

Suchowola 06 listopada 2024 r.

**BUD.6730.53.2024**

**D E C Y Z J A**  
**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 ze zm. ), 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 silosu zbożowego o pojemności do 123 m<sup>3</sup> i ładowności do 96 ton oraz podajnika ślimakowego posadowionych na płycie żelbetowej, w zabudowie zagrodowej, na części działki nr ewid. gruntów 162/1 obręb Domuraty gmina Suchowola,

**ustalam warunki zabudowy**

**inwestycji polegającej na budowie silosu zbożowego o pojemności do 123 m<sup>3</sup> i ładowności do 96 ton oraz podajnika ślimakowego posadowionych na płycie żelbetowej, 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 – budowla rolnicza - silos zbożowy i podajnik ślimakowy na płycie fundamentowej.

Linia zabudowy nieprzekraczalna – nie występuje.

Powierzchnia zabudowy do 45 m<sup>2</sup>.

Wysokość obiektów do 14m.

Szerokość obiektów do 7m.

Długość obiektów do 6m.

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

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 źródła - 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,

Obowiązują tymczasowe cele ochrony dla siedlisk przyrodniczych oraz gatunków i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Dolina Biebrzy PLH200008; dla ptaków i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Ostoja Biebrzańska PLB200006 poza granicami Biebrzańskiego Parku Narodowego (Obwieszczenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku oraz Dyrektora Biebrzańskiego Parku Narodowego z dnia 26 kwietnia 2022 r. znak WPN.6323.36.1.2022.MC).

Założenia projektu decyzji nie powodują ryzyka znaczącego negatywnego oddziaływania na przedmioty ochrony obszarów Natura 2000 i nie spowodują również pogorszenia integralności obszarów Natura 2000 lub ich powiązania z innymi obszarami.

**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 2024 r, poz. 1292 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.

#### **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 .

### **U Z A S A D N I E N I E**

Inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie silosu zbożowego o pojemności do 123m<sup>3</sup> i ładowności do 96 ton oraz podajnika ślimakowego posadowionych na płycie żelbetowej, w zabudowie zagrodowej, na części działki nr ewid. gruntów 162/1 obręb Domuraty gmina Suchowola.

W trakcie postępowania administracyjnego powiadomione strony nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń. 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 odstąpienie 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 14.10.2024 r.)*

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 14.10.2024 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 14.10.2024 r.)*

- **Dyrektor Biebrzańskiego Parku Narodowego** - organ uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji postanowieniem znak: **PP 123/2024 r. z dnia 24.10.2024 r.**

- **Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Sokółce** - organ uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - 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 (14.10.2024 r.)*

## POUCZENIE

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