

znak sprawy:
PBI.6730.1.2023

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 2023 r., poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku:



z dnia 21-12-2022 r. (data wpływu), jego uzupełnieniu w dniu 30-01-2023 r. (data wpływu) oraz zmianie w dniu 23-06-2023. (data wpływu)

ustalam warunki zabudowy

1. Rodzaj zabudowy:

RM – zabudowa inwentarska w gospodarstwie rolnym

Budowa budynku inwentarskiego - obory wolnostanowiskowej do 60 DJP wraz z wykonaniem podziemnego zbiornika na gnojowicę o pojemności do 3500 m³, zlokalizowanego na części działki o numerze geodezyjnym 77 w obrębie ewidencyjnym Orłowo, gmina Biała Piska.

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

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) Parametry planowanego budynku inwentarskiego – obory:

- ilość kondygnacji nadziemnych: **1**,
- wysokość od poziomu gruntu do kalenicy: **do 10,00 m**,
- wysokość od poziomu terenu do poziomu posadzki parteru: **do 0,50 m**,
- wysokość od poziomu terenu do okapu lub gzymsu: **do 4,50 m**,
- długość elewacji w szczycie: **do 32,00 m**,
- szerokość elewacji: **do 45,00 m**,
- geometria oraz kąt dachu: **dwuspadowy o kącie nachylenia 10^o - 30^o**,
- pokrycie dachu: **plyta warstwowa lub blacha trapezowa (zalecane odcienie czerwieni lub szarości)**,
- chów bydła w ilości do 60 DJP systemem rusztowym,
- obiekt należy wyposażyć w wentylację naturalną grawitacyjną lub grawitacyjno-mechaniczną.

b) Ustalenia w zakresie budowy rolniczych:

- budowa zbiornika na gnojowicę o pojemności do 3 500 m³,
- odległość zamkniętego zbiornika na płynne odchody zwierzęce od pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na działkach sąsiednich, winna spełniać wymogi § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 297),
- zbiornik powinien posiadać szczelne dno i ściany,

- budowa zbiornika na gnojowicę - zgodnie z metodyką rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie Programu działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu (Dz. U. z 2023 r., poz. 244),
- pojemność zbiorników na nawozy naturalne płynne powinna umożliwiać ich przechowanie przez okres 6 miesięcy.

c) Ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania działki:

- zagospodarowanie terenu w zakresie dojazdów należy dostosować do potrzeb użytkowych,
- ustalenia w zakresie linii zabudowy:
 - obowiązująca linia zabudowy: **nie ustala się**,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: **nie ustala się**,
- zgodnie z zapisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie Programu działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu (Dz. U. z 2023 r., poz. 244), lokalizacja budowli rolniczych winna wypełniać n/w definicję: „miejsce do przechowywania nawozów naturalnych – zbiorniki na płynne nawozy naturalne (gnojówkę lub gnojowicę), płyta ze zbiornikiem na odciek i instalacją odprowadzającą odciek z płyty do zbiornika lub inne miejsce przechowywania obornika lub pomiotu ptasiego specjalnie przygotowane w tym celu z materiałów szczelnych i nieprzepuszczalnych, zabezpieczających przed przedostawaniem się odcieków do wód lub gruntu”,
- powierzchnia zabudowy: do 1 440 m²,
- maksymalny wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki, na której będzie realizowana inwestycja – 10%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki, na której będzie realizowana inwestycja – 30%,

d) Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- 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 2022 r., poz. 1225) oraz przepisy rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 297),
- projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy opracować na kopii mapy zasadniczej do celów projektowych,

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

- a) planowaną inwestycję należy projektować z zachowaniem wymagań określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.),
- b) 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,
- c) 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 2023 r., poz. 1336),
- d) miejsce do przechowywania nawozów naturalnych – zbiorniki na płynne nawozy naturalne (gnojówkę lub gnojowicę), płytę ze zbiornikiem na odciek i instalacją odprowadzającą odciek z płyty do zbiornika lub inne miejsce przechowywania obornika lub pomiotu ptasiego powinno być specjalnie przygotowane w tym celu z materiałów szczelnych i nieprzepuszczalnych, zabezpieczających przed przedostawaniem się odcieków do wód lub gruntu,
- e) planowane do realizacji przedsięwzięcie zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 104 lit. a 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), kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. Na powyższe zamierzenie inwestycyjne została wydana decyzja znak PBI.6220.4.2022.7 z dnia 03-06-2023 r. ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla niniejszego przedsięwzięcia bez konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w zakresie ***budowy budynku inwentarskiego - obory wolnostanowiskowej do 60 DJP wraz z wykonaniem podziemnego zbiornika na gnojowicę o pojemności do 3500 m³ zlokalizowanego na działce o numerze geodezyjnym 77 w obrębie ewidencyjnym Orłowo, 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 2023 r., poz. 1094), decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 w/w ustawy,

- f) architektura planowanych obiektów winna być zharmonizowana z istniejącym otoczeniem,
- g) 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 z późn. zm.), 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,

3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- a) zaopatrzenie w wodę – **z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci - ZWiK Sp. z o.o. w Białej Piskiej,**
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą – **nie dotyczy,**
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną – **z sieci energetycznej przyłączem elektroenergetycznym na warunkach określonych przez zarządcę sieci - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Ełk,**
- d) odprowadzenie ścieków bytowych – **do szczelnego zamkniętego zbiornika na nieczystości ciekłe,**
- e) 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 2022 r., poz. 2519 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.),**
- f) dostęp do drogi publicznej – **do drogi gminnej 175033 N zlokalizowanej na dz. o nr geod. 238/1,**

4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) 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:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) zabrania się powodowania uciążliwości, w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, w ilości przekraczającej obowiązujące normy określone przepisami prawa,
- c) zabrania się powodowania zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby w ilości przekraczającej obowiązujące normy określone przepisami prawa,
- d) wszystkie elementy wchodzące w skład inwestycji należy bezwzględnie zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane,

5) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy.

3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji**, wyznaczone na mapie w skali 1: 1000 określono liniami koloru zielonego oraz literami A...D – 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 2023 r., poz. 977),
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682),
- 3) ustawą z dnia 10 lipca 2007 r. o nawozach i nawożeniu (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 569),
- 4) ustawą 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 2023 r., poz. 1094),
- 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 2022 r., poz. 1225),
- 6) rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 297),
- 7) rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie Programu działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu (Dz. U. z 2023 r., poz. 244).

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 2023 r., poz. 977).

Uzasadnienie

Niniejsza decyzja zostaje wydana na wniosek [REDAKTOWANE] w sprawie budowy budynku inwentarskiego - obory wolnostanowiskowej do 60 DJP wraz z wykonaniem podziemnego zbiornika na gnojowicę o pojemności do 3500 m³, zlokalizowanego na części działki o numerze geodezyjnym 77 w obrębie ewidencyjnym Orłowo, gmina Biała Piska.

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 2023 r., poz. 977), 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 jest wyposażona w niezbędne media (w zakresie obsługi gospodarstwa rolnego), posiada dostęp do drogi publicznej – gminnej 175033 N zlokalizowanej na dz. o nr geod. 238/1, 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 2022 r., poz. 2409 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: *grunty rolne zabudowane Br-RIVa, Br-RV, Br-RVI, grunty orne RIVa, RV*) w rozumieniu art. 92, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344).

W związku z powyższym zgodnie z art. 60, ust. 1 w związku z art. 53, ust. 4, pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnień z:

1/ Starostą Piskim - w zakresie spraw ochrony gruntów rolnych,

2/ Dyrektorem Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w zakresie melioracji wodnych.

Starosta Piskim postanowieniem znak GN.6123.339.2023 z dnia 14.08.2023 r., uzgodnił projekt decyzji w zakresie spraw ochrony gruntów rolnych.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku 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.

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 2023 r., poz. 977),
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.

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

Otrzymują:

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

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 2023 r., poz. 977),
- 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 2021r. poz. 2399),
- wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony przez inwestora.

NR DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSKIEM	Działka nr 77 obręb Orłowo, gmina Biała Piska.
NR DZIAŁEK OBJĘTYCH ANALIZĄ:	Zgodnie z załącznikiem graficznym.
POWIERZCHNIA DZIAŁKI(EK) OBJĘTEJ(YCH) WNIOSKIEM	1,6000 ha
WŁAŚCICIEL WNIOSKOWANYCH DZIAŁEK	Współwłasność - Inwestora, osoby prywatnej wg ewidencji gruntów.
ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK	Użytki wchodzące w skład nieruchomości w zakresie objętym wnioskiem to: grunty rolne zabudowane Br-RIVa, Br-RV, Br-RVI, grunty orne RIVa, RV. Na działkach objętych wnioskiem obecnie znajdują się budynek mieszkalny i budynki gospodarczo-inwentarskie.
ISTNIEJĄCA ZABUDOWA NA DZIAŁKACH SĄSIEDNICH	W obszarze objętym analizą, zgodnie z treścią mapy występują sąsiednie zabudowy zagrodowe (dz. nr 78/15). 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 2003r. 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 czerwiec 2023 r. wynosiła 11,4042 ha. Wnioskodawca posiada gospodarstwo rolne o powierzchni 59,7271 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 gminnej 175033 N zlokalizowanej na dz. o nr geod. 238/1.
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.
<input type="checkbox"/> Instalacja elektryczna	Z sieci energetycznej przyłączem elektroenergetycznym na warunkach określonych przez zarządcę sieci - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Elk.
<input type="checkbox"/> Energia cieplna	Nie dotyczy.
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.