

Mszanowo, dnia 17 kwietnia 2024 r.

RI.6730.17.2024

**DECYZJA NR 51/2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) – dalej UPZP w związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – dalej KPA, po rozpatrzeniu wniosku: [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE], z dnia 1 lutego 2024 r. (data wpływu do urzędu 2 lutego 2024 r.),

USTALAM DLA

WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu obejmującego działkę nr 307/1 (w części), obręb geodezyjny Skarlin 0012, Gmina Nowe Miasto Lubawskie, zgodnie z granicami określonymi na Załączniku nr 1 do decyzji,

w zakresie: budowy budynku inwentarskiego (chlewni) wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zmiany systemu hodowli w istniejącym budynku inwentarskim (chlewni).

Linie rozgraniczające teren objęty niniejszą decyzją wyznaczone zostały w części graficznej stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji. Część graficzna zawiera objaśnienia użytych w niej oznaczeń.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy – uzupełnienie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) planowana inwestycja dotyczy **budowy budynku inwentarskiego (chlewni) wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zmiany systemu hodowli w istniejącym budynku inwentarskim (chlewni),**
- b) wnioskodawca jest rolnikiem, posiada na własność zabudowę zagrodową i prowadzi działalność rolniczą.
- c) zgodnie z informacją podaną przez Wnioskodawcę planowana inwestycja będzie uzupełniać istniejącą zabudowę zagrodową (siedlisko rolnicze) znajdujące się na działce objętej inwestycją.
- d) całość tworzyć będzie gospodarstwo rolne i będzie ze sobą funkcjonalnie połączona.
- e) istniejąca obsada zwierząt wynosi maks. 63DJP (450 sztuk tuczników),

- f) dla planowanej inwestycji maksymalna obsada zwierząt wyniesie łącznie 140DJP (1000 sztuk tuczników),
- g) łączna obsada zwierząt po realizacji inwestycji wyniesie maks. 203DJP (1450 sztuk tuczników).

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

3.1. Linia zabudowy – nie wystąpiła konieczność określania wynikająca z przepisów odrębnych lub przedłużenia istniejącej linii zabudowy.

3.2. Wielkość powierzchni zabudowy, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej (w rozumieniu prawa budowlanego):

- a) powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego – **maks. 960,0 m²**,
- b) wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **maks. 6,63%**,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **minimum 50,0%**.

3.3. Gabaryty zabudowy (w rozumieniu prawa budowlanego):

- a) szerokość elewacji frontowej (jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony wejścia lub wjazdu na teren inwestycji, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku) – **maks. 60,00 m**,
- b) liczba kondygnacji (w rozumieniu prawa budowlanego) – **I kondygnacja nadziemna**,
- c) wysokość elewacji frontowej w widoku od strony wejścia lub wjazdu na teren inwestycji (dla dachów płaskich wysokość mierzona od terenu do góry gzymsu lub attyki; dla dachów: jedno, dwu lub wielospadowych także w przypadku elewacji szczytowej budynku, wysokość mierzona od terenu do góry okapu dachu z rynną) – **5,00 m**,
- d) całkowita wysokość (w rozumieniu prawa budowlanego) – **maks. 7,00 m**.

3.4. Geometria dachu (dotyczy głównego dachu budynku):

- a) układ połączeń dachowych – **dach dwuspadowy**,
- b) kąt nachylenia połączeń dachowych – **10⁰-35⁰**,
- c) kierunek głównej kalenicy dachu (czyli najwyższej kalenicy powstałej na przecięciu górnych krawędzi połączeń dachu) – **równoległe względem frontu terenu inwestycji – odcinek AD**.

3.5. W ramach planowanej inwestycji dla projektowanego budynku inwentarskiego dopuszcza się:

- a) powierzchnię hodowlaną – maks. 710,00 m²,
- b) realizację kanałów gnojowicowych w betonowej podłodze na głębokości maks. 2,00 m,
- c) realizację podrusztowych zbiorników na gnojowicę o objętości maks. 1780,00 m³,
- d) realizację instalacji:
 - elektrycznej oświetleniowej i siłowej,
 - technologicznej poidel i paszociągu,
 - wentylacyjnej kominowej z wentylatorami w dachu,
 - odgromowej i przeciwporażeniowej,

- wodociągowej (z sieci gminnej),
- kanalizacyjnej (kanały gnojowicowe pod całą powierzchnią użytkową).

3.6. W ramach planowanej inwestycji dla istniejącego budynku inwentarskiego dopuszcza się:

- a) zmianę systemu hodowli istniejącego budynku inwentarskiego (chlewni) z istniejącej hodowli na płytkiej ściółce na hodowlę bezściółkową na ruszcie,
- b) likwidację betonowej posadzki w budynku,
- c) wykonanie wykopów pod zbiorniki,
- d) realizację szczelnych, betonowych zbiorników podrusztowych o wymiarach istniejącej części użytkowej (11,47 m x 7,26 m) i głębokości maks. 2,0 m,
- e) modernizację systemu wentylacyjnego,
- f) likwidację istniejącej płyty obornikowej.

3.7. Inwestycja powinna być projektowana oraz realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przepisami techniczno-budowlanymi, w przypadku braku możliwości ich spełnienia wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępstwa od tych przepisów na kolejnym etapie postępowania administracyjnego.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

4.1. Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne stanowi przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 71 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.). Dla planowanej inwestycji wydana została decyzja znak: RI.6220.15.2023 z dnia 8 stycznia 2024 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

4.2. Teren inwestycji nie jest położony w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

4.3. Teren inwestycji obejmuje grunty: RIVa, RIVb, RV, Br-RIVa, Br-RIVb i Br-RV, czyli grunty orne i grunty rolne zabudowane, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

4.4. Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, gdyż inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej.

4.5. Zgodnie z przepisami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

4.6. Wnioskodawca zgodnie z zaświadczeniem wydanym na potrzeby opracowania niniejszej decyzji figuruje także w ewidencji płatników podatku rolnego na rzecz Gminy Nowe Miasto Lubawskie. Powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie jest większa niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w Gminie Nowe Miasto Lubawskie wynosząca 10,9972 ha.

4.7. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

- 4.8. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w granicach terenu inwestycji, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.9. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia.
- 4.10. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 5.1. Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
- 5.2. W przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć znaleziony przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 6.1. Zaopatrzenie w wodę – na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci.
- 6.2. Zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków – do projektowanych podrusztowych zbiorników na gnojowicę.
- 6.4. Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na terenie inwestycji.
- 6.5. Zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza.
- 6.6. Zasilanie w energię cieplną – nie dotyczy.
- 6.7. Środki łączności – nie dotyczy.
- 6.8. Gospodarka odpadami – wywóz odpadów, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy.
- 6.9. Dostęp do drogi publicznej – teren inwestycji posiada dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1246N poprzez drogę wewnętrzną (działka nr 310).
- 6.10. Zapewnienie miejsc parkingowych – na dotychczasowych zasadach.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie określenia warunków ochrony.

- 7.1. Dostęp do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej – wnioskowana inwestycja nie może pozbawić działek sąsiednich dostępu do drogi publicznej oraz do urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.

- 7.2. Dostęp do światła dziennego – wnioskowana inwestycja nie może pozbawiać dostępu do światła dziennego pomieszczeniom w budynkach zlokalizowanych na sąsiednich działkach.
- 7.3. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
- 7.4. Oddziaływanie wnioskowanej inwestycji pod kątem zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby – wnioskowana inwestycja nie może powodować ww. uciążliwości.
- 7.5. Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie określonym w pkt 7.3 i 7.4, ewentualne uciążliwości powinny zamknąć się w granicy terenu inwestycji, na którym będzie ona realizowana.
- 7.6. 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.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - przedmiot i zakres inwestycji nie wymaga dokonania rozstrzygnięć w tym zakresie.

UZASADNIENIE

1. W dniu 2 lutego 2024 r. wpłynął wniosek: [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji dotyczącej budowy budynku inwentarskiego (chlewni) wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zmiany systemu hodowli w istniejącym budynku inwentarskim (chlewni), na działce nr 307/1 (w części), obręb geodezyjny Skarlin 0012, Gmina Nowe Miasto Lubawskie.
2. Wnioskodawca wskazał lokalizację inwestycji w terenie, dla którego gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czym wyczerpano przesłanki, o których mowa w art. 4 ust. 2 UPZP.
3. W związku z tym, iż wniosek o ustalenie warunków zabudowy w przedmiotowej sprawie wpłynął po wejściu w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ale przed dniem utraty mocy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowe Miasto Lubawskie, na podstawie art. 59 ust. 2 ww. ustawy w niniejszym postępowaniu przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu sprzed dnia 24 września 2023 r. (tj. dzień wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw), a przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stosuje się.

4. Analizując wnioski oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto Lubawskie” przyjętego Uchwałą Nr IX/70/2019 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 25 lipca 2019 r., Wójt Gminy stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 5. Wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 oraz ust. 4 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
 6. Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami. Warunki zabudowy dla ww. inwestycji zostały uzgodnione z:
 - a) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nowym Mieście Lubawskim, ul. Grunwaldzka 3, 13-300 Nowe Miasto Lubawskie, postanowienie z dn. 08.03.2024 r. o sygn. ZNS.9022.1.83.2024 – uzgodnienie w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych (art. 53 ust. 4 pkt 2a); uzgodnienie pozytywne - bez zastrzeżeń.
 - b) Zarządem Zlewni w Toruniu, ul. Popiełuszki 3, 87-100 Toruń – uzgodnienie w zakresie melioracji wodnych (art. 53 ust. 4 pkt 6); organ w ustawowym terminie nie zajął stanowiska,
 - c) Starostwem Powiatowym w Nowym Mieście Lubawskim, ul. Rynek 1, 13-300 Nowe Miasto Lubawskie – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych (art. 53 ust. 4 pkt 6); organ w ustawowym terminie nie zajął stanowiska.
 7. Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w pozostałych punktach art. 53 ust. 4, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.
 8. Zgodnie z wymogiem art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 UPZP sporządzenie niniejszego projektu decyzji powierzono osobie posiadającej kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650). Niniejszy projekt decyzji sporządził mgr Artur Składanek, który posiada takie kwalifikacje.
- Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 63 UPZP:
 - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości,

- b) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - c) jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - d) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
 - e) organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
2. Zgodnie z art. 65 UPZP Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
 - c) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
 - d) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, nie upłynął termin na zgłoszenie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca nie zgłosił budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
3. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do rozpoczęcia robót budowlanych.
4. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), w których zostały ustalone roboty budowlane, wymagające jedynie dokonania odpowiedniego zgłoszenia.
5. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
6. W celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, należy złożyć odpowiedni wniosek do Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim. Do wniosku należy załączyć niniejszą decyzję, odpowiednie dokumenty wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami jeżeli są one wymagane przepisami szczególnymi oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
7. Wszelkie rozstrzygnięcia związane ze spełnieniem warunków w celu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia dotyczącego rozpoczęcia robót budowlanych, rozstrzygane będą w odrębnym postępowaniu administracyjnym, przez właściwy wydział Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim.

8. Zgodnie z art. 127, art. 127a, art. 129 i art. 130 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. KPA jeżeli wszystkie strony postępowania zrzekną się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się praw do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.
9. Zgodnie odpowiednio z art. 51 i 64 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za pośrednictwem Wójta Gminy Nowe Miasto Lubawskie w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W imieniu Wójta
Kierownik Referatu Inwestycji

Alina Ławicka

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – graficzna część decyzji,
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy, część tekstowa.

Otrzymują:

1. wnioskodawca,
2. strony wg rozdzielnika,
3. a/a.

Osoba do kontaktu: Julia Rochewicz, jrochewicz@gminanml.pl, tel. 564726327

**WYNIKI ANALIZY UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O WARUNKACH
ZABUDOWY**

Wyniki analizy sporządzono na podstawie:

- art. 61 i art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) – dalej UPZP, w związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),
- rozporządzenie 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 Dz. U. z 2021 r. poz. 2399),
- rozporządzenie 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).

- [REDAKCYJNE CZARNE PASKI]
2. Teren inwestycji obejmuje działkę nr 307/1 (w części), obręb geodezyjny Skarlin 0012, Gmina Nowe Miasto Lubawskie.
 3. Planowana inwestycja dotyczy budowy budynku inwentarskiego (chlewni) wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zmiany systemu hodowli w istniejącym budynku inwentarskim (chlewni).
 4. 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:

a) wyznaczenie obszaru analizowanego i kontynuowanie funkcji

- na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powyższego przepisu nie stosuje się do zabudowy zagrodowej w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie (informacja zawarta w pkt. 4.4),
- w związku z powyższym odstąpiono od wyznaczenia obszaru analizowanego dla działki objętej inwestycją i przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech

- zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganej dla przedmiotowej inwestycji,
- na skutek powyższego uzasadnienia nie ma podstawy do wyznaczenia „obszaru analizowanego”,
 - do niniejszej decyzji nie załączono, więc części graficznej do analizy.
- 2) *Teren ma dostęp do drogi publicznej* – teren inwestycji posiada dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1246N poprzez drogę wewnętrzną (działka nr 310).
- 3) *Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:*
- a) w granicach terenu inwestycji przebiega:
 - sieć elektroenergetyczna,
 - sieć wodociągowa,
 - indywidualny system kanalizacyjny.
 - b) w przypadku ujawnienia w terenie innych sieci infrastruktury, nieoznaczonych na mapie, należy rozwiązać ewentualne kolizje, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) *Teren inwestycji 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* – wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4):
- teren inwestycji obejmuje grunty: RIVa, RIVb, RV, Br-RIVa, Br-RIVb i Br-RV, czyli grunty orne i grunty rolne zabudowane, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów,
 - przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, gdyż inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej,
 - zgodnie z przepisami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - wnioskodawca zgodnie z zaświadczeniem wydanym na potrzeby opracowania niniejszej decyzji figuruje także w ewidencji płatników podatku rolnego na rzecz Gminy Nowe Miasto Lubawskie. Powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie jest większa niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w Gminie Nowe Miasto Lubawskie wynosząca 10,9972 ha.
- 5) *Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 53 ust. 3 pkt 1):*
- a) warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – Dla planowanej inwestycji wydana została decyzja znak: RI.6220.15.2023 z dnia 8 stycznia 2024 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia,

- b) warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody – teren inwestycji nie jest położony w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
 - c) warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury – teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie występują na nim obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej,
 - d) warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów prawa wodnego.
 - e) warunki wynikające z innych przepisów – planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.
- 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 2022 r. poz. 273 i 1846 i z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
5. Informacja dotycząca map, które stanowią - załącznik nr 1 do niniejszej decyzji: załącznik nr 1 został opracowany na podstawie kopii (skanu) mapy pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Mieście Lubawskim, załączonej do złożonego wniosku obejmujący teren, którego wniosek dotyczy wraz z naniesionymi niezbędnymi oznaczeniami – mapa w wersji papierowej (oryginał), z której wykonano skan stanowi materiał dowodowy w niniejszej sprawie.
6. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2):
- a) teren inwestycji stanowi własność wnioskodawcy,
 - b) teren inwestycji (o powierzchni 1,4480 ha) obejmuje grunty: RIVa, RIVb, RV, Br-RIVa, Br-RIVb i Br-RV, czyli grunty orne i grunty rolne zabudowane,
 - c) teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
7. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – teren inwestycji stanowi część siedliska rolniczego (zabudowy zagrodowej).
8. Wskaźniki parametrów zabudowy w terenie analizowanym: Zgodnie z pkt 4 analizy – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.

Wnioski końcowe

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie, o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszelkie zagadnienia

związane ze spełnieniem warunków o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

2. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 oraz ust. 4 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.
3. Analizę sporządził mgr Artur Składanek, posiadający kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 UPZP.

podpis: