



Urząd Gminy Lipusz

83-424 Lipusz, ul. Wybickiego 27

Lipusz, dnia 10.02.2023 r.

RG-PP.6730.91.2022.BJ

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503), §2 Rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, 1491, 2052) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 grudnia 2022 r.,
, (adres w aktach sprawy),

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy
dla działki nr ewid. 33 (obręb 0004 Płocice) w gminie Lipusz,

dla inwestycji obejmującej:
rozbudowę budynku inwentarskiego (obory),

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na kopii mapy sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000 (stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji) liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,

dla inwestycji obejmującej

rozbudowę budynku inwentarskiego (obory),

i ustalam:

rodzaj zabudowy:

- zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym do 120 DJP,

oraz funkcję zabudowy:

- budynek inwentarski (obora).

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych w zakresie:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wnioskowanego do rozbudowy budynku inwentarskiego (obory):

- zgodna z Zał. 1,

2) forma architektoniczna i gabaryty części budynku inwentarskiego (obory) wnioskowanego do rozbudowy:

- powierzchnia rozbudowy: do 209,0 m²,
- dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 15° do 45°,
- wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: do 10,0 m,

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%.

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- planowana inwestycja położona jest na obszarze Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego,
- planowana inwestycja położona jest w istniejącym obszarze specjalnej ochrony siedlisk w ramach sieci natura 2000 – Jeziora Wdzydzkie PLB 220034,

- planowana inwestycja położona jest w istniejącym obszarze specjalnej ochrony ptaków w ramach sieci natura 2000 – Bory Tucholskie PLB 220009 (rozporządzenie Ministra Środowiska z 21 lipca 2004 r.),
- realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych, siedlisk w ramach sieci natura 2000 – Jeziora Wdzydzkie PLB 220034, siedlisk gatunków obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, na etapie jej projektowania i realizacji należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tego obszaru,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 2127, 2269) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami ochrony przyrody – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, 1718),
- zakaz wprowadzania wszelkich nieczystości do pobliskich wód powierzchniowych śródlądowych,
- w przypadku natrafienia na podziemne urządzenia drenarskie należy je odprowadzić poza obręb budowy i zapewnić odpływ,
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora.

3. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- obsługa komunikacyjna wnioskowanej działki nr ewid. 33 poprzez istniejący zjazd,
- pobór wody oraz energii elektrycznej poprzez użytkowanie sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwych zarządców sieci w ramach istniejących przyłączy,
- gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- gospodarka odpadami ciekłymi (bytowymi) – jak dotychczas,
- gospodarka nawozami naturalnymi pochodzenia zwierzęcego – jak dotychczas.
- zakaz wprowadzania wszelkich nieczystości do pobliskich wód powierzchniowych śródlądowych,
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki Nr ewid. 33.

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.).
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

6. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Działka nr ewid. 33 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

(*adres w aktach sprawy*), w dniu 28 grudnia 2022 r., wystąpił z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie budynku inwentarskiego (obory) w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym do 120 DJP na działce nr ewid. 33 (obręb 0004 Płocice) położonej w gminie Lipusz.

Do wniosku z dnia 17 listopada 2015 r.,

, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego (obory) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym do 120 DJP na działce nr ewid. 33 (obręb 0004 Płocice) położonej w gminie Lipusz, dołączono Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: KO-OŚ.6-022.1.19.2014.EL wydaną przez Wójta Gminy Lipusz w dniu 11 grudnia 2014 r.

Powierzchnia gospodarstwa rolnego (ok. 83 ha) związanego z projektowaną inwestycją przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Lipusz.

Zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ze względu na wielkość działki oraz charakter jej zabudowy, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki tj. działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej nie musi być zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczącej 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.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 471), zgodnie z Rozporządzeniem 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. Nr 164, poz. 1588).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 w/w ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- Starostą Kościerskim - organ nie zajął stanowiska na przesłany pismem przewodnim nr RG-PP.6730.91.2022.BJ z dnia 12.01.2023 roku projekt decyzji o warunkach zabudowy, dlatego należy uznać projekt za uzgodniony,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie - organ nie zajął stanowiska na przesłany pismem przewodnim nr RG-PP.6730.91.2022.BJ z dnia 12.01.2023 roku projekt decyzji o warunkach zabudowy, dlatego należy uznać projekt za uzgodniony,
- właściwym zarządcą drogi gminnej - organ nie zajął stanowiska na przesłany pismem przewodnim nr RG-PP.6730.91.2022.BJ z dnia 12.01.2023 roku projekt decyzji o warunkach zabudowy, dlatego należy uznać projekt za uzgodniony,

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 4 i w związku z art. 61 ust. 5 należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Lipusz w terminie 14– tu dni od daty jej doręczenia.



*Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. Piotr Ulrich
zgodnie z art. 60 ust. 4
w związku z art. 5 pkt 3 i 5
ustawy o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym*

*WOJT
[Signature]
mgr Mirosław Ebertowski*

Załączniki:

1. Zał. Nr 1 sporządzony na kopii mapy w skali 1:1000;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.

Otrzymują:

1. _____ (adres w aktach sprawy),
2. strony wg rozdzielnika,
3. a/a.