

GPIŚ.6730.58.2021.GI

DECYZJA Nr 6/2022

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, 61 i 66a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) oraz przepisów szczególnych:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.),
- 2) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1376, z późn. zm.),
- 3) ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r., poz. 888, z późn. zm.),
- 4) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r., poz. 1098, z późn. zm.),
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973, z późn. zm.),
- 6) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 2373, z późn. zm.),
- 7) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326, z późn. zm.),
- 8) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233, z późn. zm.),
- 9) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710, z późn. zm.),
- 10) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r., poz. 779, z późn. zm.),
- 11) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065, z późn. zm.),
- 12) 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),
- 13) 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.),
- 14) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),

- po rozpatrzeniu wniosku Pana _____, z dnia 20.12.2021r. (wpłyniętego dnia 22.12.2021 r.) dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy na rozbudowę budynku inwentarskiego do hodowli bydła mięsnego na działce nr 137 w obrębie Holeszów Nowy, gm. Hanna, w oparciu o przepisy szczególne:

u s t a l a m
na rzecz Pana
zam.

warunki zabudowy
dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku inwentarskiego do hodowli bydła mięsnego, na działce nr 137 w obrębie Holeszów Nowy, gm. Hanna.

I. Rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
rozbudowa budynku inwentarskiego do hodowli bydła mięsnego wraz ze
zwiększeniem jej obsady do 91 DJP.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokalizacja inwestycji na terenie oznaczonym literami ABCDEF-A, zgodnie z załącznikiem graficznym decyzji;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości większej niż 11 m od zewnętrznej krawędzi jezdni – drogi powiatowej Nr 1735L (działka nr geod. 255) i Nr 1700 L (działka nr geod. 132);
- c) wielkość powierzchni zabudowy ustala się maksymalnie 20% powierzchni działki;
- d) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego ustala się na co najmniej 80% powierzchni działki;
- e) rozbudowa istniejącego budynku inwentarskiego;
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej rozumiana jako płaszczyznę zwróconą do drogi powiatowej Nr 1735L – rozbudowywanego budynku: do 49 m;
- g) powierzchnia zabudowy – budynku inwentarskiego po rozbudowie do 900 m²;
- h) wysokość głównej kalenicy – budynku inwentarskiego po rozbudowie – do 7,5 m n.p.t.;
- i) geometria dachu – budynku inwentarskiego po rozbudowie: dach dwuspadowy z dobudówkami z dwóch stron wzdłuż budynku, nachylenie głównych połaci do 35° oraz do 10° połaci bocznych,
- j) kierunek głównej kalenicy – budynku inwentarskiego w części rozbudowywanej – w nawiązaniu do istniejącej części budynku;
- k) wielkość obsady zwierzęcej: do 91 DJP,
- l) inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie,
- m) projektowana zabudowa i jej usytuowanie względem granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych – w tym: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (tekst jednolity, Dz. U. z 2014 r., poz. 81).

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochrony przyrody, p których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r., poz. 1098, z późn. zm.);
- b) przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt 104a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839.) tj. „*chów lub hodowla zwierząt, inne niż wymienione w pkt 103 w liczbie nie mniejszej niż 40 DJP i mniejszej niż 210 DJP – jeżeli ta działalność będzie prowadzona w odległości mniejszej niż 210 m od - terenów lub gruntów, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, tj. mieszkaniowych, rolnych zabudowanych zajętych pod budynki mieszkalne, innych zabudowanych z wyłączeniem cmentarzy i grzebowisk dla zwierząt, zurbanizowanych niezabudowanych lub w trakcie zabudowy, rekreacyjno-wypoczynkowych z wyłączeniem kurhanów, pomników przyrody oraz terenów zieleni nieurządzonej niezaliczonej do lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, nie uwzględniając nieruchomości gospodarstwa, na którego terenie chów lub hodowla będą prowadzone*” – w związku z powyższym na realizację

planowanej inwestycji Wójt Gminy Hanna dnia 21.10.2021 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 6/2021 (znak sprawy: GPIŚ.6220.2.2021.GI), stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa budynku inwentarskiego do hodowli bydła mięsnego na działce o nr ewid. 137 w obrębie Holeszów Nowy, gmina Hanna”. Wnioskowane przedsięwzięcie realizować zgodnie z warunkami zawartymi w przedmiotowej decyzji środowiskowej;

- c) usunięcie drzew i krzewów z terenu inwestycji – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r., poz. 1098, z późn. zm.);
- d) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.);
- e) zamierzenie inwestycyjne nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973, z późn. zm.),
- f) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany do uwzględnienia zasad ochrony środowiska, o których mowa w art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r., poz. 1973, z późn. zm.);
- g) teren lokalizacji inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233, z późn. zm.);
- h) przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420, z późn. zm.);
- i) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710, z późn. zm.);
- j) odkrycie w trakcie wykonywania prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty ziemne czy budowlane mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to niemożliwe Wójta Gminy, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710, z późn. zm.).

3. Warunki w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – według stanu istniejącego;
- b) zaopatrzenie w wodę – według stanu istniejącego (tj. z gminnej sieci wodociągowej) lub/i z własnego ujęcia (studnia);
- c) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy;
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – promieniście na własną działkę;
- e) odpady stałe należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego przeznaczonym i wydzielonym w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych, okresowo wywożone przez zakłady usług porządkowych, posiadające zezwolenie na prowadzenie tych usług;
- f) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U z 2021 r., poz. 779 z późn. zm.) ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r., poz. 888, z późn. zm.) oraz uchwałą Rady Gminy Hanna Nr XVIII/113/2020 z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie zmiany Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Hanna (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r., poz. 5987);
- g) działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - powiatowej Nr 1735L (działka nr 255) i Nr 1700L (działka nr 132), zjazd istniejący z drogi powiatowej Nr 1735L.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) projekt zagospodarowania działki musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo Budowlane, Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 oraz § 2 pkt 7 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), w tym m. in. ochronę przed:
 - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowaniem,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- b) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby: dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione,
- c) w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji.

5. Inne warunki:

- a) przed wystąpieniem o decyzję w sprawie pozwolenia na budowę należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji;
- b) przy opracowaniu projektu należy uwzględnić zalecenia rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 z późn. zm.).

6. Uzgodnienia:

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- Starostą Powiatu Włodawskiego - w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Białej Podlaskiej – w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Zarządem Dróg Powiatowych we Włodawie – postanowieniem: D.433.150.2021 z dnia 29.12.2021 r.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji, oznaczony literami ABCDEF-A wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Na wniosek Pana _____, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku inwentarskiego do hodowli bydła mięsnego na działce nr 137 w obrębie Holeszów Nowy, gm. Hanna.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego we Włodawie, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

O wszczęciu w/w postępowania Wójt Gminy Hanna zawiadomił strony pismem z dnia 22.12.2021 r. znak: GPIŚ.6730.58.2021.GI. Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania

administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) strony biorące w postępowaniu zostały zawiadomione o możliwości zapoznania się z zebranymi dokumentami oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w sprawie prowadzonego postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Żadna ze stron w przypisanym terminie nie zapoznała się z zebranymi dokumentami oraz nie wypowiedziała się co do zebranych dokumentów.

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Hanna (przyjętego Uchwałą Nr XXII/133/2021 Rady Gminy Hanna z dnia 29 kwietnia 2021 r.) stwierdzono, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji. W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Hanna nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków:

- 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”.*

Analizując wniosek należy stwierdzić, że nie zachodzi konieczność określenia obszaru analizowanego i sporządzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 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.). Zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.), przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Planowana inwestycja dotyczy rozbudowy istniejącego budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie zagrodowej, natomiast powierzchnia gospodarstwa rolnego inwestora zgodnie z oświadczeniem inwestora wynosi 18,7798 ha i jest większa od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie Hanna, która wynosi 8,0734 ha.

„Analiza wykonywana jest bowiem w celu ustalenia, czy planowane przedsięwzięcie spełnia wymóg wydania decyzji o warunkach zabudowy, jakim jest kontynuacja funkcji - art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Skoro w przypadku określonym w art. 61 ust. 4 u.p.z.p. ustawodawca zrezygnował z wymogu istnienia kontynuacji funkcji, to sporządzanie takiej analizy jest niecelowe. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 4 u.p.z.p. oznacza w konsekwencji brak wymogu określania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (por. wyrok NSA z dnia 27 maja 2009 r., sygn. akt II OSK 838/08, Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 21 czerwca 2017 r., sygn. akt II SA/Gd 611/16)” – wyrok WSA w Poznaniu sygn.. akt II SA/Po 404/18 (LEX nr 2624893).

Planowana inwestycja związana będzie z prowadzonym przez inwestora gospodarstwa rolnego i nie zakłóci ładu przestrzennego tego obszaru, ponieważ wpisuje się w teren, na którym istnieją gospodarstwa rolne w zabudowie zagrodowej.

Na realizację planowanej inwestycji Wójt Gminy Hanna dnia 21.10.2021 r., wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 6/2021 (znak sprawy: GPIŚ.6220.2.2021.GI), stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „*Rozbudowa budynku inwentarskiego do hodowli bydła mięsnego na działce o nr ewid. 137 w obrębie Holeszów Nowy, gmina Hanna*”.

Przedmiotowa inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochrony przyrody, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, z późn. zm.), ani na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, z późn. zm.). Teren inwestycji nie jest objęty obszarem górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r., poz. 1420, z późn. zm.), a także nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710, z późn. zm.).

Projekt decyzji sporządzony w trybie art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został przesłany do uzgodnienia wynikającego z zapisów art. 53 ust. 4 przywołanej ustawy. Projekt decyzji uzgodnił: Starosta Włodawski i Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Białej Podlaskiej – w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. niezajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji oraz Zarząd Dróg Powiatowych we Włodawie – postanowieniem: D.433.150.2021 z dnia 29.12.2021 r. (bez uwag).

Należy stwierdzić, że spełnione są wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- działka ma dostęp do drogi publicznej – powiatowej,
- projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub jest zwolniony z konieczności uzyskania ww. zgody,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przedmiotowa nieruchomość jest już zabudowana, a planowana do realizacji inwestycja będzie uzupełnieniem istniejącej zabudowy zagrodowej.

Lokalizacja inwestycji nie jest sprzeczna ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hanna oraz z założeniami ładu przestrzennego gminy Hanna.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Grzegorz Ignatiuk – uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Chełmie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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.

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw dysponowania terenem na cele budowlane 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 wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami (za wyjątkiem gdy została wydana ostateczna decyzja pozwolenia na budowę). Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary - art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 66a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku art. 72 ust. 6 i 6a 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, podaje się do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy, a także udostępnia się na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Hanna (<http://bip.gminahanna.pl/>) treść tej decyzji.



Z up. Wójta
mgr inż. Grzegorz Ignatiuk
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej i Środowiska

Załączniki:

1. załącznik graficzny do decyzji
2. załącznik opisowy do decyzji – analiza urbanistyczna

Otrzymują:

- zam.
2. Strony biorące udział w postępowaniu – wg rozdzielnika w aktach sprawy.
3. a/a

Obwód Nowy Holeszów

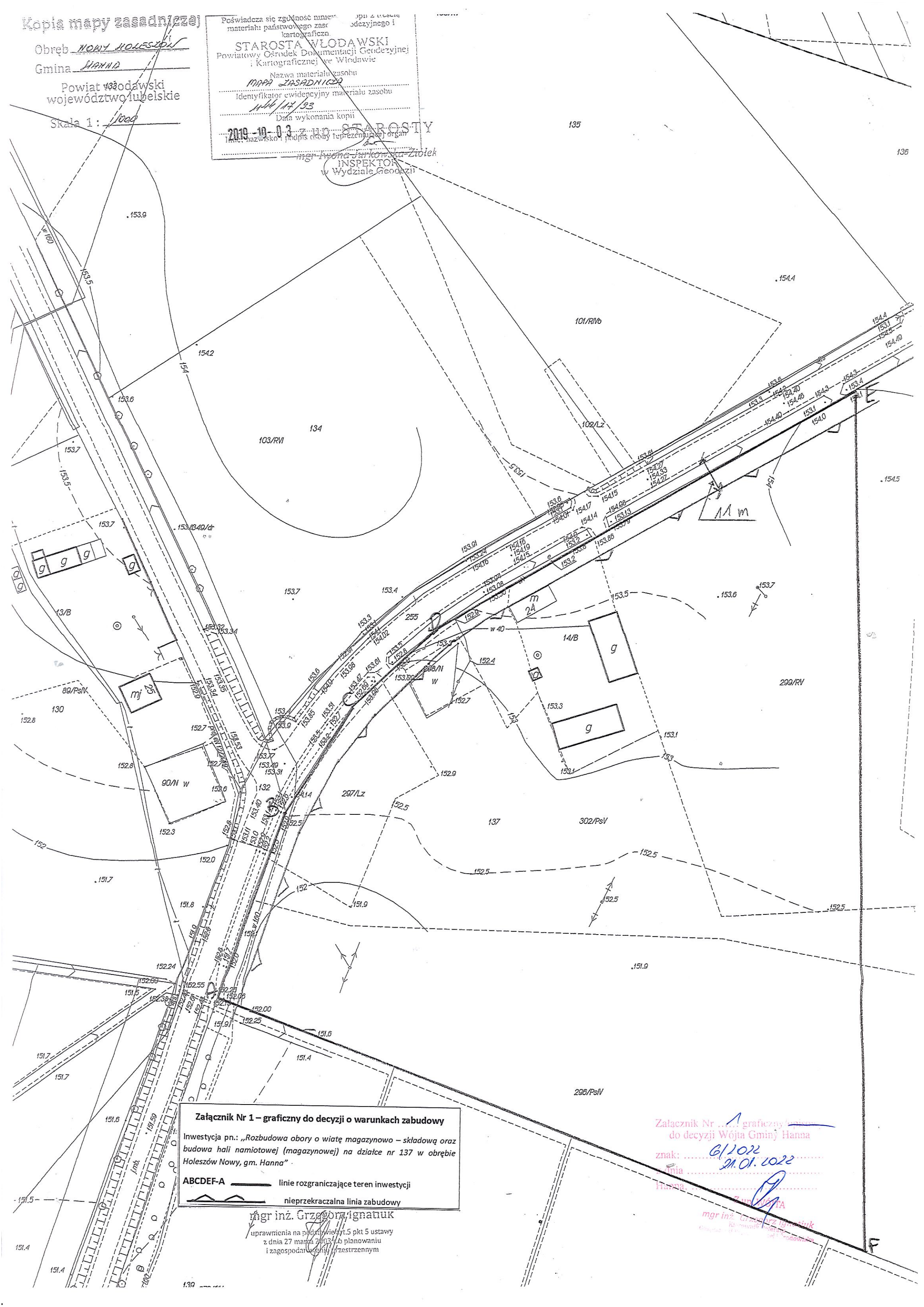
Gmina Hanna

Powiat Włodawski
województwo lubelskie

Skala 1: 1000

Poświadczam się zgodność niniejszego materiału państwowego zasobu kartograficznego z oryginałem.
STAROSTA WŁODAWSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej we Włodawie
Nazwa materiału zasobu
MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
144/17/93
Data wykonania kopii
2019-10-03 z up. **STAROSTY**

mgr inż. Józef Jankowski-Ziolek
INSPEKTOR
w Wydziale Geodezji



Załącznik Nr 1 – graficzny do decyzji o warunkach zabudowy

Inwestycja pn.: „Rozbudowa obory o wiatę magazynowo – składową oraz budowa hali namiotowej (magazynowej) na działce nr 137 w obrębie Holeszów Nowy, gm. Hanna”

ABCDEF-A — linie rozgraniczające teren inwestycji
— nieprzekraczalna linia zabudowy

mgr inż. Grzegorz Ignatuk

uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Załącznik Nr 1 – graficzny do decyzji Wójta Gminy Hanna

znak: 6/1022
21.01.2022

Hanna

mgr inż. Grzegorz Ignatuk

uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Załącznik Nr 2 graficzny/opisowy
do decyzji Wójta Gminy Hanna

znak: 6/2022

z dnia 21.01.2022

Hanna, Zup WÓJTA

ANALIZA URBANISTYCZNA

przeprowadzona w celu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na:

„Rozbudowa budynku inwentarskiego do hodowli bydła mięsnego na działce nr 137 w obrębie Holeszów Nowy, gm. Hanna”

- na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

I. Charakterystyka inwestycji:

inwestor	
położenie	Holeszów Nowy, działka nr geod. 137
rodzaj zabudowy	zabudowa zagrodowa
rodzaj inwestycji	rozbudowa budynku inwentarskiego do hodowli bydła mięsnego
przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym	zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, tereny upraw polowych

II. Analiza obszaru:

- działki nr 255, 132, 154 – pas drogowy,
- działki nr 130, 156, 155, 116, 114, 113, 112 – działki zabudowane (zabudowa zagrodowa),
- działki nr 134, 135, 136, 133, 139, 140, 141, 142, 138, 117, 118, 119, 115, 111, 129, 126, 125, 124, 123, 888/2, 889/2, 890/2, 891/2, 892/2, 893/2, 894/2 - działki niezabudowane – tereny rolne.

III. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Warunek	Analiza	Spełnienie warunku
Funkcja terenu (warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa”)	nie dotyczy – zwolnienie na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	tak
Dostęp do drogi publicznej	dostęp bezpośredni do drogi publicznej powiatowej nr 1735L – działka nr geod. 255 zjazd istniejący z drogi powiatowej	tak
Uzbrojenie terenu	<ul style="list-style-type: none">energia elektryczna – tak, według warunków istniejącychzaopatrzenie w wodę – tak, według warunków istniejących, lub z własnego ujęcia,odprowadzanie ścieków – nie dotyczy	tak
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	dz. nr ewid.: 137 oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: B-RV, Lz, łIV, N, PsIV, PsV, RV, RVI, W teren nie wymaga uzyskania zgody	tak
Zgodność z przepisami odrębnymi	tak	tak

IV. Wnioski:

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że istnieje możliwość ustalenia dla wnioskowanego terenu warunków zabudowy, spełniających wymogi art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

Planowane przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi, nie ograniczy dostępu do działek gruntowych i rozbudowy uzbrojenia terenu.

Przedmiotowa nieruchomość jest już zabudowana, a planowana do realizacji inwestycja będzie uzupełnieniem istniejącej zabudowy zagrodowej.

Analizę wykonał mgr inż. Grzegorz Ignatiuk – uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

Opracował:

Złp. WOJTA
mgr inż. Grzegorz Ignatiuk
Kierownik Referatu
Gospodarki Przemysłowej i Środowiska