

Znak: RI.6730.39.2023-2024

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie:

1. **art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1** ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm);
2. w związku z **art.4 ust.2, pkt. 2** tejże ustawy oraz:
  - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., *w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588 ze zm.);
  - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* (Dz. U z 2003r., Nr 164 poz. 1589);
  - rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r., *zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U z 2021r., poz. 2399);
3. **art. 104** ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2023r., poz.775 ze zm.);
4. **art. 39** ustawy z 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.),

po uzgodnieniu na podstawie art.53 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z:

1. *Starostą Wieruszowskim* w zakresie ochrony gruntów rolnych.
2. *Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wieruszowie* - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
3. *Właściwym zarządcą drogi* w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;
4. *Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Kaliszu* w zakresie melioracji wodnych.

**USTALAM**

na rzecz Państwa *Teresy i Tomasza Kaleta*, zam. *Dzietrzkowice*, ul. *Prusa 17*, 98-432 *Łubnice*  
warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania  
działki o nr ewid. gruntu 1559/1 obręb 0003 *Dzietrzkowice*  
dla inwestycji pod nazwą „*zmiana sposobu użytkowania części budynku gospodarczego na pomieszczenie służące do produkcji pelletu*”

**Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią ciągłą na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.**

**1. Rodzaj inwestycji:**

Zabudowa produkcyjna.

**2. Funkcja zabudowy:**

Zamierzenie budowlane obejmuje zmianę sposobu użytkowania części budynku gospodarczego na pomieszczenie służące do produkcji pelletu na terenie działki o nr ewid. gruntu 1559/1 obręb 0003 Dzierzkowice.

**3. Warunki i szczególne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych:**

**3.1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Obiekt budowlany należy projektować i realizować uwzględniając wymogi art 5 ust.1 pkt. 9 ustawy *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), oraz zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U. z 2022 poz.1225) w szczególności:

- Zapewnić utwardzone dojścia i dojazdy odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz ochrony przeciwpożarowej.
- Zgodnie z art.71 ustawy Prawo Budowlane, przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności:
  - podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: *bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń;*
  - podjęcie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

**3.2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- Linia zabudowy, *nieprzekraczalna* – zgodnie z załącznikiem nr 1;
- Wskaźnik wielkości powierzchni *nowej* zabudowy – nie dotyczy;
- Szerokości elewacji frontowej – bez zmian;
- Liczba kondygnacji nadziemnej – bez zmian;
- Górną krawędź elewacji frontowej - bez zmian;
- Kierunek usytuowania dachu – bez zmian;
- Dach – bez zmian;
- Wysokość obiektu budowlanego - bez zmian;

### **3.3. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:**

Do wniosku Inwestor załączył prawomocną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: **RI.6220.3.2023** z dnia 23.11.2023r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Zmiana sposobu użytkowania części budynku gospodarczego na pomieszczenie służące do produkcji pelletu” na działce nr ewid. 1559/1 obręb 0003 Dietrzykowice. Zgodnie z art. 72 ust. 3 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) decyzja środowiskowa zachowuje swą ważność przez okres 6 lat od dnia, w którym stała się ostateczna. Zgodnie z treścią § 3 ust. 2 pkt 2 r.p.z.o.ś.,

w świetle którego "do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się również przedsięwzięcia polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w ust. 1, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile zostały one określone; w przypadku gdy jest to druga lub kolejna rozbudowa, przebudowa lub montaż, sumowaniu podlegają parametry tej rozbudowy, przebudowy lub montażu z poprzednimi rozbudowami, przebudowami lub montażami, o ile nie zostały one objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach".

Obiekty budowlane należy projektować i realizować zapewniając bezpieczeństwo pożarowe, odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska uwzględniając wymogi:

- rozporządzenia *Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U. z 2022r., poz.1225 ze zm.).
- rozporządzenia *Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* (Dz.U. z 2023r., 822).

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w zakresie określonym w art. 74-75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 54), w szczególności ustalenia decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych znak: **RI.6220.3.2023** z dnia 23.11.2023r. określającej warunki i wymagania w fazie: *realizacji i eksploatacji oraz użytkowania przedsięwzięcia*.

### **3.4. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na terenie objętym niniejszą decyzją nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków. Jeśli w trakcie robót budowlanych zostaną ujawnione przedmioty wskazujące na posiadanie cech zabytku, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne obowiązane są zawiadomić niezwłocznie o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Łubnice, a także zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* ( Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.).

### **3.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

Dostęp do drogi – bezpośredni.

Inwestycja winna spełnić wymogi określone w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.

*Prawo budowlane* (t.j.Dz.U. z 2023r., poz.682 ze zm.) tzn.:

- *zaopatrzenie w wodę* – istniejące;
- *zaopatrzenie w energię elektryczną* – z sieci energetycznej na warunkach gestora;
- *zaopatrzenie w ciepło* - istniejące;
- *wody opadowe czyste* należy gromadzić w zbiornikach lub urządzeniach bioretencji i wykorzystać do nawadniania terenów biologicznie czynnych na własnej nieruchomości, lub na własny teren nieutwardzony;
- *zagospodarowania ścieków bytowych* – istniejące;
- *odpady* należy składować w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, usytuowanych na terenie inwestycji oraz zapewnić ich odprowadzenie zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. *o odpadach* (t.j.Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.) i ustawy z dnia 13 września 1996r. *o utrzymaniu porządku i czystości w gminach* (t.j.Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 ze zm.).

### **3.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Prawo do zagospodarowania terenu może być realizowane pod warunkiem poszanowania chronionego prawem interesu publicznego i osób trzecich (art. 6 u.p.z.p), o którym mowa w **art. 5 ust. 1 pkt 9** ustawy *Prawo budowlane* (t.j.Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.), oraz **§ 2 pkt 7** rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* (tj. Dz.U. 2003r., Nr 164, poz. 1589), w szczególności zamierzenie budowlane:

- nie może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów i obiektów budowlanych, a także nie może ograniczyć dostępu do światła dziennego budynkom usytuowanym na działkach sąsiednich;
- nie może być źródłem uciążliwości powodowanych przez hałas i wibracje oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, dla terenów sąsiednich;
- nie może pozbawić sąsiednie nieruchomości dostępu do drogi publicznej, ani też możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- ukształtowanie powierzchni terenu oraz odwodnienie nie może powodować spływu wód opadowych z terenu inwestycji na sąsiednie nieruchomości.

### **3.7 Warunki w zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

Nie dotyczy.

### **4. Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.**

Nie dotyczy.



## 5. Pozostałe warunki:

- Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022r., poz. 1679) przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami.
- Na etapie projektowania i budowy należy stosować się do wymogów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (t.j.z Dz. U. z 2023r., poz. 1752 ze zm.) i właściwych dla przedmiotu zamierzenia budowlanego jej aktów wykonawczych.

## UZASADNIENIE

Po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 18 grudnia 2023 roku, uzupełnionego w dniu 11 stycznia 2024 r., przez:

Państwo Teresę i Tomasza Kaleta, zam. Dzierzkowice, ul. Prusa 17; 98-432 Łubnice,  
- pod nazwą: zmiana sposobu użytkowania części budynku gospodarczego na pomieszczenie służące do produkcji pelletu,

- o lokalizacji: Dzierzkowice, obręb 0003 Dzierzkowice, dz. nr ew. 1559/1; gm. Łubnice,

- stwierdzono, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poinformowano strony postępowania o przysługujących im uprawnieniach.

Teren inwestycji położony jest na obszarze, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gmina nie ogłosiła o przystąpieniu do jego sporządzenia. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 977 ze zm.) zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub *wykonaniu innych robót budowlanych*, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy (z zastrzeżeniem art.50 ust.1 i art. 86) wobec czego realizacja wnioskowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, bowiem spełnione zostały łącznie warunki określone w jej art. 61 ust. 1:

- 1) Na działce nr 1559/1 oraz na działce sąsiedniej nr 1558 znajduje się zabudowa produkcyjna i magazynowa, pozwalająca (ze względu na zakres planowanych prac tj., *zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku*) na określenie wymagań dotyczących wnioskowanego terenu w zakresie **kontynuacji funkcji**, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu co oznacza, że wnioskowana działka spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.).
- 2) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi, a dostęp ten jest prawny i faktyczny, co oznacza, że wnioskowany pod zabudowę teren spełnia warunek dostępu do drogi publicznej, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.;
- 3) Istniejące uzbrojenie działki jest wystarczające dla realizacji zamierzenia. Oznacza to, że wnioskowany teren spełnia warunek wystarczającego uzbrojenia dla realizacji zamierzenia budowlanego, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 u.p.z.p.;

- 4) Wnioskowane zamierzenie budowlane *nie zmienia* przeznaczenia gruntów i *nie wymaga zgody* na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 z ustawy dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j.Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.). Co oznacza, że teren spełnia warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p;
- 5) Wnioskowany pod zabudowę teren nie jest objęty formą ochrony ani ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych, które *wykluczałyby lub ograniczały* realizację zamierzenia budowlanego co oznacza, że spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 5 u.p.z.p;
- 6) Zamierzenie budowlane *nie znajdzie się w obszarze*:
  - 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 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu co oznacza, że spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 u.p.z.p.u.

Tryb wydania decyzji o warunkach zabudowy określa ustawa z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2023r., poz.977 ze zm.) w art. 60 i następnym, w szczególności projekt decyzji opracowany został przez osobę uprawnioną do sporządzania projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 5 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- *Starostą Wieruszowskim*, w zakresie ochrony gruntów rolnych, Postanowieniem znak: GN.673.4.5.2024 z dnia 23.02.2024 r.
- *Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wieruszowie* - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;  
Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) uzgodnienie uważa się za dokonane z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wieruszowie, gdyż Urząd otrzymał stosowne pismo o uzgodnienie w dniu 12 lutego 2024r.
- *Właściwym zarządcą drogi* w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Postanowieniem znak: RI.6730.39.9.2023-2024 z dnia 22.02.2024 r.
- *Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kaliszu* – w zakresie melioracji wodnych;  
Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) uzgodnienie uważa się za dokonane z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kaliszu, gdyż Urząd otrzymał stosowne pismo o uzgodnienie w dniu 15 lutego 2024r.

Decyzja nie wymaga uzgodnienia z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, ponieważ nie zachodzi żaden z wymienionych tam przypadków.

Decyzja uwzględnia żądanie strony toteż nie wymaga innego uzasadnienia.

Decyzja nie określa ostatecznej lokalizacji obiektów budowlanych.

#### POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i ust. 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Wójt może przenieść niniejszą decyzję na rzecz innego wnioskodawcy na warunkach określonych w art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. Wójt stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
  - dla terenu objętego decyzją zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż warunki określone w decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
7. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
8. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
9. Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U z 2021 poz. 1986) wprowadza terminy na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wynoszą one, w zależności od rodzaju inwestycji:
  - 21 dni - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 mkw, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego
  - 90 dni- dla pozostałych inwestycji.
10. Termin liczony jest od dnia złożenia wniosku w sprawie. Nie wlicza się do niego 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 nałożenia kary inicjowane jest przez inwestora, który jako jedyny może je „uruchomić”. Dalej będzie jednak ono toczyć bez jego udziału, a ewentualna kara nałożona przez Wojewodę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki zasila budżet Państwa.

**Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu , za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - kopia mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu, w czytelnej technice umożliwiającej kopiowanie.
- 2) załącznik nr 2 – analiza z załącznikiem graficznym



  
mgr Michał Pazek

.....  
(Wójt Gminy Lubnice )

Otrzymują:

1. Państwo *Teresa i Tomasz Kaleta*, zam. *Dzietrzkowice*, ul. *Prusa 17*, 98-432 *Lubnice*,
2. Strony postępowania zgodnie z wykazem w aktach sprawy.
3. A/a

*Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2022 poz. 2142 ze zm.), § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 187, poz. 1330)*

- ~~*Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 złotych\**~~
  - *Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z kolumną 4 ust. 8 w części I załącznika do ustawy*
- \*\* Niepotrzebne skreślić.*

*Projekt decyzji przygotował mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/W1- Politechnika Wrocław, Wydział Architektury: uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023r., poz. 977 ze zm.).*



**WYNIKI ANALIZY.**  
**funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz.977 ze zm.), w związku z art. 53 ust. 3

Zamierzenie budowlane obejmuje *zmianę sposobu użytkowania części budynku gospodarczego na pomieszczenie służące do produkcji pelletu* na terenie działki o nr ewid. gruntu 1559/1 obręb 0003 Dziętkowice.

**1. ANALIZA warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu**, o której mowa w art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 1 – 6 u.p.z.p.

**1.1. Wyniki analizy o których mowa art. 61 ust 1 pkt. 1 u.p.z.p**

Zgodnie z ww. przepisem teren wnioskowany pod zabudowę powinien znajdować się w obszarze (analizy) w którym znajduje się *co najmniej jedna* działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, 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 formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

- na działce nr 1559/1 oraz na działce sąsiedniej nr 1558 znajduje się zabudowa produkcyjna i magazynowa, pozwalająca (ze względu na zakres planowanych prac tj., *zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku*) na określenie wymagań dotyczących wnioskowanego terenu w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu co oznacza, że wnioskowana działka spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.).

**1.2. Wyniki analizy w zakresie dostępu do drogi publicznej o których mowa art. 61 ust 1 pkt. 2 u.p.z.p**

Zgodnie z ww. przepisem teren wnioskowany pod zabudowę powinien mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej rozumiany jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej. Dostęp ten musi być faktyczny i prawny;

- teren inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej, dostęp do drogi jest nieograniczony co oznacza, że wnioskowany pod zabudowę teren spełnia warunek dostępu do drogi o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 2 (u.p.z.p),

**1.3. Wyniki analizy uzbrojenia terenu o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 3 u.p.z.p :**  
Zgodnie z ww. przepisem, istniejące *lub projektowane* uzbrojenie terenu musi być wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Warunek ten uznaje się za spełniony

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji inwestycji. Oznacza to, że wnioskowany teren spełnia warunek wystarczający uzbrojenie dla realizacji zamierzenia budowlanego, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt.3 i ust.5 u.p.z.p;

**1.4. Wyniki analizy w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 4 u.p.z.p :**

Zgodnie z ww przepisem teren, wnioskowany pod zabudowę, nie może wymagać zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne albo objęty jest zgodą uzyskana przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 u.p.z.p.:

- Wniosek dotyczy terenu inwestycji, który nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co oznacza, że spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.

**1.5. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi o których mowa art. 61 ust.1 pkt. 5 u.p.z.p.**

Nie dotyczy.

**1.6. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami o których mowa art. 61 ust.1 pkt. 6 u.p.z.p.**

Zamierzenie budowlane *nie znajdzie się w obszarze:*

- 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 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

**ANALIZA WARUNKÓW**, o których mowa w **art. 61 ust. 2 u.p.z.p.:**

Zgodnie z art. 61 ust. 2 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

- Nie dotyczy.

**ANALIZA WARUNKÓW**, o których mowa w art. **61 ust. 3 u.p.z.p:** urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. przepisów art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kniejowych, obiektów liniowych.

- Nie dotyczy.

**ANALIZA WARUNKÓW**, o których mowa w art. 61 ust. 4 u.p.z.p.:

Zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów 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.

- Nie dotyczy.

Reasumując, zgodnie z art. 56 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Mając jednak na uwadze, iż lokalizacja planowanego przedsięwzięcia, wskazuje na konieczność uzyskania odrębnych uzgodnień, ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie prowadzonego postępowania, będzie możliwe po uzyskaniu wymaganych prawem zgód. Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny do analizy sporządzony na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.



WÓJT  
mgr Michał Pazek

Analizę sporządził:

mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI- Politechnika Wrocław, Wydział Architektury; uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

