

GKiI.6730.5.2023.PSz-S(5)

**DECYZJI Nr 8/2023
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775)

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 3 kwietnia 2023 r. złożonego przez Panią Ewę Kawecką, zam. Bąki 2, 06-513 Wieczfnia Kościelna, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na dobudowie budynku gospodarczego do istniejącego budynku inwentarskiego – obory, na terenie części działki nr 74, obręb Bąki, gmina Wieczfnia Kościelna,

- po uzgodnieniu z:

- 1) Starostą Powiatu Mławskiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie nr G.6124.9.14.2023 z dnia 15.05.2023 r.,
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie nr: WA.2.4.521.46.2023.KŁ z dnia 10 maja 2023 r.,
- 3) Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych** – jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów leśnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie Zn. spr.: ZS.224.261.2023 z dnia 15.05.2023 r.

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na dobudowie budynku gospodarczego do istniejącego budynku inwentarskiego – obory, na terenie części działki nr 74, obręb Bąki, gmina Wieczfnia Kościelna, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa budynku gospodarczego jako dobudowa do istniejącego budynku inwentarskiego – obory – zabudowa zagrodowa.

2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa budynku gospodarczego jako dobudowa do istniejącego budynku inwentarskiego
- obory, jedna kondygnacja nadziemna, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 532,5 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 35,5 m,
- maksymalna wysokość budynku od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – 6,0 m,
- geometria dachu budynku – jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 15°,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
- nie ustala się,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- w przypadku wystąpienia urządzeń melioracyjnych należy zachować wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 295 ze zm.),
- teren objęty projektem decyzji o warunkach zabudowy graniczy z powierzchnią wodą płynącą – rzeką Wieczfnianką, w związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej rzeki Wieczfnianki. Przy projektowaniu i wykonaniu projektowanej inwestycji należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 951), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zapotrzebowanie na energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci elektrycznej na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze do sieci elektrycznej na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków bytowych – istniejący szczelny zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe,
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo, do odbiornika lub do gruntu na terenie własnej działki; w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych odprowadzenie wód opadowych do odbiornika lub do gruntu wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej,
- ilość miejsc parkingowych – minimum dwa miejsca parkingowe, w granicach własnej działki,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania w wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 326),
- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,

e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

- nie dotyczy, ze względu na położenie planowanej inwestycji poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 3 kwietnia 2023 r. Pani Ewa Kawecka, zam. Bąki 2, 06-513 Wieczfnia Kościelna, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na dobudowie budynku gospodarczego do istniejącego budynku inwentarskiego – obory, na terenie części działki nr 74, obręb Bąki, gmina Wieczfnia Kościelna.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja ulega wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W przypadku przekroczenia przez organ terminu o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna, Wieczfnia Kościelna 48, 06-513 Wieczfnia Kościelna. Kary nie wymierza się, a wszelkie postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, ul. Rzekowska 6, 06-400 Ciechanów, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna w terminie 14 dni od dnia 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.

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.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie art. 2 ust. 1 pkt 2 i art. 4 część I pkt 8 – zwolnienia, ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej, (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 412 ze zm.), niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji,
- 2) załącznik nr 2 do decyzji – analiza funkcji wraz z wynikami analizy,
- 3) załącznik graficzny nr 3 do analizy decyzji – mapa w skali 1:1000.

Załączniki otrzymuje wnioskodawca oraz znajdują się w aktach sprawy

Otrzymują:

1. Wnioskodawca – Pani Ewa Kawecka
zam. Bąki 2
06-513 Wieczfnia Kościelna
2. Strony postępowania wg wykazy
3. A/a

ANALIZA
**WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ
INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, zostało przyjęte Uchwałą Nr V/28/2015 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 22 lipca 2015 r., zmienionego uchwałą nr XX/200/2021 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), z uwagi na to że teren działki objętej inwestycją wykorzystywany jest na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów leśnych.

2. Stan faktyczny i prawny.

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działce o numerze ewidencyjnym 74 o łącznej powierzchni 2,3900 ha, stanowiącej: grunty rolne zabudowane klasy V (pow. 0,0900 ha), grunty rolne zabudowane klasy VI (pow. 0,0100 ha), grunty rolne zabudowane klasy V (pow. 0,4000 ha), lasy klasy V (pow. 0,1600 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione klasy V (pow. 0,3500 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 0,1900 ha), pastwiska trwałe klasy IV (pow. 0,1800 ha), pastwiska trwałe klasy V (pow. 0,6800 ha), pastwiska trwałe klasy VI (pow. 0,1600 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,1400 ha), grunty pod rowami klasy V (pow. 0,0300 ha). Działka znajduje się w obrębie Bąki, gmina Wieczfnia Kościelna.

ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1-5A USTAWY
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz na podstawie przepisów 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 (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Zgodnie z 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.
3. W rozpatrywanym przypadku nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1, gdyż wielkość gospodarstwa rolnego związanego z planowaną inwestycją tj. **14,2100 ha**, przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Wieczfnia Kościelna, wynoszącą **11,4391 ha**.
4. **W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 2-6 są spełnione:**
 - 1) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej,
 - 2) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
 - 3) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) – planowana inwestycja realizowana będzie poza gruntami leśnymi objętymi ochroną,
 - 4) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 5) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), 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.
5. Przepisy art. 61 ust. 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

6. Wnioski do analizy:

- 1) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego jako dobudowę do istniejącego budynku inwentarskiego – obory, jedna kondygnacja nadziemna, o maksymalnej powierzchni zabudowy
– 532,5 m²,
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 35,5 m,
- 3) maksymalna wysokość budynku od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – 6,0 m,
- 4) geometria dachu budynku – jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 15°,
- 5) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
– nie ustala się,
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym.

Analizę sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.