

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY NR 179/2025

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 50 ust. 1 i 2, art. 52, art. 53 ust. 3-5f, art. 54, art. 56, art. 59 ust. 1-2a, art. 60 ust. 1, 1a i 4, art. 61 ust. 1-6, art. 63 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589) oraz przepisów odrębnych:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.);
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.);
- 3) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 889);
- 4) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292);
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82);
- 6) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960);
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.);
- 8) ustawa 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 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.);
- 9) ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.);
- 10) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r., poz. 733);
- 11) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r., poz. 188);
- 12) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.);

po zapoznaniu się z wnioskiem z dnia 30.04.2025 r.,

[REDAKOWANE]
[REDAKOWANE]

ustalam warunki zabudowy:

I. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Rodzaj zabudowy: zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.
2. Rodzaj inwestycji: zmiana sposobu użytkowania budynku inwentarskiego – gęśnika na budynek inwentarski – kurnik (chów ściółkowy drobiu w projektowanej obsadzie do 73,608 DJP tj. do 18402 szt.).

3. Lokalizacja inwestycji: na działce nr ewid. 167/2 położonej w miejscowości Choja.

II. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Zachować dla inwestycji:
 - 1) nieprzekraczalną 20 m linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jedni publicznej drogi powiatowej nr 3638W (dz. nr ewid. 207/7, obręb ewid. Choja);
 - 2) nieprzekraczalną 15 m przednią linię zabudowy od granicy działki z przyległym do niej pasem drogowym publicznej drogi gminnej nr 361354W (dz. nr ewid. 215, obręb ewid. Choja);
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
2. Wielkość powierzchni zabudowy istniejącej w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji – bez zmian.
3. Udział powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji – bez zmian.
4. Parametry istniejącego budynku, objętego zmianą sposobu użytkowania, w tym: szerokość elewacji frontowej, suma powierzchni kondygnacji nadziemnych, wysokość oraz geometria dachu – istniejące bez zmian.

III. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Do wniosku została dołączona decyzja Wójta Gminy Zbuczyn Nr 5/2020 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.09.2020 r., znak: WI.6220.12.2018.
3. Projektowana obsada w budynku inwentarskim – kurniku wyniesie do 73,608 DJP tj. 18402 szt. kur.
4. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
5. Na terenie objętym inwestycją znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w postaci drenowania, w związku z tym zobowiązuje się Inwestora do zastosowania wymogów stawianych przez ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.):
 - 1) art. 192 ustawy Prawo wodne zabrania niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Urządzenia drenarskie nie podlegają inwentaryzacji geodezyjnej, w związku z tym Inwestorzy powinni dokonać ich lokalizacji w terenie;
 - 2) dbając o prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych, w razie potrzeby rurociągi drenarskie należy przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy;
 - 3) zgodnie z art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3a i pkt 4 ustawy Prawo wodne, na budowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiorke lub likwidację urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;
 - 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych należy przekazać do Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej dokonanych zmian w systemie drenarskim celem aktualizacji prowadzonej ewidencji.
6. Ponadto określa się poniższe szczegółowe warunki tej ochrony:
 - 1) uciążliwość inwestycji powinna zamykać się w granicach dysponowania nieruchomością;
 - 2) nadmiar mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach dysponowania nieruchomością lub przekazać do zagospodarowania lub odzysku w sposób przewidziany w przepisach o odpadach,

- ewentualnie zagospodarować w sposób ustalony z Wójtem Gminy;
- 3) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do czasowego selektywnego wstępnego magazynowania odpadów komunalnych;
 - 4) obowiązuje utrzymanie drożności istniejącego drenowania, przy założonych istniejących kierunkach spływu wód, z możliwością ewentualnej przebudowy, z zastrzeżeniem uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej.

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

1. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków. W związku z tym nie określa się szczegółowych warunków przedmiotowej ochrony.
2. W przypadku odkrycia podczas realizacji inwestycji przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy stosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

V. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia z istniejącego na działce przyłącza.
2. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego z istniejącego na działce przyłącza.
3. Odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe.
4. Odprowadzanie ścieków technologicznych do istniejących bezodpływowych zbiorników na ścieki technologiczne.
5. Odbiór obornika przez podmioty zewnętrzne zapewniające odpowiednie składowanie.
6. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne przepisami odrębnymi – poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne na własny nieutwardzony teren inwestycji.
7. Ogrzewanie indywidualne istniejące z wykorzystaniem wysokoefektywnych instalacji bez emisyjnych lub emitujących do powietrza substancje w wielkościach poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów określonych w przepisach o ochronie środowiska lub z istniejących naziemnych zbiorników na gaz płynny.
8. Teren posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 361354W (dz. nr ewid. 215, obręb ewid. Choja), z której posiada istniejący zjazd.

VI. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Obiekty należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, wynikającymi z ustawy Prawo Budowlane, przepisów wykonawczych do tej ustawy oraz innych przepisów odrębnych.

VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji określone na załączonej mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji kolorem czerwonym oraz kolejnymi literami.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 30.04.2025 r. [REDAKTOWANE] wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku inwentarskiego – gęśnika na budynek inwentarski – kurnik (chów ściółkowy drobiu w projektowanej obsadzie

do 73,608 DJP tj. do 18402 szt.), zlokalizowanego na działce nr ewid. 167/2 położonej w miejscowości **Choja**.

Do wniosku dołączona została kopia mapy terenu, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać oraz graficzne przedstawienie planowanej inwestycji.

Teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego planu miejscowego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku m.in. zmiany sposobu użytkowania obiektu, gdy brak jest aktualnego planu miejscowego, wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy. Decyzja ta, obok przepisów odrębnych jest instrumentem prawnym ograniczającym dowolne inwestowanie na takim terenie.

Wnioskodawca wykazał, że powierzchnia prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego związanego z wnioskowaną zabudową przekracza średnią wielkość gospodarstwa rolnego w gminie, w związku z czym w rozpatrywanym przypadku ma zastosowanie przepis art. 61 ust. 4 ww. ustawy, zgodnie z którym w przypadku wnioskowanej inwestycji nie stosuje się wymogu spełnienia warunku tzw. „dobrego sąsiedztwa”, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy.

W myśl art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ww. ustawy, aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy trzeba łącznie spełnić kilka wymogów: teren ma dostęp do drogi publicznej, istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc, decyzja musi być zgodna z przepisami odrębnymi, zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W dniu 23.05.2025 r. Wójt Gminy Zbuczyn zawiadomieniem poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

W oparciu o przepisy art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), sporządzenie projektu decyzji powierzono mgr inż. architektowi Andrzejowi Filipiukowi – posiadającemu uprawnienia zgodne z art. 5 ust. 4 ww. ustawy.

W celu ustalenia warunków zabudowy przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Ponadto w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uznano, że wszystkie przesłanki wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych zostały spełnione i można ustalić warunki zabudowy.

Teren posiada dostęp do drogi publicznej.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, jak również pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych pozostają gruntami rolnymi i nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Planowana zabudowa nie obejmuje gruntów leśnych.

Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Do wniosku została dołączona decyzja Wójta Gminy Zbuczyn Nr 5/2020 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.09.2020 r., znak: WI.6220.12.2018.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze objętym formą ochrony przyrody ustanowionym w trybie ustawy o ochronie przyrody oraz inną ochroną przyrody na podstawie przepisów ww. ustawy.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowskiej lub ochrony uzdrowskiej.

Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6 i 9 ww. ustawy projekt opracowanej decyzji o warunkach zabudowy, pismem z dnia 11.09.2025 r. przekazano organowi właściwemu w sprawach ochrony gruntów rolnych, organowi właściwemu w sprawach melioracji wodnych, właściwemu organowi Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz zarządcy drogi powiatowej w celu uzgodnienia wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Niniejsza decyzja podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi gminnej, jednak w niniejszym przypadku nie ma zastosowania art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego uzależniający wydanie decyzji od zajęcia stanowiska przez inny organ, ponieważ oddziaływanie planowanej inwestycji na drogę organ, jako zarządca drogi ocenił samodzielnie w ramach prowadzonego postępowania wyjaśniającego w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych – Starosta Siedlecki, organ właściwy w sprawach melioracji wodnych – Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz zarządca drogi powiatowej – Zarząd Powiatu Siedleckiego od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tj. 16.09.2025 r., w terminie dwóch tygodni nie zajęły stanowiska. W takim przypadku zgodnie z treścią art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

Pozytywnie uzgodniono projekt decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z organem właściwym Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Siedlcach postanowieniem Nr ZNS.9012.4.22.2025 z dnia 25.09.2025 r., znak: ZNS.745.2150.2025.

W dniu 03.10.2025 r. Wójt Gminy Zbuczyn zawiadomieniem wyznaczył stronom postępowania termin 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia na wypowiedzenie się w sprawie materiału dowodowego, stanowiącego podstawę do wydania decyzji dotyczącej warunków zabudowy dla planowanej inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku inwentarskiego – gęśnika na budynek inwentarski – kurnik (chów ściółkowy drobiu w projektowanej obsadzie do 73,608 DJP tj. do 18402 szt.), zlokalizowanego na działce nr ewid. **167/2** położonej w miejscowości **Choja**.

Żadnych uwag i wniosków nie złożono.

Szczegółowe rozwiązania projektowe, nie naruszające interesów osób trzecich i przepisów odrębnych, rozpatrywane będą na etapie procedury prowadzonej na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Przedmiotowa inwestycja może być realizowana na podstawie ostatecznej decyzji wydanej na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja podlega stwierdzeniu jej wygaśnięcia, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy służy prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za nieterminowe wydanie decyzji (art. 51 ust. 2 pkt 2h i art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach, ul. Piłsudskiego 38, za pośrednictwem Wójta Gminy Zbuczyn w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

1. załącznik graficzny – 1 egz. mapy;
2. wynik analizy obszaru;
3. załącznik graficzny do analizy.

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy
3. A/a



Z up. WÓJTA
Jarosław Jasiniak
Naczelnik
Wydziału Infrastruktury

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie części I. ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 z późn. zm.).