



DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie przepisów art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572), 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), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24 czerwca 2024 r. **Stadniny Koni Janów Podlaski Sp. z o.o.**, zs. Wygoda 3, 21-505 Janów Podlaski

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie bazy maszynowej składającej się z budynku warsztatowo-socjalnego i wiaty na sprzęt rolniczy na terenie części działki nr ewid. 28/2, położonej w obrębie ewid. Janów Podlaski Wygoda, gmina Janów Podlaski.

I. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – inwestycja polega na budowie bazy maszynowej składającej się z budynku warsztatowo-socjalnego i wiaty na sprzęt rolniczy na terenie części działki nr ewid. 28/2, położonej w obrębie ewid. Janów Podlaski Wygoda, gmina Janów Podlaski.

II. Warunki i zasady zagospodarowania oraz zabudowy terenu wynikające z przepisów odrębnych

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Dla przedmiotowej inwestycji należy zachować nieprzekraczalną przednią linię zabudowy w odległości 18 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej nr 100072L (dz. nr 699), nieprzekraczalną przednią linię zabudowy w odległości 6 m od granicy drogi wewnętrznej na działce nr 27 oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno-budowlanych.
- 2) Wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie może przekraczać 20%.
- 3) Wyznacza się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji.
- 4) Dla budynku warsztatowo-socjalnego ustala się następujące warunki i parametry:
 - a) budynek wolnostojący, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) szerokość elewacji frontowej do 12,0 m,
 - c) wysokość zabudowy do 8,0 m;
 - d) dach dwuspadowy, ustawiony główną kalenicą równoległe do bocznej granicy terenu inwestycji (odcinek B-C linii rozgraniczających teren inwestycji) lub prostopadle do frontowej granicy terenu inwestycji, kąt nachylenia połaci od 15° do 30°.

- 5) Dla wiaty na sprzęt rolniczy ustala się następujące warunki i parametry:
- a) szerokość frontowa wiaty do 60,0 m,
 - b) wysokość do 7,0 m,
 - c) dach dwuspadowy, ustawiony główną kalenicą równoległe do bocznej granicy terenu inwestycji (odcinek D-E linii rozgraniczających teren inwestycji), kąt nachylenia połaci od 15° do 30°.

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

- 1) Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) Przedmiotowa inwestycja znajduje się na obszarze Parku Krajobrazowego „Podlaski Przełom Bugu”.
- 3) Wnioskowana inwestycja położona jest na terenie Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 - PLB140001 „Dolina Dolnego Bugu” oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk NATURA 2000 - PLH140011 „Ostoja Nadbużańska”. Inwestycja nie jest bezpośrednio związana z ochroną obszarów Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony. Biorąc pod uwagę położenie, rodzaj i skalę wnioskowanej inwestycji stwierdza się, że zamierzenie nie powinno potencjalnie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000.
- 4) Planowane przedsięwzięcie nie jest położone w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, z wyjątkiem ograniczeń wynikających z położenia w ww. obszarach ochrony przyrody. Nie jest również położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub w obszarze cichym w rozumieniu przepisów ww. ustawy.
- 5) Uciążliwość wnioskowanego zamierzenia winna się zamykać w granicach nieruchomości, do której Inwestor ma tytuł prawny.
- 6) Teren objęty wnioskiem częściowo położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Bug, w zasięgu wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (woda 1%) – zgodnie z załącznikiem mapowym. W związku z tym:
 - a) inwestycję zrealizować poza zasięgiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu poprzez jego podnoszenie.
- 7) Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania uwzględniające ogólne zasady ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.
- 8) 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. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Teren planowanej inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.), w związku z czym 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 ww. ustawy.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną w warunków dystrybutora energii.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego zgodnie z warunkami zarządcy sieci wodociągowej.
- 3) Ogrzewanie indywidualne, nieuciążliwe dla środowiska.
- 4) Odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, który zlokalizować należy poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na załączniku graficznym.
- 5) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren inwestycji.
- 6) Teren objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 100072L (dz. nr ewid. 699). Wszelkie manewry pojazdów kołowych, związane z planowaną inwestycją, powinny się odbywać w sposób nie powodujący utrudnień na drodze publicznej.

5. 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.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Określono lit. A-B-C-D-E-A (pow. do 10 078 m²) na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

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 zagospodarowania terenu i zmiany sposobu jego użytkowania obiektu budowlanego oraz robót wymagających pozwolenia na budowę, 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. W związku z tym, Stadnina Koni Janów Podlaski Sp. z o.o., zs. Wygoda 3, 21-505 Janów Podlaski, wystąpiła z wnioskiem w dniu 24 czerwca 2024 r. o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, który został zmieniony pismem z dnia 16 września 2024 r.

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

W myśl art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy trzeba łącznie spełnić kilka wymogów:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 922), 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.

Przeprowadzona analiza 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 wykazała, że wszystkie przesłanki wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych zostały spełnione i można ustalić warunki zabudowy. Planowana inwestycja polega na budowie obiektów do celów rolniczych w ramach prowadzonego przez inwestora gospodarstwa rolnego, którego powierzchnia (170 ha) przekracza średnią wielkość w gminie Janów Podlaski. W związku z powyższym dla przedmiotowego przypadku nie ma zastosowania warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa” określony w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie jest wymagana analiza zgodności z funkcją zabudowy w obszarze analizowanym. Zamierzenie nie naruszy założeń ładu przestrzennego miejscowości Wygoda - organ uznał, że brak jest podstaw do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla wskazanej przez Wnioskodawcę inwestycji.

Planowane zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.). Nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy 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 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.).

Inwestycja zlokalizowana będzie na użytkach sklasyfikowanych jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Lzr-PsIII, pastwiska trwałe PsIII i grunty orne Br-RIIb. 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 w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

Przedmiotowa inwestycja położona jest na obszarze Parku Krajobrazowego „Podlaski Przełom Bugu”.

Wnioskowana inwestycja położona jest również w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 - PLB140001 „Dolina Dolnego Bugu” oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk NATURA 2000 - PLH140011 „Ostoja Nadbużańska”. Inwestycja nie jest bezpośrednio związana z ochroną obszarów Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony. Biorąc pod uwagę położenie, rodzaj i skalę wnioskowanej inwestycji stwierdza się, że zamierzenie nie powinno potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Przed wydaniem niniejszej decyzji na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy 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 Wójt Gminy rozważył, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000. Uznał, że realizacja planowanego zamierzenia (obiekty związane z prowadzonym przez Inwestora gospodarstwem rolnym) nie powinna potencjalnie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000 i w związku z tym stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszary Natura 2000.

Projekt decyzji został uzgodniony bez uwag przez Starostę Bialskiego jako organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych Postanowieniem z dnia 8 listopada 2024 r. (data wpływu 18 listopada 2024 r.), znak: GKN.6123.786.2024.ZD w myśl art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji został uzgodniony przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie Decyzją z dnia 7 listopada 2024 r. (data wpływu 13 listopada 2024 r.), znak: LU.RPP.611.165.2024 w myśl art. 53 ust. 3 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (warunki i wymagania określone przez ww. organ zawarto w niniejszej decyzji).

Projekt decyzji przesłano za pismem przewodnim z dnia 22 października 2024 r. (data doręczenia 25 października 2024 r.) do uzgodnienia organowi właściwemu w sprawach melioracji wodnych, którym w myśl art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Sokołowie Podlaskim. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5 tejsze ustawy niewyrażenie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji przez organ uzgadniający uznaje się za uzgodnienie decyzji bez uwag.

Projekt decyzji przesłano za pismem przewodnim z dnia 22 października 2024 r. (data doręczenia 25 października 2024 r.) do uzgodnienia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Lublinie w myśl art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie nie zajął stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5c tejsze ustawy niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji bez uwag.

Projekt decyzji przesłano również za pismem przewodnim z dnia 22 października 2024 r. (data doręczenia 28 października 2024 r.) do uzgodnienia Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Białej Podlaskiej w myśl art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Białej Podlaskiej nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 tejsze ustawy niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji przez organ uzgadniający uznaje się za uzgodnienie decyzji bez uwag.

Projekt niniejszej decyzji sporządził inż. Dawid Błażej, uprawniony do sporządzania projektów aktów planistycznych zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary organowi wydającemu niniejszą decyzję, w przypadku niewydania decyzji w terminie określonym w art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białej Podlaskiej, ul. marsz. J. Piłsudskiego 15, 21-500 Biała Podlaska, za pośrednictwem Wójta Gminy Janów Podlaski w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Przed upływem 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 egz. mapy.



Z up. WÓJTA
K. Radzikowski
mgr inż. Krzysztof Radzikowski
ZASTĘPCA WÓJTA

Otrzymują:

1. Stadnina Koni Janów Podlaski Sp. z o.o.
Wygoda 3
21-505 Janów Podlaski
2. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Warszawie
Plac Bankowy 2
00-095 Warszawa
3. a/a

Opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł za wydanie decyzji zapłacono przelewem w dniu 13.09.2024 r. na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2311 z późn. zm.).