

W Y N I K I A N A L I Z Y

związanej z postępowaniem w sprawie wydania
decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz przepisów 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)

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,

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,

związaną z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy na wniosek [REDAKTOWANE] przewidujący zmianę 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.

I. Stan prawny terenu.

1. Działka nr ewid. 167/2.
2. Położenie: miejscowość Choja, gmina Zbuczyn.
3. Własność: osoby fizyczne.
4. Opis użytków: grunty rolne zabudowane Br-RIVb, Br-RV oraz grunty orne RIIa, RIIb, RIVa, RIVb, RV.
5. Teren położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Wnioskodawca wykazał, że powierzchni prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego związanego z wnioskowaną zabudową wynosi 6,5575 ha na podstawie decyzji wymiarowej nr 3121.30.22.2025 z dnia 22.01.2025 r., na podatek rolny za 2025 rok, wydanej przez Wójta Gminy Zbuczyn.

II. Stan faktyczny terenu.

1. Działka nr ewid. 167/2 zabudowana.
2. Na ww. działce znajduje się budynek inwentarski-gęśnik.

III. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

1. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
 1. 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.
2. Projektowana obsada w budynku inwentarskim – kurniku wyniesie do 73,608 DJP tj. 18402 szt. kur.
3. 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.
4. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
5. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.
6. Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.

7. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowskiej lub ochrony uzdrowskiej.
8. 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 ma potrzeby określania szczegółowych warunków przedmiotowej ochrony.
9. Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych.
10. Zamierzenie budowlane nie znajduje 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.
11. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.
12. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

IV. Wyniki analizy obszaru

Wokół terenu objętego wnioskiem wyznaczono 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.

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.

1. Rodzaj zabudowy planowanej: 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. Budynki istniejące w obszarze analizowanym zlokalizowane są w różnych odległościach od granicy działek z przyległym do nich z przyległymi do nich drogami. Ze względu na istniejące uwarunkowania, sąsiedztwo drogi, istniejącą i planowaną zabudowę na podstawie § 4 ust. 4 rozporządzenia przywołanego we wstępie, zachować dla inwestycji nieprzekraczalną 20 m linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jednej publicznej drogi powiatowej nr 3638W (dz. nr ewid. 207/7, obręb ewid. Choja), 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), nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
4. Wielkość powierzchni zabudowy istniejącej w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji – bez zmian.
5. Udział powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji – bez zmian.
6. Parametry istniejącego budynku, objętego zmianą sposobu użytkowania, w tym: szerokość elewacji frontowej, suma powierzchni kondygnacji nadziemnych, wysokość oraz geometria dachu – istniejące bez zmian.
7. 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, rozbiórkę 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.
8. Należy określić wymagania dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
- 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.
9. Teren posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 361354W (dz. nr ewid. 215, obręb ewid. Choja) z której posiada istniejący zjazd.
10. Istniejące uzbrojenie terenu można uznać za wystarczające dla inwestycji.
11. Należy określić m.in. poniższe wymagania dotyczące 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.
12. 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.

WÓJTA
GMINY ZBUCZYŃ
ul. Jana Pawła II
08-106 Zbuczyn

Wniosek o analizę skutków zanieczyszczenia
do decyzji 1510 Gminy Zbuczyn
o uch. uchwała 1510/2015
Nr 1510/2015, 1510/2015, 1510/2015
z dnia 15.12.2015

WÓJTA
Jarosław Jasinski
Naczelnik
Wydziału Infrastruktury

Opracował: mgr inż. architekt Andrzej Filipiuk

mgr inż. architekt Andrzej Filipiuk

Uprawnienia do sporządzania projektów
aktów planistycznych zgodnie z art. 5 ust. 4
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3 z 3