

**DECYZJA nr GPT.6730.280.2025
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, z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 marca 2025 r. (data wpływu 1 kwietnia 2025 r.), uzupełnionego dnia 12 maja 2025 r., złożonego przez Gospodarstwo Rolne

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 – obory dla krów mlecznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zabudowy zagrodowej na terenie obejmującym części dz. nr 139 i 141, obręb Kalinowo, gmina Piątnica.**

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

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

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

- a) linia zabudowy – odstąpiono od ustalenia linii zabudowy od strony drogi publicznej,
- 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.) oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne,
- c) zgodnie z wnioskiem inwestora budynek inwentarski wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną będzie posiadał następujące parametry:
 - powierzchnia zabudowy: 2900-3700 m²,

budynek inwentarski – obora dla krów mlecznych:

- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, wysokość budynku od terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki: 2,0 m-4,0 m, w kalenicy dachu lub wysokość budynku– 6,5 m-15,0 m,

- geometria dachu: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 5°-35°,

- kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły,

- szerokość elewacji frontowej: 35,0-45,0 m,

kanal poprzeczny:

- powierzchnia: 50-200 m²,

- pojemność: 80-150 m³,

zbiornik na wody popłuczne (pod budynkiem obory):

- powierzchnia: 500-1000 m²,

- pojemność: 1000-1500 m³,

zbiornik na gnojowicę (pod budynkiem obory):

- powierzchnia: 1500-2300 m²,

- pojemność: 2500-4000 m³.

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, z późn. zm.). Teren objęty wnioskiem położony w obszarze otuliny Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi.
- b) Stosownie do ustawy z dn. 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 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przedmiotowa inwestycja należy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. Inwestor otrzymał od Wójta Gminy Piątnica dnia 24 marca 2025 r. decyzję znak SGO.6220.5.2024.JZ ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku inwentarskiego – obory dla krów mlecznych w ramach zabudowy zagrodowej na części działek nr 139 i nr 141, obręb Kalinowo, gmina Piątnica, powiat łomżyński, województwo podlaskie.
- 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).
- 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 1996 r. 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 – dostęp do drogi gminnej 105654 B poprzez grunty rolne inwestora oraz wewnętrzną drogę gminną (dz. nr 136).
- b) Energia elektryczna – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego.
- c) Zaopatrzenie w wodę – z projektowanego ujęcia własnego lub istniejącego przyłącza wodociągowego.
- d) Odprowadzenie ścieków – do projektowanych szczelnych zbiorników na ścieki odzwierzęce.
- e) Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, w sposób zapobiegający przedostawaniu 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.

UZASADNIENIE

w dniu 1 kwietnia 2025 r. wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku inwentarskiego – obory dla krów mlecznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zabudowy zagrodowej na terenie obejmującym części dz. nr 139 i 141, obręb Kalinowo, gmina Piątnica.

Inwestor w dniu 12 maja 2025 r. przedłożył uzupełnienie do przedmiotowego wniosku.

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, z późn. zm.), planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji, ustalającej warunki zabudowy.

Organ prowadzący postępowanie, 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 13 maja 2025 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W celu ustalenia wymagań dla planowanej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu organ prowadzący postępowanie 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:

- Stosownie do art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Przepisy prawa nie zawierają definicji legalnej pojęcia „zabudowy zagrodowej”. Zgodnie z orzecznictwem sądów, na zabudowę zagrodową składa się zespół budynków, z których przynajmniej jeden musi mieć charakter mieszkalny w obrębie jednego podwórza. Zabudowa zagrodowa to w szczególności budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych bądź w gospodarstwach leśnych. Natomiast zgodnie z art. 55³ Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, z późn. zm.) za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami

związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Inwestor posiada budynek mieszkalny i budynki gospodarcze na dz. nr 229, obręb Kalinowo, gm. Piątnica (po przeciwnej stronie drogi wewnętrznej stanowiącej dz. nr 136, obręb Kalinowo względem terenu objętego wnioskiem). Powierzchnia prowadzonego gospodarstwa rolnego wynosi zgodnie z wnioskiem inwestora ok. 220 ha. Projektowana inwestycja polega na budowie budynku inwentarskiego – obory dla krów mlecznych w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego. Biorąc pod uwagę powyższe, planowana inwestycja realizowana będzie w ramach zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, którego powierzchnia przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego gminy Piątnica. Średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie wynosi 12,73 ha (Zarządzenie Wójta Gminy Piątnica nr 13.2025 z dnia 3 lutego 2025 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 gminnej nr 105654 B (dz. nr 135, obręb Kalinowo) poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 136, obręb Kalinowo).
- 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. Teren położony w obszarze otuliny Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi. 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 23 maja 2025 r., znak: GN-I.673.669.2025.
 - 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 Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku Wydział Spraw Terenowych II w Łomży w zakresie ochrony przyrody (art. 53 ust. 4 pkt 8) – postanowienie z dnia 26 maja 2025 r., znak: WSTII.612.2.367.2025.MS.

Odstąpiono od uzyskania uzgodnienia w formie postanowienia od zarządcy drogi gminnej, gdyż właściwym organem w tych sprawach jest Wójt Gminy Piątnica.

Organ prowadzący postępowanie na podstawie art. 10 § 1 K.p.a., zawiadomieniem z dnia 4 czerwca 2025 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.

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
8. Gmina Piątnica,
9. aa.

Projekt decyzji opracował:
inż. Marcin Przesław

Z up. Wójta
p.o. Naczelnika Wydziału
Gospodarki Przemysłowej i Terenowej
Robert Krzysztof Chrzanowski

Nie podlega opłacie skarbowej
Zwolnione z opłaty skarbowej
na podst. art. 17 ust. 8 ustawy z dn. 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2022 r. poz. 2142 z późn.zm.)

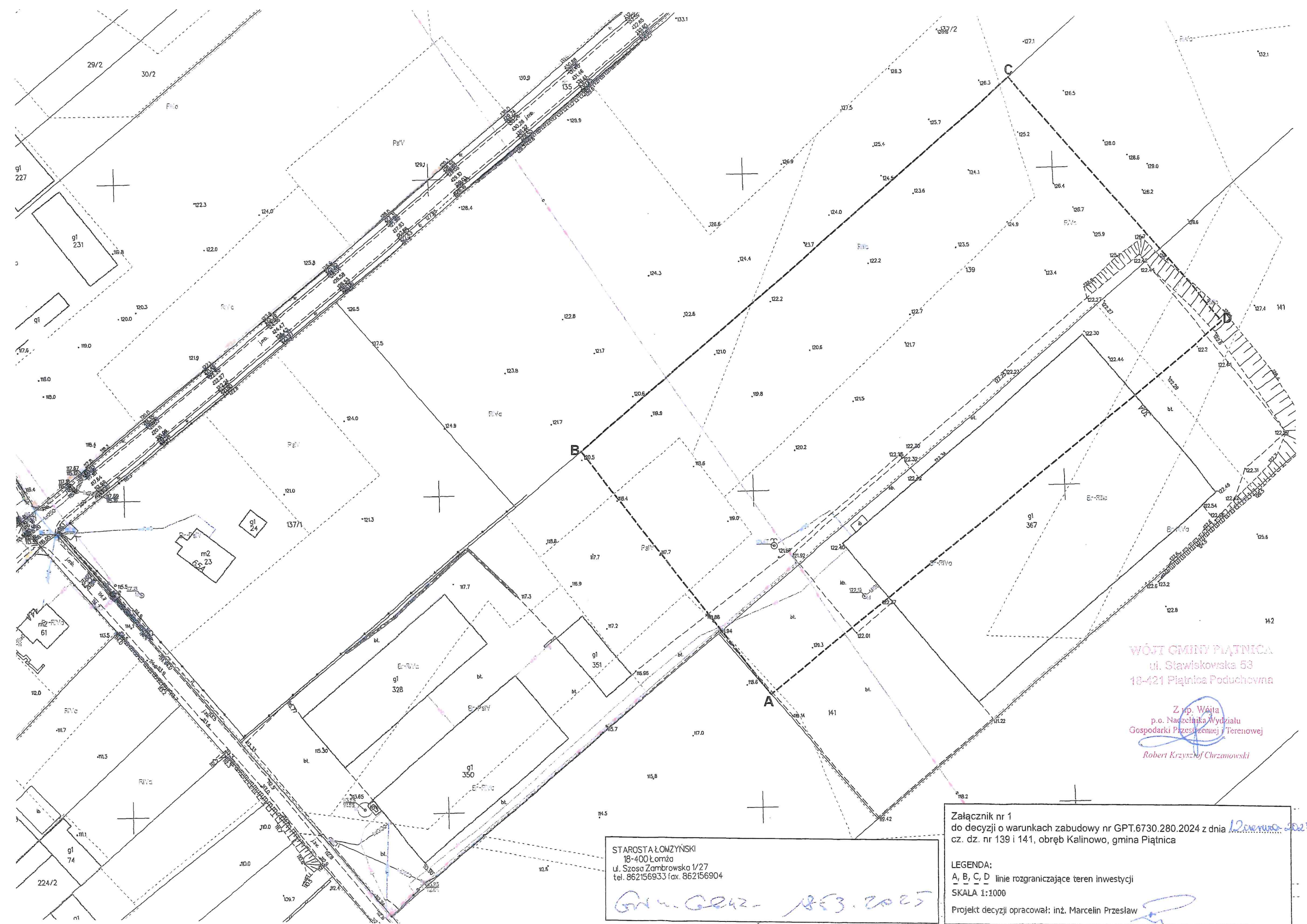
WÓJT GMINY PIĄTNICA
ul. Strawińska 53

18-421 Piątnica Poduchowna
Niniejsza decyzja jest ostateczna
i podlega wykonaniu

z dniem 30 czerwca 2025 r.

Z up. Wójta
p.o. Naczelnika Wydziału
Gospodarki Przemysłowej i Terenowej

Robert Krzysztof Chrzanowski



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

Z up. Wójta
p.o. Naczelnika Wydziału
Gospodarki Przemysłowej i Terenowej
Robert Krzysztof Chrzanowski

STAROSTA ŁOMŻYŃSKI
18-400 Łomża
ul. Szosa Zambrowska 1/27
tel. 862156933 fax. 862156904

Gmin. G242-1853.2025

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy nr GPT.6730.280.2024 z dnia 12 czerwca 2025
cz. dz. nr 139 i 141, obręb Kalinowo, gmina Piątnica

LEGENDA:
A, B, C, D linie rozgraniczające teren inwestycji
SKALA 1:1000
Projekt decyzji opracował: inż. Marcin Przesław