 104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572), z uwzględnieniem 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. z 2023 r. poz. 1688), po rozpatrzeniu wniosku Pana:

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla następującego rodzaju inwestycji:

zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym o łącznej, docelowej obsadzie inwentarza do 41,75 DJP, której przedmiotem jest:

- budowa magazynu do przechowywania płodów rolnych (siana luzem lub w balotach),

przewidzianej do realizacji:

na terenie obejmującym część działki ewidencyjnej nr 198, położonym w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Glinki, 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 względem dróg publicznych – od strony wschodniej w istniejącej linii zabudowy budynku mieszkalnego, od strony północnej w odległości co najmniej 6,0 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 343/1 i 343/2), w sposób określony na załączniku graficznym do decyzji,
- obiekty lub części obiektów budowlanych kolidujących w realizacji i obsłudze przedmiotu planowanej inwestycji przeznaczyć do rozbiórki,
- drzewa, krzewy i inne nasadzenia roślinne kolidujące w realizacji oraz obsłudze przedmiotu planowanej inwestycji przeznaczyć do usunięcia lub przesadzenia w innej miejsce,
- udział powierzchni zabudowy – do 30% powierzchni terenu inwestycji,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,13 do 0,3 w odniesieniu do powierzchni terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – do 0,35 w odniesieniu do powierzchni terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy,
- udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 40% powierzchni terenu inwestycji,

b) parametry przedmiotowego magazynu do przechowywania płodów rolnych:

- powierzchnia zabudowy – do 400 m²,
- szerokość elewacji frontowej – do 35,0 m,
- wysokość budynku – jedna kondygnacja nadziemna o całkowitej wysokości do 9,0 m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- geometria dachu – dach zasadniczy jedno lub dwuspadowy o nachyleniu zasadniczych połaci dachowych w granicach 15° – 45°, kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do elewacji frontowej budynku;

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

a) 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 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), nie występują na terenie dobra kultury współczesnej,
- b) w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub robót ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy:
- wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczyć zarówno przedmiot jak również miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
 - niezwłocznie zawiadomić o powyższym fakcie właściwego, wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Radziłów;
- 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 2023 r. poz. 1336 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 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
- c) realizacja planowanej inwestycji z zachowaniem wymagań zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14.06.2024 r., sygnowanej Gk.6220.9.2024.JC, wydanej w przedmiotowej sprawie przez Wójta Gminy Radziłów;
- 4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) dostęp do wody – nie dotyczy,
- b) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
- c) utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na własny, nieutwardzony teren inwestycji, w sposób nie wpływający na stan wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- e) dostęp do energii elektrycznej – nie dotyczy,
- f) dostęp do gazu – nie dotyczy,
- g) źródło ciepła – nie dotyczy,
- h) gospodarowanie odpadami stałymi – odpady stałe gromadzić selektywnie w odpowiednich pojemnikach i kontenerach służących do czasowego gromadzenia odpadów i dostosowanych do ich rodzaju, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Radziłów,
- i) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy,
- j) obsługa komunikacyjna:
- dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 343/1 i 343/2) poprzez istniejące zjazdy z tej drogi na teren inwestycji, określone na załączniku graficznym do decyzji,
 - parkowanie – nie dotyczy;
- 5) ustalenia 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 i roztopowych na działki sąsiednie poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu części działki ewidencyjnej nr 198, na którym przewiduje się realizację planowanej 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:** inwestycję projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym:
- a) lokalizacja projektowanych obiektów i urządzeń z zachowaniem wymogów zawartych w:
 - Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225),
 - Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023 r. poz. 297),
 - b) Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320),
 - c) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),
 - d) Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087),
 - 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 - E na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

UZASADNIENIE

Pan [imię] reprezentowany na mocy pełnomocnictwa z dnia 20.03.2024 r. przez Pana [imię] wystąpił z wnioskiem z dnia 17.07.2024 r. uzupełnionym skorygowanym egzemplarzem wniosku z dnia 06.08.2024 r. o ustalenie warunków zabudowy w związku z planowaną budową magazynu do przechowywania płodów rolnych (siana luzem lub w balotach) w ramach uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o łącznej, docelowej obsadzie inwentarza do 41,75 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. 12. 2024.JC z dnia 08.08.2024r informując o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy, oraz zgłoszenia uwag i wniosków.

W dniu 09.08.2024 r. Wnioskodawca dokonał korekty wniosku w części dotyczącej nazwy przedsięwzięcia oraz terenu inwestycji.

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 2024 r. poz. 1130), nie był przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- 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 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), nie występują na terenie dobra kultury współczesnej,

- 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 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
- teren inwestycji obejmuje część działki ewidencyjnej nr 198 położonej w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Glinki, w gminie Radziłów
- teren posiada dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 343/1 i 343/2) poprzez istniejące zjazdy z tej drogi na teren inwestycji, określone na załączniku graficznym do decyzji,
- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia,
- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – teren inwestycji wg danych z rejestru gruntów obejmuje grunty rolne IV klasy bonitacyjnej (Br-RIVa), które nie wymagają uzyskania zgody właściwego organu na dokonanie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej która stanowi rolniczy sposób użytkowania gruntu nie wymagający zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cel nierolniczy,
- inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o powierzchni 16,78 ha, w tym powierzchnię 15,83 ha stanowią grunty rolne przydatne do zagospodarowania odchodami zwierzęcymi, dodatkowo inwestor dysponuje umową zbycia nadwyżki wyprodukowanych w gospodarstwie nawozami naturalnych na gruntach o powierzchni 2,66 ha co sprawia iż gospodarka nawozami naturalnymi w niniejszym gospodarstwie rolnym będzie odbywać się w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie, szczegółową analizę przeprowadzono na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane 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* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 555 z późn. zm.) 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.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej decyzji, wniosku inwestora oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

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. z 2023 r. poz. 1688) w przedmiotowej sprawie jako postępowaniu administracyjnym wszczętym już po dacie wejścia w życie powyższej ustawy i przed dniem utraty mocy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów:

- stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w brzmieniu dotychczasowym,
- nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w aktualnym brzmieniu prawnym.

Zgodnie z art. 106 kpa pismem Gk.6730.12.2024.JC z dnia 14.08.2024r., 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.

W wyniku zapoznania się z projektem decyzji o warunkach zabudowy Pełnomocnik Wnioskodawcy wystąpił z wnioskiem z dnia 21 sierpnia 2024r o dokonanie zmian w projekcie decyzji o warunkach zabudowy w zakresie zwiększenia udziału powierzchni zabudowy do 30 %, oraz zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej do 40 %. Wprowadzono zmiany w projekcie decyzji o warunkach zabudowy, które nie miały wpływu na zakres uzgodnień dlatego też odstąpiono od ponownego wystąpienia do organów współuczestniczących celem uzgodnienia.

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Grajewie jako właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych- Postanowienie Nr 105/P/NZ/2024 z dnia 28 sierpnia 2024r.,
- 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.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego pismem Nr Gk.6730.12.2024.JC z dnia 03. 09. 2024 r., zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie, oraz o możliwości zapoznania się z materiałami dotyczącymi sprawy.

W okresie wskazanym w zawiadomieniu jak i podczas całego postępowania nie wniesiono żadnych uwag ani wniosków.

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 decyzje 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 2024 r. poz. 725 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 wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron 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 czternastu 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.)

Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006
O opłacie skarbowej (Dz. U. 2023r. poz. 2111) zał. nr 1 pkt. 8 kol 3.

Wójt Gminy Radziłów

Krzysztof Milewski

Podpis

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000 sporządzony na kopii mapy zasadniczej;
- 2) wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz załącznikiem graficznym

Otrzymują:

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