

## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

**Pana Dariusza Świderskiego**  
prowadzącego działalność pn. **J&D Świderscy Dariusz Świdorski**

**Rolki 1A**  
**12-230 Biała Piska**

z dnia 14-03-2022 r. (data wpływu) i jego uzupełnieniu z dnia 06-04-2022 r. (data wpływu)

### **ustalam warunki zabudowy**

#### **1. Rodzaj zabudowy:**

RM – zabudowa rzeźni rolniczej / ubojni w gospodarstwie rolnym

Budowa rzeźni rolniczej (przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowego) na działce o numerze geodezyjnym 44/3 w obrębie ewidencyjnym Rolki, gmina Biała Piska.

#### **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

##### **a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

##### Parametry budynku po przebudowie (docelowo rzeźnia rolnicza):

- ilość kondygnacji nadziemnych: **1**,
- wysokość od poziomu gruntu do kalenicy: **do 8,70 m**,
- wysokość od poziomu terenu do poziomu posadzki parteru: **do 0,50 m**,
- wysokość od poziomu terenu do okapu lub gzymsu: **do 7,90 m**,
- długość elewacji w szczycie: **do 15,22 m**,
- szerokość elewacji: **do 60,38 m**,
- geometria oraz kąt dachu: **dwuspadowy o kącie nachylenia 10° (+/-5°)**,
- pokrycie dachu: **plyta warstwowa lub blacha trapezowa (zalecane odcienie czerwieni lub szarości)**.

##### Ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania działki:

- zagospodarowanie terenu w zakresie dojazdów należy dostosować do potrzeb użytkowych,
- miejsca postojowe dla pojazdów,
- wody odpadowe z placów manewrowych, dróg komunikacyjnych oraz dachów kierować do projektowanego na terenie zbiornika odparowującego o pojemności 100 m<sup>3</sup>,
- ustalenia w zakresie linii zabudowy:
  - obowiązująca linia zabudowy: **dla istniejącego budynku gospodarczego (magazynowego) - wzdłuż północnej elewacji, zgodnie z załącznikiem graficznym,**
  - nieprzekraczana linia zabudowy: **min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej zlokalizowanej na dz. nr geod. 105/1, zgodnie z załącznikiem graficznym,**
- w ramach inwestycji planuje się przebudowę oraz adaptację istniejącego budynku magazynowego, w celu dostosowania go do pełnienia funkcji rzeźni rolniczej bydła. Przedmiotowy budynek to hala jednonawałowa wykonana w konstrukcji stalowej w kształcie wydłużonego prostokąta o wymiarach 60,38 m x 15,22 m, wolnostojąca, parterowa, niepodpiwniczona, z dachem dwuspadowym pokrytym

- blachą trapezową. Ściany również obudowane blachą trapezową. Budynek od strony południowej zaopatrzone jest w 4 bramy wjazdowe. W ramach planowanej przebudowy wykonane zostanie podniesienie części budynku o ok. 151 cm w kalenicy. Istniejąca obudowa ścian zewnętrznych blachą trapezową pozostanie bez zmian, natomiast ściany wewnętrzne wykonane zostaną z płyt warstwowych chłodniczych. Pokrycie dachu zostanie wymienione na płyty warstwowe dachowe (blaszane) z rdzeniem ze spienionego poliuretanu,
- posadzki w pomieszczeniach produkcyjnych i magazynowych będą betonowe zbrojone, pod posadzkami położone będą izolacje wodoszczelne,
  - w projektowanej rzeźni rolniczej przewiduje się: część socjalną (pomieszczenia administracyjne, toalety, szatnia), pomieszczenie przyjęcia i oszalańniania bydła, pomieszczenie obróbki wstępnej i poubojowej, pomieszczenie obróbki żołądków, chłodnie, pomieszczenie rozbioru mięsa (ćwierćtusze), mroźnie, wychładzalnia podrobów, pakownia, ekspedycja hurtowa mięsa i podrobów, magazyn sprzętu czystego, myjnia sprzętu (pojemniki, haki, wózki), magazyn skór i krwi, magazyn zwacza i tłuszczów, magazyn odpadów kat. 1, 2 i 3, wentylatornia, kotłownia.
  - drogi dojazdowe i miejsca postojowe wyłożone zostaną kostką betonową. W zakresie funkcjonalnym działki przewiduje się wykonanie ogrodzenia oddzielającego część budynku i terenu przeznaczonego na rzeźnię rolniczą od pozostałej części działki. Wykonany zostanie nowy wjazd i wejście pracowników oraz odbiorców indywidualnych i hurtowych na teren projektowanej inwestycji, a także nowe powierzchnie dróg i placu manewrowego. We wschodniej części działki planowane jest wykonanie stacji gazu płynnego (dwa zbiorniki podziemne o pojemności 4850 dm<sup>3</sup> każdy), zasilającą kotłownię wodną do przygotowania wody ciepłej na cele technologiczne, bytowe, ogrzewania i wentylacji. Wykonane zostaną trzy nowe bramy wjazdowe na teren rzeźni rolniczej.

Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) oraz przepisy rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie niektórych wymagań weterynaryjnych, jakie powinny być spełnione przy produkcji produktów pochodzenia zwierzęcego w rzeźniach o małej zdolności produkcyjnej, położonych na terenie gospodarstw (Dz. U. z 2020 r., poz. 56),
- 2) projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy opracować na kopii mapy zasadniczej do celów projektowych,

**b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) planowaną inwestycję należy projektować z zachowaniem wymagań określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.),
- 2) proces technologiczny uboju bydła przewiduje:
  - oszalańnianie za pomocą aparatu igłowego typu Radical przy użyciu naboju czerwonych oraz aparatu pneumatycznego.
  - kłucie i wykrwawianie na wisząco nad korytem wykrwawiania. Kłucie dokonuje się w czasie nie dłuższym niż 60 sekund od momentu oszołomienia poprzez przecięcie okolicy podgardla i otwarcie naczyń krwionośnych. Uzyskana krew przepompowywana jest instalacją krwi do zbiornika zbiorczego na krew usytuowanego przy zakładzie.
  - odcinanie rogów, nóg przednich i ucha za pomocą gilotyny pneumatycznej.
  - przewieszanie bydła.
  - profilowanie skóry: skórowanie boków i nóg przednich, skórowanie w sposób mechaniczny za pomocą skórowaczki bębnowej.
  - obcięcie głowy wołowej.
  - wytrzewianie.
  - czyszczenie żołądków (dział jeliciarnia).
  - wyjmowanie ośrodków.
  - przepołowienie tuszy wołowej.
  - toaleta końcowa.
  - usunięcie tłuszczu zewnętrznego, nerek, przepony u bydła.

- ważenie i umieszczenie produktu w chłodni - temperatura mięsa po wychłodzeniu nie wyższa niż 7°C,
  - ujmowanie ścieków technologicznych odrębnym systemem kanalizacji technologicznej i po podczyszczeniu w podczyszczalni ścieków poubojowych (wyposażonej m.in. w separator tłuszczu) odprowadzanie do szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności ok. 60 m<sup>3</sup>, wraz z wywozem taborem asenizacyjnym na oczyszczalnię ścieków,
- 3) planowana wielkość uboju: zwierzęta powyżej 3 miesiąca życia - 1szt./dzień (365 szt./rok), zwierzęta poniżej 3 miesiąca życia - 3 szt./dzień (1095 szt./rok). Inwestor zamierza ubijać 7 sztuk (dorosłego bydła w ciągu jednego dnia w tygodniu. Z uwagi, iż planowana instalacja do uboju zwierząt będzie mieć zdolność produkcyjną poniżej 50 ton tusz na dobę, nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia zintegrowanego w myśl przepisów Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz. U. z 2014 poz. 1169),
  - 4) stosownie do art. 113 ust. 1 w/w ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska i na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) oraz na podstawie zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, określa się dopuszczalny poziom hałasu pod zabudowę zagrodową,
  - 5) teren inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916),
  - 6) zamierzenie wnioskodawcy jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl § 3, ust. 1, pkt 96 i 99 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). Na powyższe zamierzenie inwestycyjne została wydana decyzja znak PBI.6220.10.2021.8 z dnia 03-12-2021 r. ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla niniejszego przedsięwzięcia bez konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w zakresie ***budowy rzeźni rolniczej bydła na działce o numerze geodezyjnym 44/3 w obrębie ewidencyjnym Rolki, gmina Biała Piska***. Zgodnie z art. 86 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029), decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 w/w ustawy,
  - 7) architektura obiektu po przebudowie winna być zharmonizowana z istniejącym otoczeniem,
  - 8) w rozpatrywanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840), a teren planowanej inwestycji nie obejmuje obszaru występowania dóbr kultury współczesnej. Zgodnie z art. 32 w/w ustawy, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty i powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Białej Piskiej,
- c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:**
- 1) zaopatrzenie w wodę – **z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci - ZWiK Sp. z o.o. w Białej Piskiej,**
  - 2) zaopatrzenie w energię ciepłą – **z kotłowni wodnej o mocy 100 kW, opalanej gazem płynnym,**
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – **z sieci energetycznej przyłączem elektroenergetycznym na warunkach określonych przez zarządcę sieci - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Elk,**
  - 4) odprowadzenie ścieków bytowych – **do istniejącego szczelnego zamkniętego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 60 m<sup>3</sup>,**
  - 5) wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – **zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 888 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 699 z późn. zm.),**
  - 6) dostęp do drogi publicznej – **do drogi publicznej gminnej nr 175011 N zlokalizowanej na działce o nr geod. 100/1, obręb Kożuchy, poprzez drogi gminne wewnętrzne zlokalizowane**

na działce o nr. geod. 105/1 obręb Rolki i działce o nr. geod. 29, obręb Kożuchy – istniejącym zjazdem,

**d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) realizacja inwestycji musi uwzględniać wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, nie może stać w sprzeczności z prawidłowym funkcjonowaniem położonych w sąsiedztwie terenów i obiektów, w szczególności zakazuje się pozbawiania sąsiadów:
  - a) dostępu do drogi publicznej,
  - b) korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 2) zabrania się powodowania uciążliwości, w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, w ilości przekraczającej obowiązujące normy określone przepisami prawa,
- 3) zabrania się powodowania zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby w ilości przekraczającej obowiązujące normy określone przepisami prawa,
- 4) wszystkie elementy wchodzące w skład inwestycji należy bezwzględnie zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane,

**e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** nie dotyczy.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji,** wyznaczone na mapie w skali 1: 1000 określono liniami koloru czerwonego oraz literami ABCD... – załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

**4. Analizę stanu faktycznego i prawnego terenu,** na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy opisano w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji.

**5. Inne warunki i zalecenia wynikające z prawa materialnego mające wpływ na rozwiązania projektowe inwestycji i realizację inwestycji towarzyszących i wspólnych:**

Realizacja inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a szczególności zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503),
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.),
- 3) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 z późn. zm.),
- 4) rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie niektórych wymagań weterynaryjnych, jakie powinny być spełnione przy produkcji produktów pochodzenia zwierzęcego w rzeźniach o małej zdolności produkcyjnej, położonych na terenie gospodarstw (Dz. U. z 2020 r., poz. 56),
- 5) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

**6. Pozostałe warunki:**

- 1) opracowanie projektu zlecić osobie uprawnionej,
- 2) projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z Zarządcami tych sieci,
- 4) uzyskać pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Piszcu, załączając odpowiednią ilość egz. projektu budowlanego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

**7. Okres ważności decyzji:**

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi jej wygaśnięcie w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 65 ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

## Uzasadnienie

Niniejsza decyzja zostaje wydana na wniosek Pana Dariusza Świderskiego prowadzącego działalność pn. „J&D Świderscy Dariusz Świderski, Rolki 1A, 12-230 Biała Piska”, w sprawie budowy rzeźni rolniczej (przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowego) na działce o numerze geodezyjnym 44/3 w obrębie ewidencyjnym Rolki, gmina Biała Piska.

W planowanej instalacji stanowiącej przedmiot wniosku prowadzona będzie działalność polegająca na uboju zwierząt rzeźnych: bydła rzeźnego, a także rozbioru mięsa i produkcji nieprzetworzonych wyrobów gotowych (ćwierćtuszy, półtuszy i podrobów). Zakład wyposażony zostanie w linię technologiczną do uboju zwierząt rzeźnych, centralny system chłodnictwa, trójstrefowy układ wentylacji oraz system monitoringu. Działalność będzie prowadzona na działce o nr geod. 44/3 obręb Rolki o łącznej powierzchni 1,34 ha. Właścicielem w/w nieruchomości jest Wnioskodawca i osoba prywatna. Po realizacji inwestycji, funkcjonować będzie rzeźnia rolnicza bydła, w której prowadzony będzie ubój bydła, rozbiór, pakowanie i ekspedycja uzysków (mięso, podroby). W zakładzie nie będzie prowadzona produkcja związana z przetwórstwem mięsa na wędliny i wyroby wędliniarskie.

Planowana wielkość uboju: zwierzęta powyżej 3 miesiąca życia - 1szt./dzień (365 szt./rok), zwierzęta poniżej 3 miesiąca życia - 3 szt./dzień (1095 szt./rok). Inwestor zamierza ubijać 7 sztuk (dorosłego bydła w ciągu jednego dnia w tygodniu, zaś ćwiartowanie i rozbiór odbywałyby się w kolejnych dniach, w ilości wynikającej z zapotrzebowania rynku. Zwierzęta do uboju będą dostarczane z własnej fermy hodowlanej, która jest zlokalizowana na tej samej działce, w pobliżu obecnie projektowanej rzeźni rolniczej.

Teren objęty wnioskiem nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4, ust. 2, pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji innych niż celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Działka ma możliwość wyposażenia w niezbędne media (w zakresie obsługi gospodarstwa rolnego), posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 175011 N zlokalizowanej na działce o nr geod. 100/1, obręb Kożuchy, poprzez drogi gminne wewnętrzne zlokalizowane na działce o nr geod. 105/1 obręb Rolki i działce o nr. geod. 29, obręb Kożuchy – istniejącym zjazdem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż z treści wniosku Inwestora wynika, że planowane przedsięwzięcie ma realizować cel rolniczy, ponieważ przewidywaną podstawową funkcją zabudowy i zagospodarowania terenu będzie funkcja zabudowy zagrodowej, a w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.), gruntami rolnymi są m.in. grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.

Obszar na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja jest wykorzystywany na cele rolne (grunty rolne sklasyfikowane jako: *pastwiska trwałe – PsIV, grunty rolne zabudowane – Br-PsRVI*) w rozumieniu art. 92, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) Teren na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja położony jest w sąsiedztwie pasa drogowego drogi krajowej Nr 58.

W związku z powyższym zgodnie z art. 60, ust. 1 w związku z art. 53, ust. 4, pkt 6, pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnień z:

- 1/ Starostą Piskim - w zakresie spraw ochrony gruntów rolnych,
- 2/ Dyrektorem Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w zakresie melioracji wodnych,
- 3/ Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Olsztynie w odniesieniu - do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi krajowej.

Starosta Piski postanowieniem znak GN.6123.210.2022 z dnia 07.06.2022 r. uzgodnił projekt decyzji w zakresie spraw ochrony gruntów rolnych.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Olsztynie nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Planowana inwestycja spełnia warunki art. 61, ust. 1, pkt. 1 – 5 ww. ustawy.

## **Pouczenie**

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę - art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
2. 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 - art. 63 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich - art. 63 ust. 4 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. 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 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli:
  - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
6. Przepisu pkt 2) nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę - art. 65 ust. 1 i ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Od decyzji niniejszej stronom przysługuje prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za pośrednictwem Burmistrza Białej Piskiej, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej 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.

### Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Pozostałe strony wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy,
3. a/a

Z UP. BURMISTRZA  
/-/ WOJCIECH SAKOWSKI  
KIEROWNIK REFERATU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO,  
BUDOWNICTWA I INWESTYCJI

## ANALIZA

stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

### Cel analizy:

- Celem analizy jest ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z opracowaniem projektu decyzji o warunkach zabudowy.

### Podstawa opracowania:

- art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, art. 61 ust.1, ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
- rozporządzenie 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).
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399)
- wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony przez Inwestora.

NR DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSKIEM	Działka nr 44/3 obręb Rolki, gmina Biała Piska.
NR DZIAŁEK OBJĘTYCH ANALIZĄ:	Zgodnie z załącznikiem graficznym.
POWIERZCHNIA DZIAŁKI(EK) OBJĘTEJ(YCH) WNIOSKIEM	1,3400ha
WŁAŚCICIEL WNIOSKOWANYCH DZIAŁEK	Inwestor, osoba prywatna wg ewidencji gruntów.
ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK	Użytki wchodzące w skład nieruchomości w zakresie objętym wnioskiem to: pastwiska trwałe – PstIV, grunty rolne zabudowane – Br-PstRIV. Na działkach objętych wnioskiem obecnie znajduje się budynek mieszkalny i budynki gospodarczo-inwentarskie.
ISTNIEJĄCA ZABUDOWA NA DZIAŁKACH SĄSIEDNICH	W obszarze objętym analizą, zgodnie z treścią mapy nie występują sąsiednie zabudowy zagrodowe. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie gospodarstwa rolnego inwestora.
WYMAGANIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY W ZAKRESIE KONTYNUACJI FUNKCJI, PARAMETRÓW, CECH I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Na mocy art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 nie znajduje zastosowania do niniejszej zabudowy zagrodowej, ponieważ powierzchnia gospodarstwa rolnego Inwestora związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Gminie Biała Piska, która na m-c maj 2021 r. wynosiła 11,7217 ha. Wnioskodawca posiada gospodarstwo rolne o powierzchni 89,8174 ha. Zatem przeprowadzenie inwestycji budowlanych związanych z zabudową zagrodową nie wymaga sąsiedztwa zabudowanej działki, ani ewentualnego dostosowywania do istniejącej zabudowy. Generalnym determinantem przyjętego rozwiązania są wymogi otoczenia oraz analiza możliwości budowy obiektów o założonym przez Inwestora programie funkcjonalnym w świetle obowiązujących przepisów Prawa budowlanego, a także konkretne uwarunkowania przestrzenne w miejscu bezpośredniej lokalizacji, tj. architektura okolicznych budynków. Zamierzenie wnioskodawcy jest możliwe do zaakceptowania w świetle wymogów ładu przestrzennego, którym służy zasada określona w art. 61 ust. 1 pkt 1.
CZY NA WNIOSKOWANYM TERENIE USTALONO INNE OBOWIĄZUJĄCE WARUNKI ZABUDOWY	Nie ustalono.
DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	Do drogi publicznej gminnej nr 175011 N zlokalizowanej na działce o nr geod. 100/1, obręb Kożuchy, poprzez drogi gminne wewnętrzne zlokalizowane na działce o nr. geod. 105/1 obręb Rolki i działce o nr. geod. 29, obręb Kożuchy – istniejącym zjazdem.
ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU	
<input type="checkbox"/> Instalacja wodna	Z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci - ZWiK Sp. z o.o. w Białej Piskiej.
<input type="checkbox"/> Instalacja sanitarna	Do szczelnego zamkniętego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 60 m <sup>3</sup>
<input type="checkbox"/> Instalacja elektryczna	Z sieci energetycznej przyłączem elektroenergetycznym na warunkach określonych przez zarządcę sieci - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Ełk.
<input type="checkbox"/> Energia ciepła	Z kotłowni wodnej o mocy 100 kW, opalanej gazem płynnym.
CZY WYMAGANA JEST ZGODA NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTU	Nie wymaga zgody.
OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ	Nie występują.
OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRZYRODY	Nie występują.
OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ „NATURA 2000”	Nie występują.
OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH	Nie występują.
WYSTĘPOWANIE PRZESŁANEK, O KTÓRYCH MOWA W ART. 62 USTAWY	Nie występują.

**Załącznik:** Załącznikiem do analizy urbanistycznej jest załącznik graficzny nr 1 w skali 1: 1000, który jednocześnie stanowi załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy.