

WÓJT GMINY PIĄTNICA  
ul. Stawiskowska 53  
18-421 Piątnica Poduchowna

GPT.6730.247.2024

**DECYZJA nr GPT.6730.247.2024  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku  
, z dnia 30 września 2024 r. (data wpływu 1 października 2024 r.),

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY:**

**1. Rodzaj inwestycji:**

zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, której powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego gminy Piątnica, której przedmiotem jest **budowa budynku inwentarskiego o planowanej obsadzie do 130 DJP w systemie chowu bezściółowego i ściółowego wraz ze zbiornikiem wewnętrznym podrusztowym na gnojowicę o pojemności do 3500 m<sup>3</sup> na terenie obejmującym część dz. nr 369, obręb Kownaty, gmina Piątnica.**

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

**2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

Obiekty należy projektować w sposób, zapewniający estetyczną formę architektoniczną, wkomponowaną w istniejące otoczenie, przy zachowaniu następujących wymogów:

- a) linia zabudowy – ustalono maksymalną, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 33,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
- b) szczegółowe usytuowanie planowanych budynków rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), przepisy Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r. poz. 297) oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne,
- c) zgodnie z wnioskiem inwestora budynek inwentarski będzie posiadał następujące parametry:
  - powierzchnia zabudowy: 1700-2300 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia biologicznie czynna: 57 000-59 000 m<sup>2</sup>,
  - suma powierzchni kondygnacji nadziemnych: 1700-2300 m<sup>2</sup>,
  - wysokość: 8,0-13,0 m,
  - geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 10-30°,
  - kierunek głównej kalenicy dachu – nie określono,
  - szerokość elewacji frontowej: w granicach 25,0-35,0 m.

**2.2 Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi.**

- a) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).
- b) Stosownie do 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 2024 r. poz. 1112) oraz zgodnie z §3 ust. 1 pkt 104 lit. a)

rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) przedmiotowa inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. Inwestor otrzymał od Wójta Gminy Piątnica dnia 1 sierpnia 2024 r. decyzję znak GPT.6220.2.2024 ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku inwentarskiego o planowanej obsadzie do 130 DJP w systemie chowu bezściółowego i ściółowego wraz ze zbiornikiem wewnętrznym podrusztowym na gnojowicę o pojemności do 3500 m<sup>3</sup>, na działce nr geod. 369, położonej we wsi Kownaty, gmina Piątnica. Podczas realizacji inwestycji należy zachować zapisy zawarte w/w decyzji.

- c) Planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.
- d) Zamierzenie nie wymaga określenia ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.).
- e) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82, z późn. zm.).
- f) Inwestycję należy realizować z zachowaniem wymogów ochrony środowiska zawartych w obowiązujących przepisach, w tym między innymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.).
- g) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę urządzeń wodnych i melioracyjnych oraz przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.) ze szczególnym uwzględnieniem art. 234 ust. 1, z którego wynika, że właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- h) Odpady komunalne, w tym segregowane - stanowiące surowce wtórne oraz niebezpieczne, należy czasowo gromadzić na terenie działki objętej niniejszą decyzją, w wyznaczonych i oznakowanych miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z wymogami z ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r. poz. 399, z późn. zm.).

### **2.3. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### **2.4. Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- a) Obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 668 (dz. nr 627, obręb Kownaty).  
W zakresie lokalizacji obiektów budowlanych przy drodze wojewódzkiej Nr 668: obiekty budowlane przy drodze wojewódzkiej należy lokalizować – w terenie zabudowy w odległości – co najmniej 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, natomiast poza terenem zabudowy co najmniej – 20,0 m (art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych).
- b) Energia elektryczna – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego.
- c) Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego.
- d) Odprowadzenie ścieków – do projektowanego szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe.
- e) Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, w sposób zapobiegający przedostawianiu się wód opadowych na sąsiednie działki.
- f) Ogrzewanie z własnego źródła ciepła – nie dotyczy.

### **2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych



interesów osób trzecich, o których mowa w par. 2 ust. 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 szczególności poprzez ochronę przed:

- a) pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

**2.6. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

Teren położony jest poza tymi obszarami, stąd nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

**2.7. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych.**

Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, warunkami technicznymi oraz wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi.

**Linie rozgraniczające teren inwestycji**, oraz oznaczenia graficzne określające warunki i wymagania planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

## U Z A S A D N I E N I E

w dniu 1 października 2024 r. wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego o planowanej obsadzie do 130 DJP w systemie chowu bezściółowego i ściółowego wraz ze zbiornikiem wewnętrznym podrusztowym na gnojowicę o pojemności do 3500 m<sup>3</sup> w zabudowie zagrodowej na terenie obejmującym część dz. nr 369, obręb Kownaty, gmina Piątnica.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym – zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji, ustalającej warunki zabudowy.

Wójt Gminy Piątnica na podstawie art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), zawiadomieniem z dnia 11 października 2024 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W celu ustalenia wymagań dla planowanej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu organ prowadzący postępowania zgodnie z wymogami art. 53 ust. 3 dokonał analizy w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy wynika, że:

- Planowana inwestycja realizowana będzie w ramach zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, którego powierzchnia przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego gminy Piątnica. Inwestor posiada budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej na przedmiotowej nieruchomości. Powierzchnia prowadzonego gospodarstwa rolnego wynosi zgodnie z wnioskiem 44,93 ha. Projektowana inwestycja polega na budowie budynku inwentarskiego o planowanej obsadzie do 130 DJP w systemie chowu bezściółowego i ściółowego wraz ze zbiornikiem wewnętrznym podrusztowym na gnojowicę o pojemności do 3500 m<sup>3</sup> w zabudowie zagrodowej na terenie obejmującym część dz. nr 369, obręb Kownaty, gmina Piątnica. Natomiast średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie wynosi 12,73 ha (Zarządzenie Wójta Gminy Piątnica nr 10.2024 z dnia 18 stycznia 2024 r.). W związku z powyższym zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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, nie stosuje się.
- Przedmiotowy teren ma dostęp do drogi publicznej – drogi wojewódzkiej.



- Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
  - Zgodnie z wymogami art. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
  - Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych lub szczególnego zagrożenia powodzią. Wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych i spełnia wymogi przepisów odrębnych.
  - Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p.
- Projekt decyzji został opracowany przez osobę uprawnioną na podstawie art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza, o której mowa w art. 53 ust. 3 ww. ustawy znajduje się w aktach sprawy.

Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został uzgodniony:

- z Państwowym Inspektorem Sanitarnym, w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych (art. 53 ust. 4 pkt 2a) – organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane.
- ze Starostą Łomżyńskim, w zakresie ochrony gruntów rolnych (art. 53 ust. 4 pkt 6) – postanowienie z dnia 25 listopada 2024 r., znak: GN-I.673.830.2024.
- z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Ostrołęce Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w zakresie melioracji wodnych (art. 53 ust. 4 pkt 6) - organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane.
- z Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Białymstoku, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9) – postanowienie z dnia 15 listopada 2024 r., znak: WUiOŚ.4300.363.2024.
- z Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku w zakresie ochrony gruntów leśnych (art. 53 ust. 4 pkt 6) – postanowienie z dnia 6 grudnia 2024 r., znak: ZS.224.619.2024.

Organ prowadzący postępowanie na podstawie art. 10 § 1 Kpa, zawiadomieniem z dnia 12 grudnia 2024 r. poinformował strony postępowania przed wydaniem decyzji o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów i składaniu ewentualnych zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły zastrzeżenia.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi i zostały spełnione warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowiono jak w sentencji decyzji.

#### **POUCZENIE**

1. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
3. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
4. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.
5. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.
6. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
7. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

8. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
9. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1.

Z up. Wójta

mgr Jarosław Sulkowski  
Zastępca Wójta

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
7. Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku, /ePUAP/
8. aa.

Projekt decyzji opracował:  
inż. Marcin Przesław



Załącznik nr 1

do decyzji o warunkach zabudowy nr GP/16730.247/2024 z dnia 31.05.2024  
cz. dz. nr 359, obręb Kowinny, gmina Pajętnica

LEGENDA:

A, B, C, D - linie rozgraniczające teren inwestycji

Δ - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

SKALA 1:1000

Projekt został opracowany: inż. Marcin Prusławski

MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:1000

WOJEWÓDZKA PIATNICA  
ul. Sławkowska 53  
18-421 Pajętnica-Poduchownia

Z up. Wójta

miej. Jacek Sulkowski  
Zastępca Wójta

Z up. STAROSTY

miej. Stanisław  
Zastępca Starosty

