

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

budowie budynku inwentarskiego wraz z podrusztowym zbiornikiem na płynne odchody zwierzęce oraz niezbędną infrastrukturą techniczną

przewidzianej do realizacji:

na działkach nr ewid. 49, 50, 51, 52, obręb Jamiołki-Godzieby, gmina Sokoły

Warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy jest łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Przeprowadzona analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 61 ust. 4 – ze względu na wielkość gospodarstwa rolnego decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki

- 1) powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z realizacją planowanej inwestycji (zgodnie z oświadczeniem zawartym we wniosku) wynosi 55 ha - przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Sokoły,
- 2) parametry planowanej inwestycji określone we wniosku:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) intensywność wykorzystania terenu – powierzchnia nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie większa niż 10%,
 - c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – budynek inwentarski z podrusztowym zbiornikiem na płynne odchody zwierzęce:
 - szerokość elewacji frontowej: do 21 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4 m,
 - geometria dachu:
 - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy do 45°,
 - = wysokość głównej kalenicy: do 10 m,
 - = kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły,
 - pojemność zbiornika na płynne odchody zwierzęce: do 500 m³,
- 3) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) został spełniony.

2. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej

- 1) zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) poprzez dostęp do drogi publicznej rozumie się:
 - a) bezpośredni dostęp do drogi,
 - b) dostęp przez drogę wewnętrzną,
 - c) dostęp przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 2) teren inwestycji posiada obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – gminnej nr 106385B,
- 3) uwzględniając powyższe należy stwierdzić, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) został spełniony.

3. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

- 1) obsługa infrastrukturalna planowanej inwestycji obejmuje:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
 - c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
 - d) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
 - e) gospodarka odpadami – odpady zbierane do pojemników i wywożone poprzez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzanie ścieków bytowych – do projektowanego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe,
 - g) gospodarka odchodami zwierzęcymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) miejsca postojowe – nie określono,
- 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) został spełniony, przy czym określenia wymaga liczba miejsc postojowych.

4. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- 1) na działkach związanych z realizacją planowanej inwestycji znajdują się grunty klasy: Br-RIVb, Br-PsIII, Br-ŁIII, Br-ŁIV,
- 2) powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z planowaną inwestycją (zgodnie z oświadczeniem inwestora zawartym we wniosku) wynosi 55 ha,
- 3) zgodnie z art. 2. ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) gruntami rolnymi, są między innymi grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej oraz

przetwórstwu rolno-spożywczemu - w związku z powyższym teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- 4) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) został spełniony.

5. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

- 1) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
 - b) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
 - c) ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633),
 - d) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840),
 - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),
- 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) został spełniony.

6. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wnoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

- 1) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest poza zasięgiem:
 - a) obszaru 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 000), 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 naftowego,
- 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) został spełniony.

W związku z powyższym stwierdza się, iż:

1. projekt decyzji należy uzgodnić z:
 - a) organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
 - b) organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych,

2. warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały łącznie spełnione co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Część graficzną wyników analizy sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Wysokiem Mazowieckiem.

Sporządził:

mgr inż. arch. XXX