

BiGK.6730.55.2023

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.

Planowana inwestycja polega 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.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lidzbark przyjętego uchwałą Nr XXIX/249/17 Rady Miejskiej w Lidzbarku z dnia 28 marca 2017 roku, Burmistrz Lidzbarka stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

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, na terenie objętym formą ochrony zabytków, na terenie objętym formą ochrony przyrody.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), w związku z tym, że wnioskowany teren zlokalizowany jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 Działdowo, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), w związku z tym, iż 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 oraz melioracji wodnych.

2. Stan faktyczny i prawny.

Teren inwestycji obejmuje część działki nr 96 o powierzchni ok. 0,7000 ha i stanowi grunty orne klasy IVa. Teren inwestycji znajduje się w obrębie geodezyjnym Nick, w gminie Lidzbark.

Zgodnie z rejestrem gruntów całkowita powierzchnia działki nr 96 wynosi 3,00 ha i obejmuje grunty orne klasy IVa (pow. 0,12 ha) oraz grunty orne klasy IVb (pow. 2,88 ha). Działka nr 96 jest niezabudowana.

ANALIZA

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

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.

W rozpatrywanym przypadku nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1, gdyż wnioskodawca prowadzi gospodarstwo rolne, o powierzchni 28,27 ha, co przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Lidzbark wynoszącą 8,5495 ha (Zarządzenie Burmistrza Lidzbarka nr 53/23 z dnia 27.04.2023 r.).

1. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 2 – 6 są spełnione :

- 2) *teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej* – pośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1294N (działka nr 64) poprzez drogę wewnętrzną (działka nr 94) oraz poprzez projektowany zjazd;
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego* – zgodnie z zapewnieniem Energa Operator S.A. Oddział w Płocku Dział Przyłączeń w Mławie (znak: EOP/KW/7/2023/02/010091) z dnia 10 lutego 2023 r. istnieje możliwość przyłączenia wnioskowanej inwestycji do sieci elektroenergetycznej; projektowane przyłącze do sieci wodociągowej (awaryjnie możliwość korzystania z ujęcia wody podziemnej (studni); ścieki bytowe odprowadzać do zbiornika bezodpływowego; ścieki odzwierzęce gromadzić w dwóch szczelnych zbiornikach pod budynkami inwentarskimi;
- 4) *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.2022.2409)* – teren inwestycji stanowi grunty orne klasy IVa;
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi* – 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, na terenie objętym formą ochrony zabytków; 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;
- 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 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*– teren inwestycji nie znajduje się w wyżej wymienionych obszarach.

2. Przepisy art. 61 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

Opracowanie:

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)
pod nadzorem mgr Łukasza Piskurewicza
posiadającego 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 551)