

**DECYZJA NR RI.6730.58.2023  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 5 i 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.).

**po rozpatrzeniu wniosku:**

z dnia 12.05.2023 r. (wniosek uzupełniony dnia 16.05.2023 r.) Pan \_\_\_\_\_, zam. \_\_\_\_\_, w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę budynku inwentarskiego – obory o obsadzie do 205 DJP z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki o nr geodezyjnym 202/3, położonej w obrębie geodezyjnym Zaskrodzie, gmina Kolno

**po uzgodnieniu z:**

- 1) **Geologiem Wojewódzkim** – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych - postanowienie DIT-III.7634.145.2023.IF z dnia 12.06.2023 r.,
- 2) **Starostą Kolneńskim** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – brak zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust 5. ustawy przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonane,
- 3) **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 – brak zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust 5. ustawy przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonane,

**USTALAM**

**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę budynku inwentarskiego – obory o obsadzie do 205 DJP z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki o nr geodezyjnym 202/3, położonej w obrębie geodezyjnym Zaskrodzie, gmina Kolno, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000**

**OKREŚLAM**

Zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):

**1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa budynku inwentarskiego – obory o obsadzie do 205 DJP z infrastrukturą towarzyszącą.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie:****1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) rodzaj zabudowy – zabudowa zagrodowa (wnioskodawca posiada gospodarstwo rolne o powierzchni użytków rolnych 42,0000 ha – własnych i dzierżawionych);
- b) funkcja obiektu – budynek inwentarski;
- c) ustala się docelowe parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla projektowanego budynku inwentarskiego:
  - powierzchnia zabudowy – od 1700,0 m<sup>2</sup> do 2400,0 m<sup>2</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej – od 65,0 m do 80,0 m,
  - wysokość od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – od 8,0 m do 12,0 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu – od 3,0 m do 4,8 m,
  - ilość kondygnacji – od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnacja podziemna,
  - geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 18<sup>0</sup> do 21<sup>0</sup>,
  - kierunek głównej kalenicy – równoległy względem budynków lub linii energetycznej na działce;
- d) ustala się pozostałe parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego inwestycją:
  - powierzchnia terenu inwestycji – 29 000,0 m<sup>2</sup>,



- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (poprzez teren inwestycji rozumie się obszar w liniach rozgraniczających, zgodnie z załącznikiem graficznym), na którym będzie realizowana inwestycja (dotyczy łącznej powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej) – od 13% do 16%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu (poprzez teren inwestycji rozumie się obszar w liniach rozgraniczających, zgodnie z załącznikiem graficznym), na którym będzie realizowana inwestycja – 30%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym – w odległości 15,0 m od pasa drogowego drogi gminnej (działka ewidencyjna nr 268),
  - w ramach inwestycji budowa zbiornika podrusztowego na gnojowicę pod budynkiem o pojemności od 2 000 m<sup>3</sup> do 2 250 m<sup>2</sup> (podziemny pod budynkiem) oraz zbiornika na ścieki z udojni o pojemności od 10 m<sup>2</sup> do 15 m<sup>2</sup> (podziemny),
- e) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- f) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych oraz zawierać pozytywne opinie organów opiniujących i uzgadniających,
- g) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę urządzeń melioracji oraz przestrzegać przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2233);
- h) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- 2) **Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) niniejsza inwestycja zalicza się do przedsięwzięć, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) – w dniu 29.03.2023 r. (znak sprawy RI.6220.19.2022.JG) Wójt Gminy Kolno wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- b) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- c) teren planowanej inwestycji położony jest w obszarze nieobjętym formami ochrony przyrody,
- d) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Kolno,
- e) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- 3) **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) zapotrzebowanie na energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci,
- b) zapotrzebowanie na wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci,
- c) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – istniejący bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,
- d) utylizacja ścieków pozostałych – projektowany bezodpływowy zbiornik na ścieki,
- e) odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- f) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- g) zapotrzebowanie na energię ciepłą – nie dotyczy,
- h) zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy,
- i) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy,
- j) obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej gminnej (działka ewidencyjna nr 268) istniejącym zjazdem;
- 4) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich tj.:
- dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby,
- b) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1360);

**5) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Na terenie objętym inwestycją nie występują tereny górnicze.

**3. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

Obszar niniejszej inwestycji stanowi część działki o numerze ewidencyjnym 202/3. Działka położona jest w obrębie geodezyjnym Zaskrodzie, gmina Kolno. Działkę nr 202/3 stanowią grunty orne klasy IVa (RIVa) o powierzchni 1,8829 ha, grunty orne klasy IVb (RIVb) o powierzchni 0,3246 ha, grunty orne klasy V (RV) o powierzchni 1,2628 ha, grunty rolne zabudowane na gruncie ornym klasy V (Br-RV) o powierzchni 0,7072 ha, łąki trwałe klasy V (ŁV) o powierzchni 0,4864 ha, pastwiska trwałe klasy IV (PsIV) o powierzchni 1,4071 ha oraz grunty rolne zabudowane na pastwisku trwałym klasy IV (Br-PsIV) o powierzchni 0,0290 ha. Łączna powierzchnia działki wynosi 6,1000 ha. Teren stanowi własność podmiotu prywatnego.

**4. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Wyznaczono na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

**UZASADNIENIE**

Dnia 12.05.2023 r. (wniosek uzupełniony dnia 16.05.2023 r.)

, wystąpił do Wójta Gminy Kolno w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę budynku inwentarskiego – obory o obsadzie do 205 DJP z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki o nr geodezyjnym 202/3, położonej w obrębie geodezyjnym Zaskrodzie, gmina Kolno.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Kolno nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolno, Wójt Gminy Kolno stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, która położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, decyzję wydają się po uzgodnieniu z właściwym organem administracji geologicznej. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Geolog Wojewódzki.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, którą stanowią grunty wykorzystywane na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydają się po uzgodnieniu z właściwym Starostą oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Są to organy właściwe w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren 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 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.);
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.



Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w przypadku okoliczności spełnienia następującego warunku tj. „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”.

Odstąpiono od spełnienia powyższego warunku. Wnioskodawca posiada gospodarstwo rolne o powierzchni użytków rolnych 42,0000 ha – własnych i dzierżawionych. Średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie wynosi 15,6000 ha, zatem powierzchnia gospodarstwa wnioskodawcy jest powyżej średniej powierzchni gospodarstwa w gminie, wobec powyższego mają zastosowanie przepisy art. 61 ust. 4. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Dla projektowanej inwestycji ustalono linię zabudowy w odległości 15,0 m od pasa drogowego drogi gminnej (działka ewidencyjna nr 268). Taki sposób wyznaczenia linii zabudowy spełnia wymóg wynikający z art. 43 ust. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.).

Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w przypadku okoliczności spełnienia następującego warunku tj. „teren ma dostęp do drogi publicznej”. Przez dostęp do drogi publicznej rozumie się bezpośredni dostęp do drogi publicznej (np. do drogi gminnej, powiatowej, wojewódzkiej lub krajowej), dostęp pośredni na zasadzie prawa służebności przejścia i przejazdu lub dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne.

Stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) spełniono warunek dostępu do drogi publicznej, a mianowicie obszar objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej gminnej (działka ewidencyjna nr 268) istniejącym zjazdem. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) jednym z warunków sposobnych do wydania warunków zabudowy jest istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, które musi być wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) spełniono warunek w zakresie projektowanego i istniejącego uzbrojenia terenu, a mianowicie:

- zapotrzebowanie na energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci,
- zapotrzebowanie na wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci,
- sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – istniejący bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,
- utylizacja ścieków pozostałych – projektowany bezodpływowy zbiornik na ścieki,
- odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- zapotrzebowanie na energię cieplną – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy.

Wobec powyższego warunek w zakresie wyposażenia w elementy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej uznano za spełniony.

Czwartym warunkiem niezbędnym do uzyskania warunków zabudowy jest fakt, że teren 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 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Działkę nr 202/3 stanowią grunty orne klasy IVa (RIVa) o powierzchni 1,8829 ha, grunty orne klasy IVb (RIVb) o powierzchni 0,3246 ha, grunty orne klasy V (RV) o powierzchni 1,2628 ha, grunty rolne zabudowane na gruncie ornym klasy V (Br-RV) o powierzchni 0,7072 ha, łąki trwałe klasy V (ŁV) o powierzchni 0,4864 ha, pastwiska trwałe klasy IV (PsIV) o powierzchni 1,4071 ha oraz grunty rolne zabudowane na pastwisku trwałym klasy IV (Br-PsIV) o powierzchni 0,0290 ha. Niniejsza inwestycja będzie realizowana w ramach zabudowy zagrodowej oraz zlokalizowana poza użytkami leśnymi, które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Piątym warunkiem niezbędnym jest fakt, czy decyzji jest zgodna z przepisami odrębnymi. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, wobec powyższego warunek uznano za spełniony.



Ostatnim warunkiem jest fakt, czy zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Warunek uznano za spełniony.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. Paweł Góra – urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz po uzyskaniu uzgodnień wymaganych ustawą, stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

#### **POUCZENIE**

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawca, 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 lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. 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 Łomży, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Kolno 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.

#### **Załączniki:**

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy,
- 2) załącznik tekstowy nr 2 do decyzji – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

#### **Otrzymują:**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
6. a/a

Z up. Wójta

mgr Robert Wacław Nadara  
KIEROWNICZ REFERATU  
INWESTYCYJNY I ROZWOJU

Nie podlega opłacie skarbowej na pdst. część I kol. 4 pkt. 8  
załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej  
(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142).



ANALIZAFUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

**1. Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zachodzi okoliczność 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:**

Odstąpiono od spełnienia powyższego warunku. Wnioskodawca posiada gospodarstwo rolne o powierzchni użytków rolnych 42,0000 ha – własnych i dzierżawionych. Średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie wynosi 15,6000 ha, zatem powierzchnia gospodarstwa wnioskodawcy jest powyżej średniej powierzchni gospodarstwa w gminie, wobec powyższego mają zastosowanie przepisy art. 61 ust. 4. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

**2) Teren ma dostęp do drogi publicznej:**

Obszar objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej gminnej (działka ewidencyjna nr 268) istniejącym zjazdem. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

**3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:**

Zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej (woda, energia cieplna, energia elektryczna, sposób odprowadzania ścieków sanitarnych, sposób odprowadzania wód opadowych, gaz) jest wystarczające do realizacji niniejszej inwestycji. Zapotrzebowanie określono w części tekstowej niniejszej decyzji ust. 2 pkt 3 „Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

**4) Teren 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 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):**

Działkę nr 202/3 stanowią grunty orne klasy IVa (RIVa) o powierzchni 1,8829 ha, grunty orne klasy IVb (RIVb) o powierzchni 0,3246 ha, grunty orne klasy V (RV) o powierzchni 1,2628 ha, grunty rolne zabudowane na gruncie ornym klasy V (Br-RV) o powierzchni 0,7072 ha, łąki trwałe klasy V (LV) o powierzchni 0,4864 ha, pastwiska trwałe klasy IV (PsIV) o powierzchni 1,4071 ha oraz grunty rolne zabudowane na pastwisku trwałym klasy IV (Br-PsIV) o powierzchni 0,0290 ha. Niniejsza inwestycja będzie realizowana w ramach zabudowy zagrodowej oraz zlokalizowana poza użytkami leśnymi, które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

**5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.**

Warunek uznano za spełniony.

**6) Zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Warunek uznano za spełniony.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) analizę urbanistyczną sporządził mgr inż. Paweł Góra – urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.