

Łomża, 03 sierpnia 2021 r.

WGP.6730.102.2021

D E C Y Z J A
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1-5, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 741, z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku: Pawła Zyska z dn. 22 marca 2021 r., uzupełniony 20 kwietnia 2021 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na rozbudowie, przebudowie i nadbudowie budynku inwentarskiego obory uwięziowej dla docelowej obsady 91 DJP, budowie płyty obornikowej ze zbiornikiem na gnojówkę wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, planowanej do realizacji w zabudowie zagrodowej, na terenie obejmującym dz. nr 1049/1 i część dz. nr 1049/2, obręb Jednaczewo, gm. Łomża,

U S T A L A M
warunki zabudowy

dla następującego rodzaju inwestycji:

rozbudowie, przebudowie i nadbudowie budynku inwentarskiego obory uwięziowej dla docelowej obsady 91 DJP, budowie płyty obornikowej ze zbiornikiem na gnojówkę,

przewidzianej do realizacji:

w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, której powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego gminy Łomża, na terenie obejmującym dz. nr 1049/1 i część dz. nr 1049/2, obręb Jednaczewo, gm. Łomża.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Budynek należy projektować w sposób, zapewniający estetyczną formę architektoniczną, wkomponowaną w istniejące otoczenie, przy zachowaniu następujących wymogów:

- rodzaj zabudowy – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości min. 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej ul. Łomżyńskiej, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji. Ustalona linia zabudowy stanowi kontynuację zastanej linii zabudowy dla budynków gospodarczych oraz spełnia wymagania określone w art.43 ust. 1 ustawy z dn. 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 470, z późn. zm.);
- od granic działek sąsiednich, od istniejącej zabudowy planowaną inwestycję lokalizować należy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi. Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o: przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r., poz. 1065 z późn. zm.), przepisy Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. z 2014r., poz. 81), przepisy ustawy z dn. 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne.

Zgodnie z wnioskiem inwestora budowie będą posiadały następujące parametry:

- powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego – do 510,0m²;
- wysokość budynku – budynek jednokondygnacyjny o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej w granicach 2,4-3,6m oraz wysokości w kalenicy dachu w granicach 5,6-8,4m;
- rodzaj i geometria dachu – dach jednospadowy o kacie nachylenia ok. 15-25°;
- kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadły do drogi gminnej;
- szerokość elewacji frontowej –10,7m z dopuszczalną tolerancją do 20%;

- powierzchnia płyty obornikowej – do 320m²;
- pojemność zbiornika na gnojówkę – ok. 273 m³.

2. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi.

- Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi, który został określony w rozporządzeniu Nr 11/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi (opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 54, poz. 724) oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pod nazwą Dolina Dolnej Narwi - PLB140014 wyznaczonym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. Nr 25, poz. 133). Planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza zasad ochrony tych obszarów. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić wymagania określone w/w rozporządzeniach.
- Stosownie do ustawy z dn. 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021r. poz.247 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019r. poz.1839 z późn. zm.), projektowane przedsięwzięcie zaliczane jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wójt Gminy Łomża dnia 31 maja 2019r. wydał decyzję nr WGP.6220.10.2019 umarzającą postępowanie administracyjne, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie, przebudowie i nadbudowie budynku inwentarskiego: obory uwięziowej dla docelowej obsady 91 DJP, na działce oznaczonej nr ewid. 1049/1 i 1049/2 w obrębie gruntów wsi Jednaczewo, gm. Łomża. W uzasadnieniu tejże decyzji podano: docelowa obsada zwierząt w gospodarstwie po zrealizowaniu inwestycji ulegnie zmianie z istniejącej 57 DJP na docelową 91 DJP w jednym budynku, nie osiągnie zatem progu 40 DJP określonego w § 3 ust. 1 pkt 103 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- Istniejące i projektowane zbiorniki powinny spełniać wymagania zawarte w załączniku do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 lutego 2020 roku w sprawie przyjęcia "Programu działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu (Dz. U. 2020 r., poz. 243).
- Planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.
- Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn.zm.).
- Zamierzenie nie wymaga określenia ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.).
- Inwestycję należy realizować z zachowaniem wymogów ochrony środowiska zawartych w obowiązujących przepisach, w tym między innymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
- Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę urządzeń wodnych i melioracyjnych oraz przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 624 z późn. zm.).
- Odpady komunalne, w tym segregowane - stanowiące surowce wtórne oraz niebezpieczne, należy czasowo gromadzić na terenie działki objętej niniejszą decyzją, w wyznaczonych i oznakowanych miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z wymogami z ustawy z dn. 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2021r. poz.779 z późn. zm.) oraz ustawy z dn.

13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2021r. poz.888 z późn. zm.).

3. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie ustala się. Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4. Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- Obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi gminnej ul. Łomżyńskiej.
- Energia elektryczna – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego.
- Zaopatrzenie w wodę – istniejącym przyłączem wodociągowym.
- Odprowadzenie ścieków – do istniejącego zbiornika na nieczystości ciekłe o poj.do 9,5m³.
- Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, w sposób zapobiegający przedostawaniu się wód opadowych na sąsiednie działki.
- Ogrzewania z własnego źródła ciepła – nie dotyczy.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, o których mowa §2 ust.7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003r., Nr. 164 poz.1589) w szczególności poprzez określenie warunków ochrony 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.

6. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren położony jest poza tymi obszarami, stąd nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

7. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych.

- projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dn. 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.1333 z późn. zm.), warunkami technicznymi oraz wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji, oraz oznaczenia graficzne określające warunki i wymagania planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Paweł Zysk wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na rozbudowie, przebudowie i nadbudowie budynku inwentarskiego obory uwięziowej dla docelowej obsady 91 DJP, budowie płyty obornikowej ze zbiornikiem na gnojówkę wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, planowanej do realizacji w zabudowie zagrodowej, na terenie obejmującym dz. nr 1049/1 i część dz. nr 1049/2, obręb Jednaczewo, gm. Łomża.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym – zgodnie z art.59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji, ustalającej warunki zabudowy.

W celu ustalenia wymagań dla planowanej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu organ prowadzący postępowanie zgodnie z art.53 ust. 3 dokonał analizy w zakresie, o którym mowa w art.61 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy wynika, że:

- Projektowana inwestycja polega na rozbudowie, przebudowie i nadbudowie budynku inwentarskiego obory uwięziowej dla docelowej obsady 91 DJP w gospodarstwie rolnym w miejscowości Jednaczewo. Planowana rozbudowa będzie ściśle związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym specjalizującym się w hodowli bydła. Istniejąca obsada wynosi 57DJP, a planowana jest rozbudowa do 91DJP. Prowadzone przez inwestora gospodarstwo rolne obejmuje ok. 20,2764ha własnych gruntów. Zatem planowana inwestycja realizowana będzie w ramach zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, którego powierzchnia przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego gminy Łomża. Średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie wynosi 9,69ha (Zarządzenie Wójta Gminy Łomża nr 155/2020 z dn. 31 grudnia 2020 r.). W związku z powyższym zgodnie z art.61 ust. 4 przepisów art.61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie stosuje się.
- Działka posiada dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem z drogi gminnej.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
- Zgodnie z wymogami art.2 ustawy z dn. 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi, oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pod nazwą Dolina Dolnej Narwi - PLB140014. Planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza zasad ochrony tych obszarów.
- Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
- Wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych i spełnia wymogi przepisów odrębnych.

Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art.60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez osobę, o której mowa w art.5 ww. ustawy.

Analiza, o której mowa w art.53 ust. 3 ustawy znajduje się w aktach sprawy.

Zgodnie z wymogami art.53 ust. 4 projekt decyzji został uzgodniony z:

- Starostą Powiatu Łomżyńskiego jako organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 – organy uzgadniające nie zajęły stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpień o uzgodnienie. W takim przypadku, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienia uważa się za dokonane.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 8 – organ uzgadniający nie wyraził stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji. W takim przypadku, zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane.

Odstąpiono od uzyskania uzgodnienia w formie postanowienia od zarządcy drogi gminnej, gdyż właściwym organem w tych sprawach jest Wójt Gminy Łomża

W toku przeprowadzonego postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi i zostały spełnione warunki wynikające z art.61 ust.1 pkt 2-5 ustawy – postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

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

2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
3. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
4. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.
5. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Wójta Gminy Łomża, 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.

Wójt

mgr Piotr Kłys

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1

Otrzymują:

1. Zysk Paweł
2. Zysk Marzena
3. Zysk Mirosław
4. Pacocha Mirosław Jan
5. Pacocha Cecylia
6. Gmina Łomża
7. A/a.

Projekt decyzji sporządził:

mgr Iwona Bałdyga

Zwolniono od opłaty skarbowej, na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 w powiązaniu z treścią pkt 8 części I kol. 4 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 z późn. zm.). Łomża, 03 sierpnia 2021 r.

Z up. Wójta

*mgr Aneta Sasińska-Gromak
podinspektor ds. gospodarki
przestrzennej*

Sporządził:
Aneta Sasińska-Gromak
podinspektor
tel. 864737322