

**DECYZJA Nr 57/2018
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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096)

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 6 grudnia 2018 r. złożonego przez Pana Stanisława Tankiewicza, zam. Gacki 38, 86-140 Drzycim, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ogrodzenia terenu, niecki dezynfekującej z zadaszeniem, garażu, wagi najazdowej oraz dwóch silosów na działkach nr 121/4, 121/3, położonych w miejscowości Gacki, obręb Gacki, oraz 5/1 w miejscowości Biechówko, obręb Biechówko gmina Drzycim,

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Starostą Powiatu Świeckiego** - organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami - wg art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
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 - wg art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

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 **budowie ogrodzenia terenu, niecki dezynfekującej z zadaszeniem, garażu, wagi najazdowej oraz dwóch silosów na działkach nr 121/4, 121/3, położonych w miejscowości Gacki, obręb Gacki, oraz 5/1 w miejscowości Biechówko, obręb Biechówko gmina Drzycim**, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa ogrodzenia terenu, niecki dezynfekującej z zadaszeniem, garażu, wagi najazdowej oraz dwóch silosów – w zabudowie zagrodowej.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - budowa ogrodzenia o maksymalnej długości 550,0 m,
 - maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m,
 - budowa niecki dezynfekującej – maksymalna powierzchnia zabudowy 49,0 m²,
 - szerokość niecki dezynfekującej – 10,0 m,
 - głębokość niecki dezynfekującej – 0,4 m,
 - budowa wiaty – maksymalna powierzchnia zabudowy – 88,0 m²,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej wiaty – 8,0 m,
 - maksymalna wysokość od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do głównej kalenicy dachu – 6,0 m,
 - dach wiaty – dwuspadowy o spadku połaci dachowych 12°,
 - budowa garażu – maksymalna powierzchnia zabudowy 1200,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej garażu – 25,0 m,
 - maksymalna wysokość od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do głównej kalenicy dachu garażu – 8,0 m,
 - dach garażu – dwuspadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
 - budowa wagi najazdowej o maksymalnej powierzchni zabudowy – 86,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej wagi najazdowej – 4,0 m,
 - budowa silosów – maksymalna łączna powierzchnia zabudowy – 22,0 m²,
 - maksymalna szerokość silosów – 11,0 m każdy,
 - maksymalna wysokość silosów – 15,0 m każdy,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
 - linia zabudowy – nie ustala się,
 - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.),
 - 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, w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania 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,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Drzycim,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,

- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego dysponenta sieci elektroenergetycznej,
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
 - odprowadzanie wód opadowych – do gruntu na terenie własnej działki,
 - sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
 - obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej,
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z 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 1964r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.),
 - 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 6 grudnia 2018 r. Pan Stanisław Tankiewicz, zam. Gacki 38, 86-140 Drzycim, wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Drzycim w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ogrodzenia terenu, niecki dezynfekującej z zadaszeniem, garażu, wagi najazdowej oraz dwóch silosów na działkach nr 121/4, 121/3, położonych w miejscowości Gacki, obręb Gacki, oraz 5/1 w miejscowości Biechówko, obręb Biechówko gmina Drzycim.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt Gminy Drzycim obwieszeniem z dnia 12.12.2018 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 7 i 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt Gminy Drzycim obwieszczeniem z dnia 28.01.2019 r. zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia co do zebranych dowodów

i materiałów oraz zgłaszania żądań w związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym w przedmiotowej sprawie.

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

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.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

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 może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, ul. Jagiellońska 3, 85-950 Bydgoszcz, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Drzycim 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.



z up. Wójta
mgr Anna Maćkowska
Sekretarz Gminy

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 do decyzji – mapa w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 do decyzji:
 - analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:

1. Pan Stanisław Tankiewicz, Gacki 38, 86-140 Drzycim.
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Drzycim.
3. Urząd Gminy Drzycim.

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH 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:

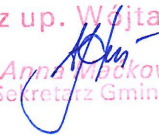
Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drzycim, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/137/2001 Rady Gminy Drzycim z dnia 24 kwietnia 2001 r., Wójt Gminy Drzycim stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego 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 uzdrowiskowej, 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), 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.

2. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działkach o numerach ewidencyjnych 121/3 o łącznej powierzchni 1,1467 ha, stanowiącej: grunty orne klasy IVa (pow. 0,4240 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 0,2801 ha), grunty rolne zabudowane klasy IVa (pow. 0,44261 ha); 121/4 o łącznej powierzchni 7,7154 ha o łącznej powierzchni 7,7154 ha stanowiącej: grunty orne klasy IIIb (pow. 1,1296 ha), grunty orne klasy IVa (pow. 5,4294 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 0,7299 ha), zabudowane grunty rolne klasy IVa (pow. 0,4265 ha) w miejscowości Gacki, obręb Gacki oraz na działce 5/1 o łącznej powierzchni 4,1807 ha stanowiącej: grunty orne klasy IIIb (pow. 1,4860 ha), grunty orne klasy IVa (pow. 2,5047 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,1900 ha) w miejscowości Biechówko, obręb Biechówko, gmina Drzycim.

z up. Wójta

mgr Anna Mielniczewska
Sekretarz Gminy

ANALIZA

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

1. Na podstawie § 3 ust. 1, 2 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) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).
2. Zgodnie z art. 61 ust. 4, 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. **13,0428 ha**, przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Drzycim, wynoszącą **12,24 ha**.
4. **W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 2-5 są spełnione:**
 - 1) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – 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 (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1166) – teren wskazany realizowany jest w ramach zabudowy zagrodowej, a zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
 - 4) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Przepisy art. 61 ust. 2, 3, 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.
6. Wnioski do projektu decyzji:
 - 1) dopuszcza się budowę ogrodzenia o maksymalnej długości 550,0 m,
 - 2) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m,
 - 3) budowa niecki dezynfekującej – maksymalna powierzchnia zabudowy 49,0 m²,
 - 4) szerokość niecki dezynfekującej – 10,0 m,
 - 5) głębokość niecki dezynfekującej – 0,4 m,
 - 6) budowa wiaty – maksymalna powierzchnia zabudowy – 88,0 m²,

- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej wiaty – 8,0 m,
- 8) maksymalna wysokość od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do głównej kalenicy dachu – 6,0 m,
- 9) dach wiaty – dwuspadowy o spadku połaci dachowych 12°,
- 10) budowa garażu – maksymalna powierzchnia zabudowy 1200,0 m²,
- 11) maksymalna szerokość elewacji frontowej garażu – 25,0 m,
- 12) maksymalna wysokość od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do głównej kalenicy dachu garażu – 8,0 m,
- 13) dach garażu – dwuspadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
- 14) budowa wagi najazdowej o maksymalnej powierzchni zabudowy – 86,0 m²,
- 15) maksymalna szerokość elewacji frontowej wagi najazdowej – 4,0 m,
- 16) budowa silosów – maksymalna łączna powierzchnia zabudowy – 22,0 m²,
- 17) maksymalna szerokość silosów – 11,0 m każdy,
- 18) maksymalna wysokość silosów – 15,0 m każdy,
- 19) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się,
- 20) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- 21) linia zabudowy – nie ustala się.

Analizę sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

z up. Wójta
mgr Anna Markowska
Sekretarz Gminy