

Znak sprawy: **IMK-V.6730.60.2023**

**Decyzja Nr 3/24**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Pana Łukasza Porowskiego,

**ustalam**

**warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego (obory), zbiornika na gnojówkę, płyty gnojowej oraz zbiornika na nieczystości ciekłe na częściach działek o nr ew.: 26/1 i 27, obręb Wyszonki – Posele, gmina Szepietowo.**

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie projektu niniejszej decyzji w zakresie:

1. **Ochrony gruntów rolnych** – uzgodnienie uważa się za dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie;
2. **Melioracji wodnych** - uzgodnienie uważa się za dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.

**1. Rodzaj zabudowy**

1.1. Zabudowa zagrodowa.

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu**

2.1. Budowa budynku inwentarskiego (obory), zbiornika na gnojówkę, płyty gnojowej oraz zbiornika na nieczystości ciekłe.

**3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności ustalenia:**

- a) linii zabudowy – jak w załączniku Nr 1 do decyzji;
- b) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym:

- łącznej powierzchni zabudowy: od 500 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup>,
  - szerokości elewacji frontowej budynku: od 13 m do 15 m,
  - wysokości – jedna kondygnacja nadziemna,
  - geometrii dachu głównego:
    - kąta nachylenia: 20° – 30°,
    - układu połaci dachowych – dwuspadowy,
  - powierzchni płyty gnojowej: od 200 m<sup>2</sup> do 250 m<sup>2</sup>,
  - pojemności zbiornika na gnojówkę: od 140 m<sup>3</sup> do 180 m<sup>3</sup>,
  - pojemności zbiornika na ścieki: do 10 m<sup>3</sup>;
- c) Obsada w projektowanym budynku: do 60 DJP;
- d) Zwiększenie łącznej obsady w gospodarstwie - max o 60 DJP.

3.1. W niniejszej sprawie mają zastosowanie przepisy rozporządzenia 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).

#### **4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

4.1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54) związane z przepisami art. 71 i następnymi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).  
Decyzją z dnia 21 września 2023 r., znak: IMK-II.6220.3.2023 stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie obory o obsadzie do 60 DJP, zbiornika na gnojówkę, płyty gnojowej i zbiornika na ścieki na działkach o nr ew.: 26 i 27, obręb Wyszonki – Posele, gmina Szepietowo.

4.2. W zakresie ochrony przyrody nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

5.1. W granicach terenu inwestycji nie znajdują się obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

**6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza do sieci wodociągowej;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej;
- c) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
- d) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy;
- e) odprowadzenie ścieków – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
- f) gospodarowania odpadami – zgodnie z zasadami odbioru odpadów komunalnych w gminie Szepietowo;
- g) dostęp do drogi publicznej – dojazd z drogi publicznej gminnej (działka nr ew. 35, obręb Wyszonki – Posele, gmina Szepietowo), zjazd istniejący;
- h) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie ustala się.

**7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

- 7.1. 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, w tym w szczególności ochronę przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a także przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Nadto zapewnienie ochrony poprzez: odpowiednie ukształtowanie terenu działki w sposób uniemożliwiający odprowadzanie wód opadowych na działki sąsiednie oraz odpowiednie usytuowanie budynku oraz towarzyszących urządzeń - z zachowaniem strefy jego oddziaływania mieszczącej się w granicach własnej działki.

**8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

- 8.1. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.2. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.

- 8.3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz wyniki analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a, 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).**
- 9.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz nieprzekraczalną linię zabudowy określa załącznik Nr 1 do decyzji, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.
- 9.2. Przedmiot sprawy stanowi zabudowę zagrodową w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie w związku z czym w sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

#### UZASADNIENIE

W toku postępowania nastąpił podział jednej z działek będących przedmiotem decyzji, tj. działki nr 26, na działki o nr ew. 26/1 i 26/2. Inwestor dokonał zmiany wniosku w tym zakresie. Wprowadzony podział ma charakter administracyjny, jednak nie wpływa faktycznie na teren inwestycji i merytoryczne rozstrzygnięcie decyzji. Wobec powyższego, aby nie podnosić kosztów oraz nie wydłużać prowadzonego postępowania załącznik graficzny do decyzji został wykonany na materiale geodezyjnym dołączonym do wniosku o wydanie warunków zabudowy (przed podziałem geodezyjnym).

1. Teren przedmiotowej inwestycji:

- a) nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) wg złożonego wniosku stanowi części działek oznaczonych w rejestrze gruntów Gminy Szepietowo numerami ewidencyjnymi: 26 i 27, obręb Wyszonki – Posele, gmina Szepietowo jako grunty rolne, grunty rolne zabudowane w tym klasy III oraz nieużytki.

2. W/w teren zabudowany jest budynkami w zabudowie zagrodowej.
3. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Na podstawie wykonanej przez Burmistrza Szepietowa analizy, o której mowa w pkt 9 decyzji, stwierdza się, że:
  - a) przedmiot sprawy stanowi zabudowę zagrodową w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie w związku z czym w sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
  - b) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - c) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), związku z czym spełnione są wymogi wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - d) teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w związku z czym spełnione są wymogi wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - e) w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne nie pozwalające na realizację wnioskowej inwestycji, w związku z czym spełnione są wymogi wynikające z art. 61 ust. 1 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - f) wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana:
    - w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiono zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.),
    - na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
    - na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu w związku z czym spełnione są wymogi wynikające z art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja spełnia wymogi przepisów art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dając podstawę do zastosowania w sprawie przepisów art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 w/w ustawy.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak w treści decyzji.

### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Przed upływem 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.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Przygotował:

mgr inż. Michał Sobieraj

Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK”



Z up. BURMISTRZA

Michał Gąsowski  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

#### Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – a/a.

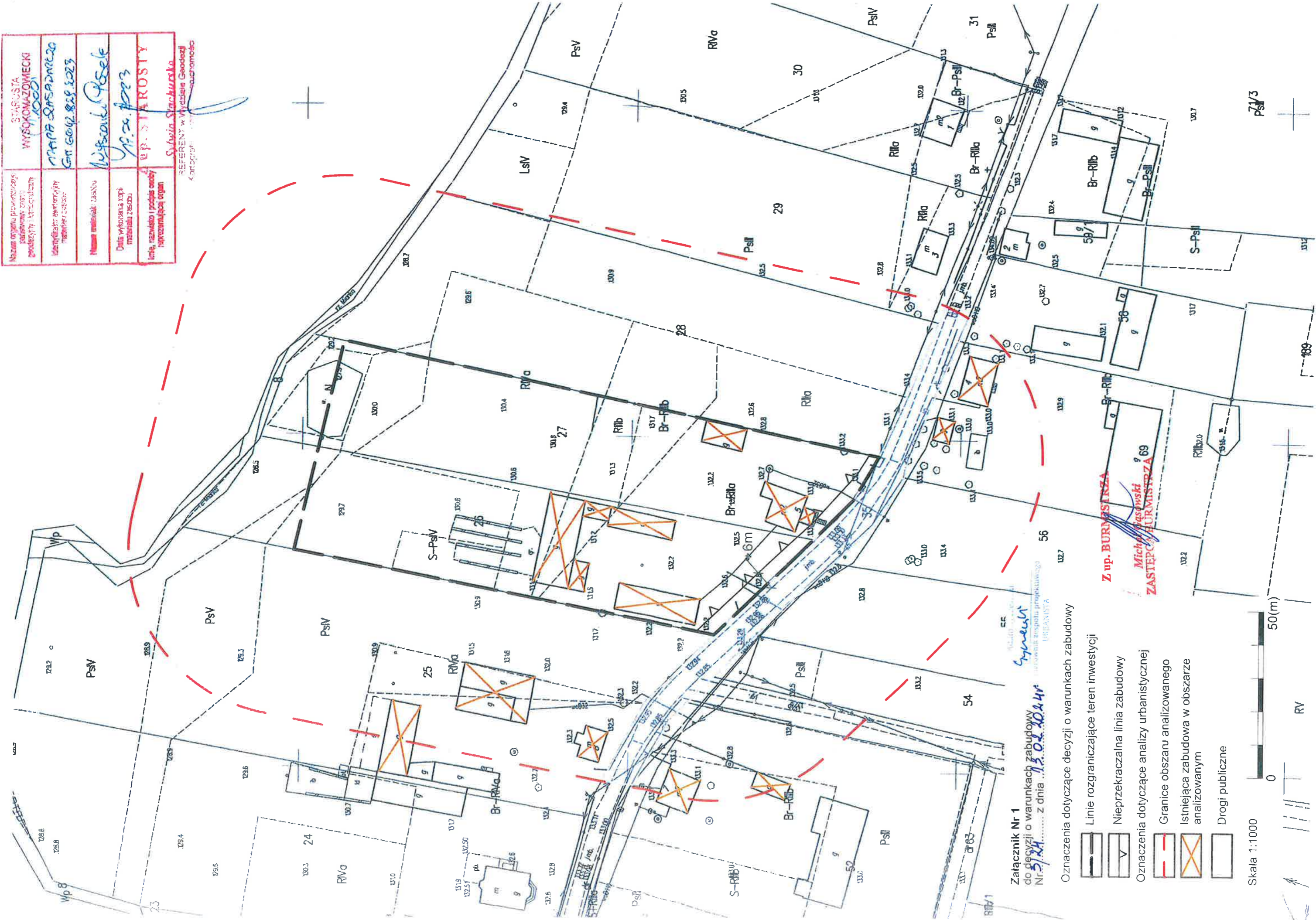
#### Otrzymują:

1. Pan Łukasz Porowski,
2. Strony postępowania – według rozdzielnika,
3. Urząd Miejski w Szepietowie – a/a.



Nazwa organu przewidzianego ustawowo w zakresie geodezji i katastru	STAROSTA WYSOKOMAZOWIECKI 1000
Identyfikator ewidencyjny numeru osady	MAPA SĄSADNICZA GM 6042.829.0223
Nazwa nieruchomości zabudowy	Wysoki Pesele
Data wykonania kopii materiału zabudowy	19.02.2023
Linka, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	U.P. STAROSTY Subunia Stachurska

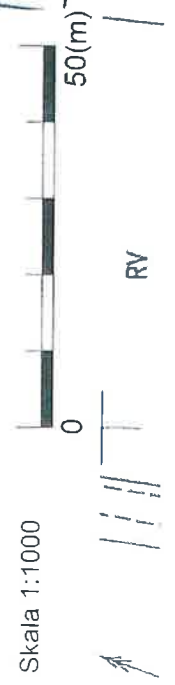
REFERENT w Wydziale Geodezji i Katastru  
Subunia Stachurska



Załącznik Nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr 524 z dnia 13.02.2024r

- Oznaczenia dotyczące decyzji o warunkach zabudowy
- Linie rozgraniczające teren inwestycji
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenia dotyczące analizy urbanistycznej
- Granice obszaru analizowanego
  - Istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym
  - Drogi publiczne

Z up. BURMISTRZA  
Michał Wąsowski  
ZASTĘPCA BURMISTRZA



PsIV/3

## Klauzula informacyjna

1. Na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) informujemy, iż dane osobowe są przetwarzane w celu realizacji zadań realizowanych w interesie publicznym, a więc na podstawie art. 6 pkt 1 lit. e) powyższego Rozporządzenia. **Administratorem Danych Osobowych jest Gmina Szepietowo, ul. Główna 6, 18 – 210 Szepietowo.** Informujemy, że Administrator Danych Osobowych wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się pod adresem: [inspektor@ochronadanych.hub.pl](mailto:inspektor@ochronadanych.hub.pl).
2. Dane nie będą bez Państwa zgody przekazywane żadnym podmiotom zewnętrznym, chyba że wynika to z przepisów prawa.
3. Informujemy o prawie dostępu, poprawiania i uzupełniania podanych danych, żądania ograniczenia przetwarzania oraz do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych, jak również do wniesienia skargi do organu nadzorczego, jakim jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.