

znak: IP.6730.9.2022

WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

I. WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO:

Analizą urbanistyczno - architektoniczną objęty jest teren oznaczony kolorem czerwonym w obrysie A'B'C'D' na załączniku graficznym do analizy wykonanej na potrzeby decyzji o warunkach zabudowy znak Nr IP.6730.9.2022. Warunki zabudowy ustala się:

1. na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym: 119/2, 120/2, 121/2, 122, 123, obręb geod. 0015 Nowy Rogożyn, gmina Lipsk,
2. dla inwestycji pt: **budowa budynku inwentarskiego – obory wolnostanowiskowej w systemie bezściółkowym o obsadzie 226 DJP z podrusztowym zbiornikiem na gnojowicę o pojemności $V = 5\,694\text{ m}^3$ wraz z infrastrukturą towarzyszącą w gospodarstwie o obsadzie docelowej 285,7 DJP, wieżowego zbiornika / schładzalnika na mleko o pojemności $V = 20,0\text{ m}^3$, zbiornika na płynne ścieki socjalno – technologiczne o pojemności $V = 9,5\text{ m}^3$, oraz 3 silosów paszowych na płytach fundamentowych o ładowności do 13 ton każdy, w zabudowie zagrodowej,**
3. na rzecz inwestora:
4. na wniosek z dnia 10.06.2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu w dniu 21.06.2022 r.) uzupełnionego z dnia 30.10.2023 r. uzupełnionego w dniach 20.09.2024 r. oraz 14.11.2024 r.

II. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZE- WIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1. Teren objęty analizą urbanistyczną obejmuje działki sąsiednie w stosunku do terenu inwestycji określonego w punkcie 1.1 oraz obejmuje teren zawierający więcej niż trzykrotną szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, zawiera tereny znajdujące się w granicach oddziaływania inwestycji. W celu zachowania ładu przestrzennego teren na wskazanym obszarze analizowany jest pod kątem cech występującej na niej zabudowy oraz dostępu do tej samej drogi publicznej. W wyniku analizy ustalono, że działki objęte wnioskiem są niezabudowane, istnieją zabudowania rolnicze na działkach sąsiednich położonych wzdłuż tej samej ulicy w tym na działce nr geod. 117/2, oraz istnieją budynki mieszkalne i gospodarcze na działkach nr 116/2, 189/2 i 128. Obiekt istniejący na działce nr ewid. 117/2 stanowił sąsiedztwo w rozumieniu przepisów upzp dla wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wyznacznik kontynuacji zabudowy w zakresie funkcji i cech zabudowy znajdujących się w pobliżu działki, na której planowana jest inwestycja – nie jest w tym przypadku wymagany. Budynek będący przedmiotem wniosku, stanowi kontynuację zastanego sposobu użytkowania i zabudowy terenu.
2. Stosownie do art. 61 ust. 1 upzp. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu - **warunek został spełniony**. Inwestycja obejmuje: budowę budynku inwentarskiego – obory wolnostanowiskowej w systemie bezściółkowym o obsadzie 226 DJP z podrusztowym zbiornikiem na gnojowicę o pojemności $V = 5\,694\text{ m}^3$ wraz z infrastrukturą towarzyszącą w gospodarstwie o obsadzie docelowej 285,7 DJP, wieżowego zbiornika / schładzalnika na mleko o pojemności $V = 20,0\text{ m}^3$, zbiornika na płynne ścieki socjalno – technologiczne o pojemności $V = 9,5\text{ m}^3$, oraz 3 silosów paszowych na płytach fundamentowych o ładowności do 13 ton każdy, w zabudowie zagrodowej, na nieruchomości gruntowej opisanej w punkcie I.1. Poddano analizie teren obejmujący grunty sąsiednie zgodnie z obowiązującymi wymogami tj.

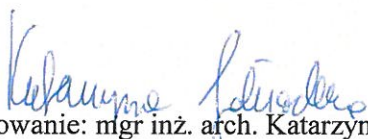
obejmujące minimum trzykrotną szerokość frontu działki, we wszystkie strony od granic terenu objętego wnioskiem, lecz nie mniej niż 50,0 m. Nieprzekraczalną linię zabudowy na działce objętej wnioskiem ustalono zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do wyników analizy w oparciu o istniejące zabudowania na działkach sąsiednich i w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od granicy działki drogi powiatowej publicznej tj. nie bliżej niż 20 m od krawędzi jezdni tej drogi. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: nie ustalono. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się na podstawie danych zawartych we wniosku. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznaczono dla nowej zabudowy na podstawie danych zawartych we wniosku. Geometrię dachu (kąąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustalono odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym – na podstawie danych zawartych we wniosku; podobnie ustalono o odległości budynku od ulicy tj. linia zabudowy również jest zróżnicowana, postanowiono o ustaleniu parametrów zgodnie z wnioskiem i przepisami odrębnymi, takie kształtowanie zabudowy uznano za kontynuację istniejącego kształtowania zabudowy. Dla obiektów budowlanych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obiektu inwentarskiego ustalono parametry na podstawie danych zawartych we wniosku. Przedmiotowa inwestycja jest uzupełnieniem istniejącego zagospodarowania terenu. **Przy wydaniu decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu analizie poddano sąsiednią okolicę i istniejące w niej zabudowania, nie stanowiły one wyznacznika kontynuacji zabudowy w zakresie funkcji i cech zabudowy znajdujących się w pobliżu działki, na której planowana jest inwestycja ze względu na zastosowanie przepisu art. 61 ust. 4 upzp.** Wyznaczony zakres obszaru analizowanego uwzględnił wymagany przepisami minimalny obszar i zawarty został w konturze A'B'C'D';

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej - **warunek został spełniony**. Zgodnie z treścią wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy obsługa komunikacyjna terenu objętego wnioskiem – czyli dostęp do drogi publicznej, przewiduje się istniejącym zjazdem na drogę powiatową nr 1238B na działce nr geod. 367. W trakcie prowadzonego postępowania potwierdzono istnienie takiego dostępu do drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej zdefiniowano w art. 2 pkt. 14 upzp.: "dostęp do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej";
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - **warunek spełniony**;
- 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 upzp - **warunek został spełniony**. Zgodnie z treścią wniosku budowa będąca przedmiotem niniejszego postępowania ma być związana z funkcją rolniczą. Na terenie w granicach inwestycji występują: grunty niechronione sklasyfikowane jako: grunty orne RIVb i RV. W granicach terenu objętego wnioskiem nie występują grunty wymagające uzyskania zgody zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- 5) decyzja ustalająca warunki zabudowy zgodnie ze złożonym wnioskiem jest zgodna z przepisami prawa - **warunek został spełniony**. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną uzdrowiskową i nie znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków – tj. objętym ochroną konserwatorską. Przedmiotowy teren jest natomiast położony na obszarach Natura 2000 oraz na obszarze chronionego krajobrazu. Znajduje się również w otulinie parku narodowego. W trakcie postępowania, na podstawie dokumentów zgromadzonych w związku z procedurą prowadzoną z art. 71 ust. 1 i 2 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) ustalono szereg warunków realizacji inwestycji, które w związku z art. 73 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) obowiązkowo uwzględniła się w niniejszej decyzji. Teren objęty inwestycją nie jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie ani na terenie objętej inwestycjami na podstawie ustaw szczególnych;

- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- a) 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 922), 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
- **warunek został spełniony.**
3. Warunki zabudowy można ustalić tylko dla inwestycji spełniającej łącznie wymogi sformułowane w art. 61 ust. 1 upzp a ponadto zgodnej z przepisami odrębnymi. O zgodności z przepisami odrębnymi przesądzają uzyskane uzgodnienia projektu decyzji.
4. Wnioskowane przedsięwzięcie ujęte jest w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w myśl 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) – zgodnie z § 2 ust. 1 pkt. 51 lit. b, wnioskodawca uzyskał decyzję IP.6220.6.2021 z dnia 01 czerwca 2022 r. Burmistrza Lipska. Realizacja inwestycji wymaga zachowaniu warunków zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak IP.6220.6.2021 z dnia 13 października 2023 r. Burmistrza Lipska oraz zgodności z informacjami zawartymi w opracowanym raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Raport dostępny jest pod adresem:
http://bip.um.lipsk.wrotapodlasia.pl/oglosz_komun_um/ogloszenia-urzedu-miejskiego-rok-2023/obwieszczenie-burmistrza-lipska-z-dn-29082023-r.html

III. WNIOSKI

Mając na względzie uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania i zainwestowania terenu oraz stanu prawnego nie ma przesłanek do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.



opracowanie: mgr inż. arch. Katarzyna Jabłońska
posiada kwalifikacje, o których mowa w art. 60 ust 4 upzp
wpisana na listę Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem: PD-0040

BURMISTRZ

mgr Konrad Skokowski

