

Giby, dnia 21. listopada 2019r.

DB.6730.11.2019

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art.4 ust.2, pkt 2, art.59 ust.1, art.60 ust.1 i 4, art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2018 poz.1945 z późn.zm.), oraz art.104, art.155 Kodeksu postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2018r. poz.2096 z późn.zm),

po rozpatrzeniu wniosku Nadleśnictwa Głęboki Bród przyjętego dnia 24.10.2019r. w sprawie zmiany decyzji nr DB.6730.11.2019 z dnia 15.10.2019r. o warunkach zabudowy na realizację zabudowy zagrodowej na części działki nr 320/1 położonej w obrębie Frącki,

orzeka się co następuje:
zmieniam

Nadleśnictwu Głęboki Bród 16-506 Giby, Głęboki Bród 4

decyzję Wójta Gminy Giby nr DB.76730.11.2019 o warunkach zabudowy z dnia 15 października 2019r.

dla inwestycji polegającej na

realizacji zabudowy zagrodowej na części działki nr 320/1 w obrębie FRĄCKI, gmina Giby,
w części dotyczącej warunków kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zagospodarowania terenu

w następujący sposób:

W ust. 3, pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„Budynki należy przewidywać na terenie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, zgodnie z przepisami budowlanymi, a urządzenia budowlane należy lokalizować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.”

Załącznik nr 1 zastępuje się załącznikiem nr 1 – zmiennym.

UZASADNIENIE

W wyniku analizy zebranego materiału dowodowego ustalono co następuje:

Inwestor wnioskuje o zmianę decyzji nr DB.6730.11.2019 z dnia 15.10.2019r. o warunkach zabudowy na realizację zabudowy zagrodowej na części działki nr 320/1 położonej w obrębie Frącki, w części dotyczącej warunków kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zagospodarowania terenu

Do wniosku inwestor przedłożył projekt zagospodarowania terenu wykonany na mapie do celów projektowych w skali 1:500, na której naniesiono linie rozgraniczające teren inwestycji o zasięgu mniejszym niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Wnioskowana zmiana nie narusza ustaleń związanych ze strefą ochronną rzeki Czarna Hańcza.

Zmiana w treści ust. 3 dotyczy uściślenia odnoszącego się do możliwości lokalizacji urządzeń budowlanych na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

Zmiana decyzji uwzględnia interes strony, w ramach spełnienia wymagań wynikających z §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz.1588).

Organ korzystając z procedury przewidzianej w art. 155 k.p.a. zmienił swoją decyzję za zgodą stron, które „nabyły prawa” na mocy decyzji ostatecznej, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się zmianie takiej decyzji i przemawia za tym słuszny interes strony.

POUCZENIE

- 1) Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach za pośrednictwem Wójta Gminy Giby w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
- 2) 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, co oznacza, iż brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Jolanta Niemiec – Górnik posiadająca uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1252/91

Załącznik nr 1 – z a m i e n n y do decyzji o warunkach zabudowy DB.6730.11.2019 z dnia 15.10.2019r.
zmienionej decyzją nr DB.6730.11.2019 z dnia 21. listopada 2019r.

Wniosek w sprawie zmiany decyzji			
Data: 26.11.19	L.dz.: 3406	Podpis: [podpis]	
N [podpis]	Z	K [podpis]	S [podpis]
NS	NS	NK	Termin
WiS	UZG	OPR	AA
Uwagi: p.k. do m... [podpis]			

WÓJT

Robert Bagiński
ZASWADCZAM,
Iz niniejsza decyzja stała się ostateczna
z dnia 29.12.2019
i podlega wykonaniu
Giby, dnia 30.12.2019

Otrzymują strony w postępowaniu wg rozdzielnika

Województwo: podlaskie

Powiat: sejneński

Jednostka ewidencyjna: 200902 2 Giby

Obręb ewidencyjny: 24 FRĄCKI

Godło mapy: Godło mapy

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:1000

Posiadamca nie zgadza się z treścią mapy, treść mapy jest nieaktualna.

Organ prowadzący postępowanie: Starosta powiatu sejneńskiego

Nazwa materiału: Mapa

Wzrost: 120 cm

Data wydania mapy: 20.07.2018

Imię i nazwisko: Jolanta Niemiec

25/2018
20.07.2018

8451183

5985538

mgr inż. arch. Jolanta Niemiec

Załącznik nr 1 - zamienny
do decyzji o warunkach zabudowy nr DB.6730.11.2019 z dnia 15.10.2019r.
zmienionej decyzją nr DB.6730.6.2019 z dnia 21. listopada 2019r.
GMINA GIBY, obręb FRĄCKI na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000

linie rozgraniczające teren inwestycji
nieprzekraczalna linia zabudowy
granica strefy ochronnej rzeki Czarna Hańcza szerokości 100 m

Projekt decyzji przygotowała: mgr inż. arch. Jolanta Niemiec – Górniki upr.do proj.w plan.przestrzen.nr 1252/91

DB.6730.11.2019

Giby, dnia 15 PAŹ. 2019

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art.59 ust.1 oraz art.60 ust.1 i 4, ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2018r. poz.1945 z późn.zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (j.t.Dz.U. z 2018r. poz.2096 z późn.zm.),
po rozpatrzeniu wniosku Nadleśnictwa Głęboki Bród złożonego dnia 17.06.2019r. z uzupełnieniami i zmianami złożonymi dnia 29.07.2019. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na realizacji zabudowy zagrodowej na części działki nr 320/1 położonej w obrębie Frąckiej,
zgodnie z art. 61 ust.1, 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz art. 2, ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995r.o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2017r. poz.1161 z późn.zm.),

u s t a l a m
Nadleśnictwu Głęboki Bród 16-506 Giby, Głęboki Bród 4

w a r u n k i z a b u d o w y
dla inwestycji polegającej na **realizacji zabudowy zagrodowej**
na części działki nr 320/1 w obrębie **FRĄCKI, gmina Giby.**

W załączniku graficznym nr 1 pokazano linie rozgraniczające teren przedmiotowej inwestycji.

1. Planowane przeznaczenie terenu, rodzaj zabudowy: **zabudowa zagrodowa** związana z gospodarstwem leśnym o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Giby wynosząca 7,47 ha.

2. Zakres inwestycji, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Planowane budynki:
 - **budynek mieszkalny leśniczówki z kancelarią**
 - **budynek garażowo - gospodarczy o powierzchni zabudowy do 90 m².**
- 2) Planowane urządzenia budowlane:
 - **przyłącze elektroenergetyczne,**
 - **zewnętrzna, zalicznikowa instalacja elektryczna,**
 - **przyłącze wodociągowe z wodociągu gminnego,**
 - **zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej z przydomową oczyszczalnią ścieków.**
- 3) Planowane urządzenia terenowe: ogrodzenie, drogi wewnętrzne, chodniki, opaski utwardzone.

3. Warunki kształtowania ład przestrzennego w odniesieniu do zagospodarowania terenu:

- 1) Na obszarze objętym niniejszą decyzją przewidywane jest zagospodarowanie dostosowane do potrzeb zamieszkiwania i administrowania gospodarstwa leśnego o powierzchni 1656,57 ha, zgodnie z wnioskowanym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową w gospodarstwie leśnym.
- 2) Obsługa komunikacyjna – działka nr 320/1 ma bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1202B przez istniejący zjazd.
- 3) Parkowanie pojazdów należy zapewnić na nieruchomości inwestora.
- 4) Budynki i urządzenia należy przewidywać na terenie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, zgodnie z przepisami budowlanymi.
- 5) Nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczającej drogę gminną nr 102322B.
- 6) Parametry i wskaźniki zagospodarowania działki nr 320/1 o powierzchni 3,56 ha – nie ustala się.

4. Warunki kształtowania ład przestrzennego w odniesieniu do zabudowy:

B u d y n e k m i e s z k a l n y:

- 1) Szerokość elewacji frontowej (zwróconej w stronę drogi gminnej) – do 13,0 m;
- 2) Szerokość elewacji bocznej – do 10,0 m;
- 3) Wysokość górnej krawędzi okapu budynku od poziomu terenu, mierzona przy głównym wejściu do budynku – do 3,9 m;
- 4) Geometria dachu:
 - **główna część dachu – dwuspadowa, o symetrycznym przekroju,**
 - **kąt nachylenia głównych połaci: 35° - 42°;**

- wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu, mierzona przy głównym wejściu do budynku nie może przekroczyć 8,8 m;
- 5) Kierunek głównej kalenicy dachu – dowolny.
- 6) Dopuszcza się podpiwniczenie, pod warunkiem zachowania wyżej ustalonych parametrów pionowych.

Budynek gospodarczy:

- 1) Szerokość elewacji frontowej (zwróconej w stronę drogi gminnej) – do 12,0 m;
- 2) Szerokość elewacji bocznej – do 7,5 m;
- 3) Wysokość górnej krawędzi okapu budynku od poziomu terenu, mierzona przy głównym wejściu do budynku – do 2,6 m;
- 4) Geometria dachu:
 - główna część dachu – dwuspadowa, o symetrycznym przekroju,
 - kąt nachylenia głównych połaci: 35° - 42°;
 - wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu, mierzona przy głównym wejściu do budynku nie może przekroczyć 7,0 m;
- 5) Kierunek głównej kalenicy dachu – dowolny.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów budowlanych:

- 1) Inwestycję projektować z uwzględnieniem zasad określonych w art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z późn.zm.).
- 2) Projekt budowlany winien spełniać wymogi przepisów techniczno – budowlanych, w szczególności określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 2019r. poz 1065).
- 3) Projekt budowlany winien uwzględniać wymagania wynikające z uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami szczególnymi.

6. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w katalogu inwestycji zawartym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2016r. poz.71 z późn.zm.).
- 2) Na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U. z 2019r. poz.1396):
 - art. 74 ust.1 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
 - art. 75 ust.1 i 2 - w trakcie prowadzenia prac budowlanych należy zapewnić ochronę środowiska w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.
- 3) Teren objęty niniejszą decyzją, położony jest w **Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”**, o którym mowa w Uchwale Nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015r.(Dz. Urz.Woj. Podlaskiego z dnia 26.06.2015r. poz. 2117) ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr L/467/18 z dnia 25 czerwca 2018r. (Dz.Urz.Woj. Podlaskiego z dnia 29.06.2018r. poz. 2905) oraz sprostowaniem błędów pisarskich wyszczególnionych w Uchwale Nr LI/486/18 z dnia 10 września 2018r. Na Obszarze zakazuje się między innymi:
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jezior, rzek i innych naturalnych zbiorników wodnych.
- 4) Teren objęty niniejszą decyzją częściowo położony jest w granicach projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „**Ostoja Augustowska**” (kod obszaru PLH200005), dla którego obowiązuje Zarządzenie nr 27/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 31 grudnia 2013r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Augustowska PLH200005 (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 10 stycznia 2014r, poz. 137).
- 5) Teren inwestycji położony jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „**Puszcza Augustowska**” – kod obszaru PLB200002, zatwierdzony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. Nr 25, poz.133).
Zgodnie z art.33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz.U. z 2018r. poz. 1614) zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.
- 6) Na podstawie §35 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 2019r. poz 1065) – zbiorniki bezodpływowe na

nieczystości ciekłe oraz urządzenia kanalizacyjne powinny mieć dno i ściany nieprzepuszczalne, szczelne przekrycie z zamykanym otworem do usuwania nieczystości i odpowietrzenie wyprowadzone co najmniej 0,5 m nad poziom terenu.

7. Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego – nie występują.

8. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Obsługa komunikacyjna – działka nr 320/1 ma bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1202B przez istniejący zjazd.
- 2) Podłączenie do sieci elektroenergetycznej – w oparciu o planowane przyłącze elektroenergetyczne i zewnętrzną zalicznikową instalację elektryczną. Wnioskodawca przedłożył oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz o warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej nr 19-B5/WZD/00180/6796 z dnia 24.07.2019r. wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok.
- 3) Zaopatrzenie w wodę – w oparciu o planowane przyłącze do gminnej sieci wodociągowej. Inwestor przedłożyła oświadczenie o zapewnieniu dostawy wody z wodociągu gminnego nr ROL.7021.16.2019 z dnia 23.07.2019r. wydane przez Urząd Gminy Giby.
- 4) Ścieki sanitarne – odprowadzane do planowanej przydomowej oczyszczalni ścieków. Zawartość osadnika należy wywozić do punktu zlewowego oczyszczalni ścieków przez uprawnionego przewoźnika. Inwestor przedłożył umowę na wywóz nieczystości płynnych, zawartą dnia 18.07.2019r. z PTUH Maciej Staniewicz, Dziemianówka 9, 16-506 Giby.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – z własnego źródła ciepła
- 6) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe, wody opadowe należy zagospodarować w obrębie nieruchomości inwestora.
- 7) Gospodarowanie nieczystościami stałymi – zgodnie z „Regulaminem o utrzymaniu czystości i porządku na terenie gminy Giby”. Właściciel nieruchomości jest zobowiązany złożyć w UG Giby stosowną deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

9. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Projektowana inwestycja nie może kolidować i utrudniać prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie, zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem, a w szczególności zakazuje się pozbawienia sąsiadów:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - funkcjonowania systemu odwodnienia terenu.
- 2) Zabrania się powodowania hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.
- 3) Zabrania się zanieczyszczania powietrza, wody i gleby ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.
- 4) Wszystkie elementy inwestycji należy zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane.

10. Inne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z odrębnych przepisów:

- 1) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną uzdrowiskową i konserwatorską.
- 2) Inwestycja nie obejmuje terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 3) Teren inwestycji jest objęty ochroną przyrodniczą. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał milczące uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – niezajęcie stanowiska w ciągu 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonanie uzgodnienia (art.53 ust.5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 4) Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Sejnach, na działce nr 320/1 o powierzchni 3,5681 ha występują użytki rolne oznaczone symbolami: **PsVI, RVI,S-RVI**, nie podlegające ochronie prawnej. Na nieruchomości występują lasy **Ls** podlegające ochronie prawnej. Inwestycja zlokalizowana jest poza gruntami leśnymi. Nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2017r. poz.1161 z późn.zm.), gdyż po zrealizowaniu inwestycji pozostanie ona nadal w użytkowaniu rolniczym, jako grunt rolny zabudowany. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał uzgodnienie Starosty Sejneńskiego – postanowienie nr GK.6123.48.2019 z dnia 05.09.2019r.
- 5) Na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych.
Zgodnie z art.192 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (j.t.Dz.U. z 2018r. poz.2268 z późn.zm.), zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych. Zatem inwestycję należy realizować w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń. W przypadku przebudowy lub likwidacji ww. urządzeń należy uzyskać stosowną zgodę wodnoprawną oraz uzgodnić projekt z właściwą miejscowo gminną spółką wodną lub Zarządem Zlewni w Augustowie.

- 6) Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję uzyskał milczące uzgodnienie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – niezajęcie stanowiska w ciągu 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonanie uzgodnienia (art.53 ust.5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 7) Inwestycja nie narusza pasa drogi powiatowej nr 1202B
Na podstawie art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz.U. z 2018r. poz.2068 z późn.zm.), obiekty budowlane na terenie zabudowy należy lokalizować w odległości minimum 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej.
- 8) Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał milczące uzgodnienie Powiatowego Zarządu Dróg w Sejnach – niezajęcie stanowiska w ciągu 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonanie uzgodnienia (art.53 ust.5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 9) Na terenie inwestycji nie występują zadania rządowe albo samorządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego, wynikające z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIBY z 1992r.
- 10) Inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
- 11) Inwestycja nie jest położona na obszarze, o którym mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz.U. z 2018r. poz.2268 z późn.zm.) tj. znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, przedstawionymi na mapach zagrożenia powodziowego.
- 12) Inwestycja nie wymaga uzgodnienia z organem Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska.

POUCZENIE

- 1) Decyzja niniejsza utraci ważność jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.
- 2) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
- 3) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) W celu uzyskania pozwolenia na budowę, należy w okresie ważności niniejszej decyzji, wystąpić z wnioskiem do Starostwa Powiatowego w Sejnach, spełniając wymagania określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
- 5) Na podstawie art. 24 ust.2b ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (j.t.Dz.U z 2019r. poz. 725) aktualizacja informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków następuje między innymi w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie wniosku zainteresowanego podmiotu ewidencyjnego i wskazanej w tym wniosku dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jeżeli wnioskowana zmiana obejmuje informacje gromadzone w ewidencji gruntów i budynków dotyczące nieruchomości znajdujących się w wyłącznym władaniu wnioskodawcy albo wnioskodawców.
- 6) Aktualizacji danych ewidencyjnych, wynikających z projektu budowlanego, dokonuje na wniosek właściciela nieruchomości, Starosta Sejneński.
- 7) Integralną część niniejszej decyzji stanowią wydane wnioskodawcy i pozostające w aktach sprawy załączniki ponumerowane od 1 do 2.
- 8) Na podstawie art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2019r. poz. 1000 z późn.zm.), nie podlegają opłacie skarbowej czynności urzędowe, zaświadczenia i zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego.

UZASADNIENIE

Treść decyzji sformułowano w oparciu o wniosek przedłożony przez inwestora, przepisy szczególne oraz uzgodnienia wymienione w ust.10 niniejszej decyzji.

W wyniku analizy zebranego materiału dowodowego ustalono co następuje:

Dnia 17.06.2019r. inwestor złożył wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie budynku mieszkalnego leśniczówki z kancelarią oraz budynku garażowo – gospodarczego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

Dnia lipca 2019r. wezwano inwestora do usunięcia braków i złożenia stosownych wyjaśnień.

Dnia 29.07.2019r. inwestor złożył stosowne dokumenty, oraz wyjaśnił iż planowana zabudowa zagrodowa będzie związana z gospodarstwem leśnym o powierzchni 1656,57 ha

Uznano, że zainteresowany dostarczył wymagane dokumenty określone w art.52 ust.2 w związku z art.61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowany jest budynek mieszkalny leśniczówki z kancelarią o wymiarach poziomych nie większych niż 13,0 m x 10,0 m, podpiwniczony, pokryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 35° - 42°, z kalenicą na wysokości 8,8 m. Planowany jest budynek garażowo - gospodarczy o wymiarach poziomych nie większych niż 12,0 m x 7,5 m, pokryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 35° - 42°, z kalenicą na wysokości 7,0 m. Uznano, że zainteresowany dostarczył wymagane dokumenty określone w art.52 ust.2 w związku z art.61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym budowa obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz zmiana zagospodarowania terenu nie objęta obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę - wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Po wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wyniki zawarto w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji, stwierdza się, iż lokalizacja inwestycji spełnia wszystkie wymagania art.61 ust.1, 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Istniejące zagospodarowanie terenu inwestycji – nieruchomość inwestora, działka nr 320/1 o powierzchni 3,5681 ha, jest częściowo zabudowana przez budynek mieszkalny i zabudowania gospodarcze, w pozostałej części jest użytkowana rolniczo i leśnie.
- 2) Inwestor dysponuje gospodarstwem leśnym, związanym z planowaną zabudową w gminie Giby o powierzchni **1656,57 ha**. Zamiar inwestora dotyczy zabudowy zagrodowej, związanym z gospodarstwem leśnym, o powierzchni większej niż średnia gospodarstwa w gminie Giby, wynosząca 7,47 ha. Zachodzą zatem okoliczności wymienione w art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Okoliczność ta powoduje wyłączenie ze stosowania warunku określonego w art. 61 ust.1 pkt 1. Nie ma zatem potrzeby badania „dobrego sąsiedztwa” tzn. identyfikacji „działki sąsiedniej”, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej 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. Warunki kształtowania ładu przestrzennego w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu i jego zabudowy ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz.1588). Zgodnie z §3 ww. Rozporządzenia, analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzono w ograniczonym zakresie, gdyż w przedmiotowej sprawie zachodzi wyłączenie ze stosowania warunku określonego w art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Obsługa komunikacyjna – działka nr 320/1 ma bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1202B przez istniejący zjazd.
- 4) Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Według wniosku inwestora planowane budynki będą wyposażone w energię elektryczną, wodę i kanalizację sanitarną. Inwestor dostarczył stosowne zapewnienia dostawy mediów i odbioru osadów z oczyszczalni.
- 5) Przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Po zrealizowaniu planowanej inwestycji grunt rolny pozostanie on nadal w użytkowaniu rolniczym, jako grunt rolny zabudowany. Na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych.
- 6) Ustalono, iż dla przedmiotowej inwestycji decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana.
- 7) Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz.U. z 2018r. poz.1614.) oraz nie narusza:
 - Uchwały Nr XII/94/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „**Puszcza i Jeziora Augustowskie**” (Dz. Urz.Woj. Podlaskiego z dnia 26.06.2015r. poz. 2117) ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr L/467/18 z dnia 25 czerwca 2018r. (Dz.Urz.Woj. Podlaskiego z dnia 29.06.2018r. poz. 2905) oraz sprostowaniem błędów pisarskich wyszczególnionych w Uchwale Nr LI/486/18 z dnia 10 września 2018r.
W zasięgu 100 m od planowanej inwestycji nie występują rzeki, jeziora i inne naturalne zbiorniki wodne. Inwestycja nie narusza zadrzewień śródpolnych.
 - Zarządzenia nr 27/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 31 grudnia 2013r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru „**Ostoja Augustowska**” - kod obszaru PLH200005, (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 10 stycznia 2014r poz.137).
 - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „**Puszcza Augustowska**” – kod obszaru PLB200002 (Dz.U. Nr 25, poz. 133).
- 8) Nie zachodzą okoliczności wymienione w art. 53 ust.4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 10, 10a, 11, 12, 13, 14 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 9) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, co potwierdzają uzyskane uzgodnienia projektu decyzji, wymienione w ust. 10 niniejszej decyzji, ze względu na występowanie okoliczności wymienionych w art. 53 ust.4 pkt 6, 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje i warunki wynikające z uzgodnień uwzględniono w treści niniejszej decyzji.

O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony, które w określonym terminie nie wniosły zastrzeżeń i uwag. Strony brały udział w postępowaniu.

Po przeanalizowaniu warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach za pośrednictwem Wójta Gminy Giby w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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, co oznacza, iż brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

ff

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Jolanta Niemiec – Górnik posiadająca uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1252/91

WÓJT

Robert Bagiński

ZAŚWIADCZAM,
iż niniejsza decyzja stała się ostateczna
dnia 20.11.2019
i podlega wykonaniu

Giby, dnia 20.11.2019
(podpis)

Załącznik nr 1 – WARUNKI ZABUDOWY na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000

Załącznik nr 2 – WYNIKI ANALIZY FUNKCJI I CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Otrzymują strony w postępowaniu wg rozdzielnika

Załącznik nr 2

do DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY nr DB.6730.11.2019 z dnia 15 PAŹ. 2019

W Y N I K I

ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

położenie:	GMINA GIBY , obręb F R A C K I , działka nr 320/1 Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie” Natura 2000 „Puszcza Augustowska” Natura 2000 „Ostoja Augustowska”
rodzaj zabudowy:	zabudowa zagrodowa , związana z gospodarstwem leśnym o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Giby wynosząca 7,47 ha.
zakres inwestycji	<ul style="list-style-type: none">➤ BUDYNEK MIESZKALNY LEŚNICZÓWKI Z KANCELARIĄ➤ BUDYNEK GARAŻOWO - GOSPODARCZY o powierzchni zabudowy do 90 m².➤ potrzebne urządzenia budowlane
przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym:	tereny rolnicze, lasy, zabudowa zagrodowa, rzeka Czarna Hańcza, droga powiatowa nr 1202B

Nieruchomość inwestora, działka nr 320/1 o powierzchni 3,5681 ha, rozciąga się między drogą powiatową nr 1202B a linią brzegową rzeki Czarna Hańcza. Jest częściowo zabudowana przez budynek mieszkalny i zabudowania gospodarcze, w pozostałej części jest użytkowana rolniczo i leśnie. Położona jest w otoczeniu rozproszonej zabudowy zagrodowej.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się obszar analizowany, którym objęto teren oznaczony granicami w załączniku graficznym nr 2.1.

W przedmiotowej sprawie zachodzą okoliczności wymienione w art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inwestor posiada gospodarstwo rolne o powierzchni **1656,57 ha**, która jest większa niż średnia gospodarstwa w gminie Giby wynosząca 7,47 ha. Okoliczność ta powoduje wyłączenie ze stosowania warunku określonego w art. 61 ust.1. Nie ma zatem potrzeby badania „dobrego sąsiedztwa” tzn. identyfikacji „działki sąsiedniej”, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej 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.

Przyjęty minimalny zasięg obszaru analizowanego jest wystarczający do przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu gdyż spełnia kryteria i uwarunkowania określone na wstępie.

Przeprowadzono wizję lokalną, której ustalenia w formie opisowej, graficznej zawarto w ANALIZIE FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, załączonej do akt sprawy.

Zgodnie z §3 ww. Rozporządzenia, analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzono w ograniczonym zakresie, gdyż w przedmiotowej sprawie zachodzi wyłączenie ze stosowania warunku określonego w art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wymogiem art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2018 poz.1945 z późn.zm.), wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia pięciu warunków, których spełnienie zostało potwierdzone w ww. ANALIZIE, a mianowicie:

- 1) 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 gminie Giby. Zatem nie zachodzi potrzeba spełnienia warunku tzw „dobrego sąsiedztwa” określonego w art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki kształtowania ładu przestrzennego w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu i jego zabudowy ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora.
- 2) Obsługa komunikacyjna – działka nr 320/1 ma bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1202B przez istniejący zjazd.
- 3) Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Według wniosku inwestora planowane budynki będą wyposażone w energię elektryczną, wodę i kanalizację sanitarną. Inwestor dostarczy stosowne zapewnienia dostawy mediów i odbioru osadów z oczyszczalni.
- 4) Przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Po zrealizowaniu planowanej inwestycji grunt rolny pozostanie on nadal w użytkowaniu rolniczym, jako grunt rolny zabudowany. Na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych.
- 5) Ustalono, iż dla przedmiotowej inwestycji decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz.U. z 2018r. poz.1614.) oraz nie narusza:
 - Uchwały Nr XII/94/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „**Puszcza i Jeziora Augustowskie**” (Dz. Urz.Woj. Podlaskiego z dnia 26.06.2015r. poz. 2117) ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr L/467/18 z dnia 25 czerwca 2018r. (Dz.Urz.Woj. Podlaskiego z dnia 29.06.2018r. poz. 2905) oraz sprostowaniem błędów pisarskich wyszczególnionych w Uchwale Nr LI/486/18 z dnia 10 września 2018r.
W zasięgu 100 m od planowanej inwestycji nie występują rzeki, jeziora i inne naturalne zbiorniki wodne. Inwestycja nie narusza zadrzewień śródpolnych.
 - Zarządzenia nr 27/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 31 grudnia 2013r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru „**Ostoja Augustowska**” - kod obszaru PLH200005, (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 10 stycznia 2014r poz.137).
 - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „**Puszcza Augustowska**” – kod obszaru PLB200002 (Dz.U. Nr 25, poz.133).

Zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi potwierdzono uzgodnieniami z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku (w zakresie ochrony przyrody);
- Starostwem Powiatowe w Sejnach (w zakresie ochrony gruntów rolnych);
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Augustowie, (w zakresie ochrony melioracji wodnych);
- Powiatowym Zarządem Dróg w Sejnach (w zakresie zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi).

Nie zachodzą okoliczności wymienione w art. 53 ust.4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 10, 10a, 11, 12, 13, 14 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, co potwierdzają uzyskane uzgodnienia projektu decyzji, ze względu na występowanie okoliczności wymienionych w art. 53 ust.4 pkt 6, 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje i warunki wynikające z uzgodnień uwzględniono w treści niniejszej decyzji.

załącznik nr 2.1. **ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000

mgr inż. arch.  autor opracowania:
Jolanta Niemiec – Górnik
upr. do proj.w planowaniu przestrzennym nr 1252/91

WÓJT

Robert Bagiński

ZAŚWIADCZAM,
iż niniejsza decyzja stała się ostateczna
dnia 20.11.2019r.
i podlega wykonaniu
Giby, dnia 20.11.2019r.

Województwo: podlaskie

Powiat: sejneński

Jednostka ewidencyjna: 200902 2 Giby

Obręb ewidencyjny: 24 FRACKI

Godło mapy: Godło mapy

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:1000

Ustawa nr 291 z dnia 2003-07-18 o kształtowaniu ustroju państwa

Opis projektu, podstawowy

Nazwa materiału zasady

Identyfikacja

Data wydania kopii

Imię i nazwisko autora

25/2018

20.07.2018

8451183

5985538

Imię Chabrowski
INSPEKTOR

do decyzji o warunkach zabudowy nr DB.6730.11.2019 z dnia 2019r.
WARUNKI ZABUDOWY
GMINA GIBY, obręb FRACKI

linie rozgraniczające teren inwestycji
nieprzekraczalna linia zabudowy
granica strefy ochronnej rzeki Czarna Hańcza szerokości 100 m

Projekt decyzji przygotowała: mgr inż. arch. Jolanta Niemiec – Górnik upr.do proj.w plan.przestrzen. nr 1252/91

319/4

Prośwładczą się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny

Starostwo Powiatowe w Sejnach ul. 1 Maja 1, 16-500 Sejny

Nazwa materiału zasobu

PRZECIŁNY

M. zanad. nr 1000

300/19

02.08.2019.

up. STAKOSI

imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej

Małgorzata Kojto

INŻYNIER

W Wydziale Geodezji i Kartografii

