

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 64, w związku z art. 52 ust. 1, art. 54 i art. 56 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz § 1, § 3-§ 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003 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.), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.).

- po rozpatrzeniu wniosku **XY** z dnia 16.09.2021 r. (data wpływu do tutejszego urzędu 17.09.2021 r.), uzupełnionego w dniu 12.10.2021 r. dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji, polegającej na **budowie magazynu zbożowego silosowego z suszarnią, czyszczalnią, urządzeniami transportu ziarna, wiatą kosza przyjęć, silosami spedycyjnymi, sterownią, kontenerem obsługi wagi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i technologiczną oraz budowie magazynu gazu płynnego, na działce o numerze ewidencji gruntów 78/2 obręb Jeńki, gmina Sokoły,**
- po uzgodnieniu z Państwowym Gospodarstwem Wodnym, Zarząd Zlewni w Białymstoku,
- po uzgodnieniu ze Starostwem Powiatowym w Wysokiem Mazowieckiem – w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- po uzgodnieniu z Zarządem Dróg Powiatowych w Wysokiem Mazowieckiem – Postanowienie Nr ST.433.127.2021 z 23.11.2021 r.,
- po dokonaniu analizy zgodnie z w. w. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., dokonanej w oparciu o mapę - zał. nr 2, znajdującą się w aktach sprawy.

ustalam
następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji, sposób użytkowania obiektu i zagospodarowania terenu:

- **budowa magazynu zbożowego silosowego z suszarnią, czyszczalnią, urządzeniami transportu ziarna, wiatą kosza przyjęć, silosami spedycyjnymi, sterownią, kontenerem obsługi wagi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i technologiczną oraz budowa magazynu gazu płynnego, na działce o numerze ewidencji gruntów 78/2 obręb Jeńki, gmina Sokoły.**

Zabudowa magazynowa związana z istniejącą zabudową zagrodową (obsługą gospodarstw rolnych).

Mapa z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji - zał. nr 1 (przekazana inwestorowi) oraz część tekstowa i graficzna analizy urbanistyczno-architektonicznej znajdują się w Urzędzie Gminy Sokoły ul. Rynek Mickiewicza 10.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z odrębnych przepisów:

a) Warunki i wymagania ładu przestrzennego

- Stwierdza się, że przedstawiona na załączniku graficznym do wniosku inwestycja określona liniami rozgraniczającymi znajduje się na obszarze, dla którego przestał obowiązywać z dniem 1 stycznia 2004 r. miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły.
- Na podstawie 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) wyznaczono granice analizowanego obszaru na mapie w skali 1:1000 oznaczone linią koloru czerwonego. Z analizy funkcji wynika, iż wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z istniejącym rodzajem zabudowy terenu.

b) Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

Projektowana budowa silosów magazynowych:

- ilość - 8 szt.
- pojemność – do 2700 m³/każdy
- wysokość – do 26,0 m/każdy

Projektowana budowa silosów buforowych:

- ilość - 6 szt.
- pojemność – trzy silosy do 300m³/każdy
- pojemność - trzy silosy do 390 m³/każdy
- wysokość – do 17,0 m/każdy

Projektowana budowa czyszczalni do zbóż

- powierzchnia zabudowy - do 20,0 m²
- wysokość – do 12,0 m

Projektowana budowa suszarni do zbóż

- powierzchnia zabudowy - do 100,0m²
- wysokość – do 21,0m

Projektowana budowa wiaty z koszem przyjęciowym

- powierzchnia zabudowy - do 130,0 m²
- wysokość – do 12,0 m

Projektowana budowa silosów spedycyjnych

- ilość - 3 szt.
- powierzchnia zabudowy - do 60,0 m³/każdy
- wysokość – do 16,0 m

Projektowana budowa urządzenia transportu pionowego i poziomego ziarna

- wysokość – do 29,0 m

Projektowana budowa magazynu gazu płynnego

- pojemność - do 19 200 l (3 zbiorniki do 6400 l/każdy)
- szer. 15 m
- dł. 30 m

Projektowana budowa sterowni

- powierzchnia zabudowy - do 25,0 m²
- wysokość – do 3,5 m

Projektowana budowa kontenera obsługi wagi

- powierzchnia zabudowy - do 30,0 m²
- wysokość – do 3,5 m

Projektowana budowa podziemnego szczelnego zbiornika ppoż.

- pojemność - do 100 m³
- szer. 15 m
- dł. 20 m
- od powyższych danych przyjęto tolerancję + 20%
- Szerokość elewacji frontowej (łącznie) – do 85,0 m
- Powierzchnia zabudowy magazynu zbożowego wraz z infrastrukturą - do 2300 m²
- Kształt nachylenia połaci dachowych - dach dwuspadowy - obudowa silosów spedycyjnych, dach jednospadowy- wiata z koszem przyjęciowym i pom. sterowni, dach stożkowy - silosy magazynowe i spedycyjne
- Kąt połaci dachowych – do 25°
- Projektowana powierzchnia biologicznie czynna - min. 20%
- Projektowana powierzchnia zabudowy - max do 40%
- Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 8,00 m od granicy działki drogi powiatowej Nr 2060B Jeńki – Pszczółczyn (dz. nr 561/1)

3. Ustalenia, dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Projekt budowlany oraz zagospodarowanie terenu winny uwzględniać wymogi ochrony środowiska, wynikające z art. 73 i 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.)

- należy spełnić wymogi ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.);

- należy spełnić wymogi art. 29 i 234 – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.)
- właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- odpady komunalne gromadzić na terenie działki, objętej niniejszą decyzją w pojemnikach, służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, usytuowanych w miejscach, zlokalizowanych zgodnie z ustawą o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 ze zm.)

Dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Sokoły wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr RG.6220.7.2021 z dnia 10 sierpnia 2021 r., której postanowienia należy respektować przy realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Na działce nr 78/2 obręb geod. Jeńki, gm. Sokoły, stanowiącej obszar planowanej inwestycji, zlokalizowane są urządzenia melioracji wodnych, tj. rów M-C i drenowanie.

Zgodnie z art. 192 ust. 1 Prawa wodnego zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych.

Mając na uwadze powyższe, należy wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej w/w urządzeń.

W przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji w/w urządzeń, należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne oraz uzgodnić projekt z właściwą miejscowo gminną spółką wodną lub właścicielami tych urządzeń.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- nie ustala się - teren inwestycji położony jest poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz strefami ochrony konserwatorskiej.

5. Ustalenia z zakresu obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej

- obsługa komunikacyjna – istniejący zjazd z drogi powiatowej Nr 2060B (dz. nr 561/1), w przypadku jego przebudowy – inwestor winien uzyskać zezwolenie zarządcy drogi.
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowane przyłącze na zasadach zarządcy sieci
- zapotrzebowanie na wodę – istniejące przyłącze na zasadach zarządcy sieci
- energia cieplna – źródło własne

6. Ustalenie wymagań, dotyczących m.in. ochrony interesów osób trzecich

Zgodnie z art. 5 pkt. 1 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351) obiekt budowlany wraz z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz w sposób, określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, m.in. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r. poz. 1065 ze zm.), ww. ustawie Prawo budowlane,

Polskich Normach, ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.), zapewniając m.in.:

- bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczeństwo użytkowania,
- ochronę przed hałasem, drganiami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem,
- poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby /odpowiednie odprowadzenie ścieków, wody opadowej i odpadów/,
- odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej.

7. Ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- nie dotyczy omawianej inwestycji.

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie magazynu zbożowego silosowego z suszarnią, czyszczalnią, urządzeniami transportu ziarna, wiatą kosza przyjęć, silosami spedycyjnymi, sterownią, kontenerem obsługi wagi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i technologiczną oraz budowie magazynu gazu płynnego, na działce o numerze ewidencji gruntów 78/2 Jeńki, gmina Sokoły.**

Teren wskazany pod inwestycję inwestor określił na załączniku graficznym.

Z dniem 1 stycznia 2004 r. przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły, w obrębie, którego znajdował się teren inwestycji. W związku z tym – zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 pkt. 1 ust. 1-5 ustawy o planowaniu przestrzennym tutaj organ poddał analizie obszar wyznaczony wokół terenu inwestycji (mapa zał. nr 2).

Z analizy wynika, że:

- wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z rodzajem zabudowy i zagospodarowania terenu.
- zabudowa magazynowa związana z istniejącą zabudową zagrodową (obsługa gospodarstw rolnych) stanowi kontynuację funkcji znajdującej się na przedmiotowej działce i na działkach sąsiednich.
- teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej.
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.

- istnieją wystarczające warunki techniczne do realizacji inwestycji.
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

-x-

Po uzyskaniu żądanych postanowień, uzgadniających przedłożone warunki zabudowy wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Z tytułu niniejszej decyzji nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych przez wnioskodawcę, który nie uzyskał prawa do terenu.

Decyzja niniejsza traci ważność, jeżeli, inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są niezgodne z ustaleniami wydanej decyzji.

-x-

W związku z art. 28 ustawy prawo budowlane niniejsza decyzja nie uprawnia do podjęcia robót budowlanych – realizacja inwestycji wymaga pozwolenia na budowę.

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Wysokiem Mazowieckiem wniosek o pozwolenie na budowę zgodnie z art. 33 i 34 ww. ustawy.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- a) ostateczną decyzję o warunkach zabudowy
- b) projekt zagospodarowania działki, opracowany przez uprawnioną osobę na aktualnej mapie geodezyjnej,
- c) 4 egzemplarze projektu budowlanego, opracowane przez uprawnioną osobę zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609 ze zm.) wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawo Budowlane, aktualnym na dzień opracowania projektu.
- d) Oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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.

Otrzymują strony:

1. XY
2. Strony wg rozdzielnika
3. a/a

projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Anna Siwik-Białous
wpis na listę PDOIA nr 0457