

BUD.6730.24.2024

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 64, art. 64a, w związku z art. 52 ust. 1, art. 54, art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. 2024, poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez: **Pana Dawida Puchlika, Domuraty 18, 16-150 Suchowola**, dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego – obory o obsadzie do 39.9 DJP ze zbiornikiem na gnojowicę o poj. do 600m³ oraz budowie płyty obornikowej o powierzchni do 200 m², w zabudowie zagrodowej, na części działki nr ewid. gruntów 162/1 obręb Domuraty gmina Suchowola,

ustalam warunki zabudowy
inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego – obory o obsadzie do 39.9 DJP ze
zbiornikiem na gnojowicę o poj. do 600m³ oraz budowie płyty obornikowej o powierzchni do 200m², w
zabudowie zagrodowej, na części działki nr ewid. gruntów 162/1 obręb Domuraty gmina Suchowola.

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa zagrodowa.

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

a) Ustalenia z zakresu funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

Funkcja zabudowy – budynek inwentarski.

Linia zabudowy nieprzekraczalna – nie występuje.

Gabaryty budynku:

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki do 9.0m

1 Szerokość elewacji frontowej: do 28.0 m – (za elewacje frontową uznaje się elewację zwróconą w stronę drogi gminnej).

Forma architektoniczna budynku: geometria dachu - dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni, ustawienie głównych kalenic w stosunku do frontu działki –różnicowane równoległe, prostopadłe lub inne, wysokość w kalenicy do 9.0m.

Intensywność wykorzystania terenu: powierzchnia nowej zabudowy do 1200m².

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Łączna obsada po realizacji nowego budynku inwentarskiego do 64.9 DJP.

Nawozy naturalne składowane na dz. nr ewid. 162/1 i 202 obręb Domuraty Gm. Suchowola.

Nawozy naturalne wywożone na dz. nr ewid. 162/1, 194, 362,377, 50/1,152/1, 161/1, 33, 381/1 obręb Domuraty gm. Suchowola, dz. nr ewid. 320/1, 746/4, 328, 746/3, 753/2, 753/3, 781/, 709/3, 71/1, 71/2, 72/2 obręb Sztabin gmina Sztabin, dz. nr ewid. 110/1, 111, 74, 500, 88/2 obręb Horodnianka gmina Suchowola.

Projekt budowlany i zagospodarowanie terenu powinny spełniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 t.j.).

Właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód i ścieków na grunty sąsiednie.

Na działce objętej inwestycją nie występują urządzenia melioracji wodnej.

Obszar inwestycji położony jest na terenie następujących obszarów:

- obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Ostoja Biebrzańska PLB200006,
- obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 Dolina Biebrzy PLH200008,
- Biebrzański Park Narodowy – otulina.

Przedmiot projektu decyzji nie wpływa znacząco negatywnie na cele ochrony obszarów Natura 2000 (rozważenie zgodnie z art. 96 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 2373).

Obowiązuje zakaz wprowadzania gatunków inwazyjnych roślin i zwierząt wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2011 r. w sprawie listy roślin i zwierząt gatunków obcych, które w

przypadku uwolnienia do środowiska przyrodniczego mogą zagrozić gatunkom rodzimym lub siedliskom przyrodniczym (Dz.U. 2011 r. nr 210 poz. 210 poz. 1260 j. t.) oraz konieczność zgłoszenia ich obecności w środowisku wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta zgodnie z ustawą z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (Dz.U.2021 r. poz. 1718 j.t.).

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- nie ustala się, ponieważ teren inwestycji położony jest poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz strefami ochrony konserwatorskiej , nie jest objęty formami ochrony zabytków , o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r, poz. 840 t.j.) oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej:

- obsługa komunikacyjna z drogi gminnej na dz. nr ewid. 399/2 poprzez dz. nr ewid. 162/1,
- wody opadowe zagospodarować we własnym zakresie na terenach nieutwardzonych w granicach inwestycji,
- usuwanie odpadów stałych zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy.
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza,
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego przyłącze,
- odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,

5. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycję należy projektować i realizować i utrzymywać z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 t.j.), w szczególności zgodnie z art. 5 ust.1.

6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych- nie dotyczy.

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji wg oznaczeń graficznych przedstawiono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do decyzji nr 1. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego (część graficzna i tekstowa – zał. nr 2) stanowią załączniki do niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej budowie budynku inwentarskiego – obory o obsadzie do 39.9 DJP ze zbiornikiem na gnojowicę o poj. do 600m3 oraz budowie płyty obornikowej o powierzchni do 200m2, w zabudowie zagrodowej, na części działki nr ewid. gruntów 162/1 obręb Domuraty gmina Suchowola.

Teren znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego , polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych , wymaga ustalenia w drodze decyzji – warunków zabudowy, określającej możliwość sytuowania wnioskowanego do realizacji obiektu na danym terenie.

Inwestor wystąpił z wnioskiem o lokalizację inwestycji na terenach zabudowy zagrodowej Zgodnie z art. 61. ust. 4 ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym pozwalającym na odstępianie od przeprowadzenia analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie art.61ust. 1 pkt.1 Ustawy, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego przekracza średnią powierzchnie gospodarstwa w danej gminie , organ zobowiązany jest przeprowadzić postępowanie ustalające jaka jest średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie Suchowola i w zależności od wyników prowadzić dalsze postępowanie. Z przeprowadzonych ustaleń wynika, że powierzchnia gospodarstwa rolnego wnioskodawcy wynoszące ok. 13,35 ha przewyższa średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie Suchowola wynoszącą 8,4855ha. Zgodnie z powyższym nie powstaje obowiązek przeprowadzenia analizy o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy, a pozostaje obowiązek sprawdzenia czy występują warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 2-6 Ustawy, a więc czy działka posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, oraz czy zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2021 r poz. 428, 784 i 992), 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.

Organ w postępowaniu ustalił że:

- Działka posiada dostęp do drogi publicznej.

- Uzbrojenie terenu istniejące i projektowane jest wystarczające do zamierzenia budowlanego.
- Teren wskazany przez inwestora stanowią grunty rolne nie wyłączone z produkcji rolnej. Teren ten nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ grunt pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, jest gruntem rolnym.
- Zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 Ustawy, w zw. z art. 106 Kpa projekt decyzji przedłożono do uzgodnień następującym organom:

- **Starosta Powiatu Sokólskiego** - organ uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych, ponieważ zgodnie z dyspozycją art. 53 Ustawy *w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane (doręczono 05.08.2024),*

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy, projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia:

- **Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” w Augustowie** organ uzgodnił w zakresie melioracji wodnych, ponieważ zgodnie z dyspozycją art. 53 Ustawy *w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane (doręczono 05.08.2024 r.),*

- **Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska**, organ uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji, ponieważ zgodnie z dyspozycją art. 53 Ustawy *w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane (doręczono 05.08.2024 r.),*

- **Dyrektor Biebrzańskiego Parku Narodowego** - organ uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji postanowieniem znak: **PP 88/2024 z dnia 14.08.2024 r.** z jednoczesną adnotacją **„zakaz stosowania nawozów produkowanych w gospodarstwie na gruntach położonych w obrębie Biebrzańskiego Parku Narodowego”.**

P O U C Z E N I E

1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

2. Decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

3. Niniejsza decyzja nie uprawnia do podjęcia robót budowlanych

4. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO w Białymstoku ul. Mickiewicza 3 za pośrednictwem organu, który wydał decyzję (art. 129 Kodeksu postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 roku, Dz. U. z 2024 r poz. 572) w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, która wydaje 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, że nie przysługuje od niej odwołanie ani skarga do sądów administracyjnych.

Burmistrz Suchowoli
Michał Grzegorz Matyskiel

Otrzymują :

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania
3. a/a.