

BiGK.6730.55.2023

DECYZJA NR 68/2024 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust 4 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.2023.977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2024.572.);

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11 maja 2023 r. (data wpływu do urzędu: 24 maja 2023 r.), złożonego przez Pana Radosława Chojnackiego, zam. Nick 31, 13-230 Lidzbark, w sprawie o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu tuczników (w każdym budynku 123,06 DJP) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr 96, położonej w obrębie ewidencyjnym Nick, gmina Lidzbark;

po uzgodnieniu z:

- 1. Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego** – właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – tzw. „milcząca zgoda”,
- 2. Starostą Powiatu Działdowskiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – tzw. „milcząca zgoda”,
- 3. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ciechanowie** – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – tzw. „milcząca zgoda”,

**ustalam warunki zabudowy
dla Pana Radosława Chojnackiego,
zam. Nick 31,
13-230 Lidzbark,**

dla inwestycji polegającej na **budowie dwóch budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu tuczników (w każdym budynku 123,06 DJP) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr 96, położonej w obrębie ewidencyjnym Nick, gmina Lidzbark, określonej na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.**

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- budowa dwóch budynków inwentarskich wraz z infrastrukturą towarzyszącą (4 silosy zbożowe, zbiornik bezodpływowy na ścieki bytowe) – w projektowanej zabudowie zagrodowej.

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

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- dopuszcza się budowę dwóch budynków inwentarskich do chowu tuczników, o następujących parametrach każdego z nich:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – **do 1111,85 m²**,
- maksymalna obsada – 879 sztuk tuczników (123,06 DJP) w systemie bezściółkowym,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – **do 12,9 m** (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście),
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – **do 5,0 m**,
- maksymalna wysokość głównej kalenicy – **do 8,0 m**,
- dach – dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych **do 30°**, dopuszcza się dach płaski

- dopuszcza się budowę 4 silosów zbożowych (po 2 przy każdym budynku), o następujących parametrach każdego z nich:
 - ładowność – ok. 26,7 Mg,
 - wysokość – do 15,0 m,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – pozostawić **co najmniej 40%** powierzchni terenu inwestycji jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 6,0 m od granicy wnioskowanej części działki z drogą wewnętrzną (działka nr 94), 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.2022.1225.),
 - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych:
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – dla planowanej inwestycji została wydana przez Burmistrza Lidzbarka decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24 lutego 2022 r., znak sprawy GiOŚ.6220.10.2021 ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu 879 sztuk tuczników w każdym budynku (123,06 DJP), tj. łącznie 1758 tuczników o wadze powyżej 110 kg (246,12 DJP) w systemie bezściółkowym, rusztowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą (4 silosy paszowe, zbiornik bezodpływowy na ścieki bytowe) na działce o nr ewidencyjnym 96, obręb Nick, gmina Lidzbark,
 - wnioskowany teren zlokalizowany jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 Działdowo, w związku z tym decyzję uzgadnia się z Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
 - obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz.U.2022.840),
 - obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6. ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2022.916 ze zm.),
 - 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,
 - należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i cieków wodne,
 - 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, 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 Burmistrza Lidzbarka,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- przyłącze do sieci elektrycznej – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej (awaryjnie pobór wód na etapie eksploatacji przedsięwzięcia prowadzić z planowanego ujęcia wody podziemnej (studni), przy zastosowaniu urządzeń służących do poboru wód podziemnych o wydajności eksploatacyjnej ujęcia nie większej $Q_e = 5,0 \text{ m}^3/\text{h}$, przy zasięgu leja depresji wynoszącego 33 m i depresji ok. 0,83 m, ujmującego czwartorzędową warstwę wodonośną, w ramach zatwierdzonych zasobów dyspozycyjnych i eksploatacyjnych ww. ujęcia, a także na warunkach uzyskanych w pozwoleniu wodnoprawnym,
 - odprowadzanie ścieków – dopuszcza się korzystanie z bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, o pojemności ok. $2,0 \text{ m}^3$, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - utylizacja ścieków pozostałych – dopuszcza się korzystanie z bezodpływowych zbiorników na ścieki odzwierzęce, (2 zbiorniki pod rusztami o pojemności każdego z nich ok. 1600 m^3), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo w granicach terenu inwestycji,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz aktami prawa miejscowego,
 - dostęp komunikacyjny do drogi publicznej – pośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1294N (działka nr 64) poprzez drogę wewnętrzną (działka nr 94) oraz poprzez projektowany zjazd;
- 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,
 - 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.2023.1610 ze zm.),
 - należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska;
- e) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy ze względu na położenie poza terenami górniczymi.

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

UZASADNIENIE

Dnia 24 maja 2023 r. Pan Radosław Chojnacki, zam. Nick 31, 13-230 Lidzbark, zwrócił się z wnioskiem do Burmistrza Lidzbarka o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu tuczników (w każdym budynku 123,06 DJP) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr 96, położonej w obrębie ewidencyjnym Nick, gmina Lidzbark.

Burmistrz Lidzbarka postanowieniem z dnia 10 lipca 2023r. zawiesił postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie, gdyż działka, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy położona jest na obszarze objętym uchwałą nr V/42/18 Rady Miejskiej w Lidzbarku z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-wschodniej części gminy Lidzbark – obszar A.

Na powyższe postanowienie Pan Radosław Chojnacki w dniu 17 lipca 2023r. wniósł odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie postanowieniem z dnia 19 września 2023r., znak SKO.73.368.2023 rozstrzygnęło uchylić zaskarżone postanowienie. Postanowieniem z dnia 20 października 2023r. ponownie zawieszono postępowanie podtrzymując uzasadnienie.

3 kwietnia 2024r. Burmistrz Lidzbarka podjął postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu tuczników (w każdym budynku 123,06 DJP) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr 96, obręb Nick, gmina Lidzbark. Podjęcie postępowania nastąpiło z uwagi na reformę systemu planowania przestrzennego wprowadzoną ustawą z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688), z której wynika obowiązek zastąpienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym do dnia 31.12.2025r. Z uwagi na powyższe priorytetem będzie uchwalenie planu ogólnego, a sporządzanie planów miejscowych nastąpi po jego uchwaleniu, dlatego należało podjąć zawieszony postępowanie.

Wnioskowany teren 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.

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.

Analiza, zawierająca część tekstową i graficzną, przeprowadzona 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.2003.164.1588 ze zm.) doprowadziła do wniosków zawartych w niniejszej decyzji.

Sporządzenie decyzji powierza się osobie posiadającej kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowała mgr Małgorzata Romanowska uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Nadzór nad zespołem projektowym sprawuje mgr Łukasz Piskurewicz, posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) uzyskane na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 551).

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

POUCZENIE

Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy spełnić wymogi zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji.

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 – ustawa 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.

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 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.

Zgodnie z ustawą 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 wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, ul. Kajki 10/12, 10-547 Olsztyn, które należy wniesić za pośrednictwem Burmistrza Lidzbarka 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.

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji – mapa w skali 1:1000,
- 2) załącznik tekstowy 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 zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

Otrzymują:

1. Pan Radosław Chojnacki
Nick 31, 13-230 Lidzbark,
2. strony postępowania według rozdzielnika
(w aktach sprawy)
3. a/a