

Znak: RI.6730.40.2024-2025

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

Na podstawie:

1. **art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, ust. 4 oraz art. 64 ust. 1** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) w związku z **art. 4 ust. 2 pkt 2** tejże ustawy oraz:
  - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024r. poz. 1116);
  - 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. z 2003 r., Nr 164 poz. 1589);
2. **art. 104 § 1 i 2** ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2024r. poz. 572),
3. **art. 39 ust. 1** ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465),

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

1. *Marszałkiem Województwa Łódzkiego* w odniesieniu do udokumentowanych: wód podziemnych
2. *Starostą Wieruszowskim* w zakresie ochrony gruntów rolnych.
3. *Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kaliszu* w zakresie melioracji wodnych.
4. *Właściwym zarządcą drogi* w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.
5. *Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wieruszowie* - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych

**USTALAM**

na rzecz Pana

warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania  
działki o nr ewid. gruntu **1826/1** obręb 0007 Wójcin  
dla inwestycji pod nazwą „*budowa trzech chlewni tuczu na podłodze rusztowej wraz  
z paszarnią oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą*”

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

### **1. Rodzaj inwestycji:**

Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

### **2. Funkcja zabudowy:**

Zamierzenie budowlane obejmuje budowę *budowa trzech chlewni tuczu na podłodze rusztowej wraz z paszarnią oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą* na terenie działki o nr ewid. gruntu 1826/1 obręb 0007 Wójcin,

- Zamierzenie obejmuje również budowę i montaż: "zbiornika na gnojowicę o pojemności około 200 m<sup>3</sup>, trzech silosów zbożowych o tonażu do 100 ton każdy i wysokości do 18 m, zbiornika na ścieki socjalno bytowe o pojemności do 5m<sup>3</sup>, zbiornika infiltracyjno - ewaporacyjnego, dwóch kotłów węglowych o mocy 120 kW każdy, paszarni, konfiskatora na padle sztuki, agregatu prądotwórczego o mocy 32 kW, silosu zadaszonego trzykomorowego na kiszonkę o powierzchni każdej z komór około 600 m<sup>2</sup> i wysokości do 10 m oraz 4 silosów paszowych o pojemności do 24 ton każdy i wysokości do 16,00 m, wagi najazdowej i budynku spedycyjnego dla sprzedawców tuczników"
- W wyniku realizacji planowanego przedsięwzięcia maksymalna obsada w gospodarstwie inwestora wniesie **do 722,4 DJP.**

### **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:**

Obiekty budowlane należy projektować i realizować uwzględniając wymogi art. 5 ustawy *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), oraz zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U z 2023r. poz. 297) w szczególności:

- Obiekty budowlane należy sytuować zgodnie z wymogami rozporządzenia w stosunku do granic działek sąsiednich;
- Zapewnić utwardzone dojścia i dojazdy odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz ochrony przeciwpożarowej;
- Inwestycja będzie realizowana przez czynnego rolnika gospodarującego na gruntach rolnych o łącznej powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstw w gminie w związku z powyższym zgodnie z **art.61 ust.4 u.p.z.p** inwestycja nie wymaga potwierdzenia kontynuacji funkcji, co oznacza w konsekwencji brak wymogu określenia obszaru analizowanego i sporządzenia ANALIZY w części graficznej załącznika nr 2 funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

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

- Nieprzekraczalna linia zabudowy co najmniej 6m od granicy z działką drogową nr 1801 obręb 0007 Wójcin.
- Maksymalna intensywności zabudowy <sup>1</sup> 0,4;

---

<sup>1</sup>Wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się według wzoru:

- Maksymalna i minimalna nadziemna intensywności zabudowy 0,4 - 0,2
- Udział powierzchni zabudowy łącznie maksymalnie do 7500m<sup>2</sup>;
- Ostateczny sposób zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji w dostosowaniu do planowanej funkcji obiektu należy ustalić w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do udzielenia pozwolenia na budowę (lub przyjęcia zgłoszenia) przy założeniu, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni *terenu* objętego decyzją;

**Budynki chlewni tuczu** na podłodze rusztowej (do trzech wolnostojących obiektów budowlanych):

- Udział powierzchni zabudowy łącznie maksymalnie do 4200m<sup>2</sup>;
- Szerokość elewacji frontowych do 26m ;
- Wysokość zabudowy do 9,0 m;
- Geometria dachów (kąta nachylenia i układu połaci dachowych) dachy symetryczne dwuspadowe, czterospadowe; wielospadowe sytuowany prostopadłe (poprzecznie) lub równoległe ( podłużnie) do frontu terenu w odniesieniu do linii zabudowy;

**Budynek spedycyjny:**

- Szerokość elewacji frontowych do 20m ;
- Wysokość zabudowy do 8,0 m;
- Geometria dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych) dach symetryczny dwuspadowy, czterospadowy; wielospadowy sytuowany prostopadłe (poprzecznie) lub równoległe (podłużnie) do frontu terenu w odniesieniu do linii zabudowy;
- Minimalna liczba miejsc do parkowania, nie mniej niż 6 miejsc parkingowych;

**Budynek paszarni:**

- Szerokość elewacji frontowej do 26m;
- Wysokość zabudowy do 9,5 m;
- Geometria dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych) dach symetryczny dwuspadowy, czterospadowy; wielospadowy sytuowany prostopadłe (poprzecznie) lub równoległe (podłużnie) do frontu terenu w odniesieniu do linii zabudowy;

**Silos zadaszony** trzykomorowy na kiszonkę:

- Powierzchnia do 2600m<sup>2</sup>;
- Wysokość do 10m;

**Silosy paszowe** (łącznie do czterech wolnostojących silosów paszowych):

- Powierzchnia łącznie do 80m<sup>2</sup>;
- Wysokość do 20m;

**Silos zbożowy** (łącznie do trzech wolnostojących silosów zbożowych):

- Powierzchnia do 85m<sup>2</sup>;
- Wysokość do 19m;

**Zbiornik na gnojowicę, waga samochodowa** - podziemne obiekty infrastruktury technicznej nie wpływają na ład przestrzenny. Dopuszcza się lokalizację innych niewymienionych elementów

---

$I = P_c / P_t$

gdzie: I wskaźnik intensywności zabudowy, P<sub>c</sub> powierzchnia całkowita budynku rozumiana jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku, P<sub>t</sub> powierzchnia działki /terenu budowlanego

przedsięwzięcia niezbędnych do prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania w ramach ograniczeń wynikających z decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 28.12.2021r., znak: RI.6220.1.72.2019-2021.

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

Zgodnie z przepisami §2 ust. 1 pkt 51 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym, należy uwzględnić warunki i wymagania określone w decyzji Wójta Gminy Łubnice znak: RI.6220.1.72.2019-2021 z dnia 28.12.2021r., o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 ww. ustawy z dnia 3 października 2008r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) decyzja środowiskowa zachowuje się ważność przez okres 6 lat od dnia, w którym stała się ostateczna.

W wyniku realizacji planowanego przedsięwzięcia maksymalna obsada w gospodarstwie inwestora wniesie do 722,4 DJP, i będzie kształtowała się następująco :

Budynek	Zwierzęta	Liczba sztuk	Wskaźnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych na DJP	DJP inwentarza
Budynek 1	tuczniaki	1720	0,14	240,8
Budynek 2	tuczniaki	1720	0,14	240,8
Budynek 3	tuczniaki	1720	0,14	240,8
Łącznie				722,4

W każdym z budynków przewiduje się utrzymywać 1720 sztuk tuczniaków, tj. łącznie 5160 sztuk (722,4DJP). Zakres planowanego przedsięwzięcia obejmuje również budowę: zbiornika na gnojowicę o pojemności 200 m<sup>3</sup>, 3 silosów zbożowych o tonażu do 100 Mg każdy, zbiornika na ścieki socjalno-bytowe o poj. do 5 m<sup>3</sup>, zbiornika infiltracyjno-ewaporacyjnego, 2 kotłów węglowych o mocy ok. 120 kW każdy, paszarni, konfiskatora na padłe sztuki, agregatu prądotwórczego o mocy 32 kW, silos (zadaszony) trzykomorowy na kiszonkę o powierzchni każdej z komór ok. 600 m<sup>2</sup>, 4 silosy paszowe do 24 Mg każdy. Zostaną również wykonane pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż północnej (pas zieleni o długości 80 m) oraz wschodniej (pas zieleni o długości 80 m) granicy działki inwestycyjnej.

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

- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2023 r., poz. 822).

- rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U z 2023r. poz. 297)

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 ze zm.), w szczególności:

- w trakcie realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu tzn. zająć wyłącznie teren niezbędny dla wykonywanych robót budowlanych;
- należy zapewnić ochronę naturalnego ukształtowania terenu, stosunków wodnych oraz zieleni;
- usunięcie drzew lub krzewów może nastąpić wyłącznie w przypadkach koniecznych, po uzyskaniu zezwolenia wydanego zgodnie z art. 83 i art. 83f ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j.Dz. U. z 2024 r., poz. 1478);

Z odpadami powstałymi w trakcie budowy i eksploatacji obiektu budowlanego należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (t.j.Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.), w szczególności:

- odpady należy magazynować zgodnie z wymogami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi z zachowaniem terminów określonych ww. ustawie;
- odpady, w tym odpady niebezpieczne, należy przekazywać podmiotom spełniającym wymogi określone ww. ustawie.

#### **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 2024 r., poz. 1292).

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

Dostęp do drogi – bezpośredni od strony granicy z działką nr 1801 obręb 0007 Wójcin.

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 2024r. poz. 725 ze zm.) tzn.:

- *zaopatrzenie w wodę* – z indywidualnej studni .

Wykonanie urządzeń wodnych (studni) do poboru wód podziemnych dopuszczalne jest na potrzeby zwykłego korzystania z wód zgodnie z art. 395, ust. 5 i 7 ustawy z dnia 17 lipca 2017r., *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087) w związku z art. 33 w/w ustawy, który określa, że właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie.

- wykonanie urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód z ujęć o głębokości do 30 m, oraz
- pobór wód podziemnych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m<sup>3</sup> na dobę

W przypadku wykorzystania wody do celów socjalno – bytowych z indywidualnej studni, jakość wody **musi odpowiadać wymaganiom** rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 11.12.2017r., w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia dla ludzi (Dz. U z 2017r. Poz. 2294).

- *zaopatrzenie w energię elektryczną* - z sieci elektroenergetycznej nn, na warunkach gestora sieci, zgodnie z oświadczeniem z dnia 04.08.2023r. znak: EOP/KW/4/2023/08/005476;
  - *zaopatrzenie w ciepło* ze źródła indywidualnego wykorzystującego energię promieniowania słonecznego lub/i energię geotermalną; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródła indywidualnego na paliwa niskoemisyjne lub wykorzystującej urządzenia niskoemisyjne;
  - *ścieki bytowe* należy przejściowo gromadzić w zbiorniku bezodpływowym o poj. do 10 m<sup>3</sup> i odprowadzić do punktu zlewnego komunalnej oczyszczalni ścieków.
  - *ścieki pozostałe* - należy gromadzić w szczelnym wybieralnym zbiorniku.
- Rolnicze wykorzystanie ścieków może być prowadzone w ramach dwóch rodzajów korzystania z wód: *zwykłego* (art. 33 pr.wod. - służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub własnego gospodarstwa rolnego, w granicach gruntu właściciela) lub *szczególne* (art. 34 pkt 14 pr.wod. - rolnicze wykorzystanie ścieków, jeżeli ich łączna ilość jest większa niż 5 m<sup>3</sup> na dobę). W drugim przypadku podmiot jest zobowiązany do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 2 pr.wod. Bez względu na konieczność uzyskania pozwolenia wodnoprawnego ścieki wykorzystywane rolniczo muszą spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z 12.07.2019 r. w sprawie *substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych* – W akcie tym wskazano m.in. wymagania odnośnie do redukcji BZT5 oraz zawiesiny ogólnej w wykorzystywanych ściekach, dopuszczalnej zawartości substancji zanieczyszczających, a także wymagania co do charakteru i położenia gleb, na których może być stosowane rolnicze wykorzystanie ścieków (§ 16 ust. 1, 2 i 6 r.s.s.w.ś.w.z.). Podmiot jest zobowiązany do prowadzenia badań mikrobiologicznych i parazytologicznych oraz do badania stanu i składu ścieków przeznaczonych do rolniczego wykorzystania co najmniej raz na dwa miesiące § 16 ust. 3 r.s.s.w.ś.w.z.). Badania te powinny być wykonywane przed zmieszaniem ścieków z gnojowicą. **Samo stosowanie gnojowicy** w celach nawożenia powinno być natomiast prowadzone zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z 12.02.2020 r. w sprawie przyjęcia "Programu działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu",

w tym **do zachowania wskazanych terminów nawożenia** uzależnionych od rodzaju stosowanego nawozu i charakteru uprawy, a także uwzględnienia przy prowadzeniu działań nachylenia terenu, lokalizacji pól uprawnych w stosunku wód powierzchniowych etc. Dodatkowo, zgodnie z art. 105a ust. 1 pr.wod., podmioty prowadzące produkcję rolną, które:

1. prowadzą chów lub hodowlę drobiu powyżej 40 000 stanowisk lub chów lub hodowlę świń powyżej 2000 stanowisk dla świń o wadze ponad 30 kg lub 750 stanowisk dla macior,
  2. posiadają gospodarstwo rolne o powierzchni powyżej 100 ha użytków rolnych, uprawiają uprawy intensywne na gruntach ornych na powierzchni powyżej 50 ha lub utrzymują obsadę **większą niż 60** dużych jednostek przeliczeniowych (DJP), według stanu średniorocznego,
  3. nabywają nawóz naturalny lub produkt pofermentacyjny do bezpośredniego rolniczego wykorzystania w celu nawożenia lub poprawy właściwości gleby od podmiotu importującego nawóz naturalny lub produkt pofermentacyjny z terytoriów państw trzecich lub od podmiotu prowadzącego działalność, o której mowa w pkt 1, **są zobowiązane do opracowania planu nawożenia azotem.**
- 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;
  - 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 2012 r. *o odpadach* (t.j.Dz. U. z 2023 r. poz. 1587) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu porządku i czystości w gminach* (t.j.Dz. U. z 2024 r. poz. 399 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* (Dz. U. z 2024r. poz. 725 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* (Dz.U. z 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.

W toku prowadzonego postępowania w dniu **14 stycznia 2025r.**, do Urzędu Gminy wpłynęła **petycja** mieszkańców Wójcina, Andrzejowa i okolic w związku z powyższym organ prowadzący postępowanie wyjaśnia uczestnikom postępowania, iż decyzja lokalizacyjna jest decyzją związaną, a zatem rozstrzygnięcie o prawach inwestora nie mieści się w granicach uznania administracyjnego organu ustalającego lokalizację takiej inwestycji. Z uwagi na brak uprawnień kształtujących po stronie organu nie ma on kompetencji do weryfikacji, czy lokalizacja inwestycji w miejscu wskazanym przez inwestora jest właściwa, czy też nie.

Przedmiotowa regulacja stanowi ochronę praw inwestora przed rozstrzygnięciem organu niewynikającym z konkretnego przepisu, w szczególności oparciem odmowy wydania decyzji lokalizacyjnej na subiektywnych czy wartościujących podstawach. Analiza zebranych akt sprawy wskazuje, że lokalizacja w/w inwestycji **budzi kontrowersje i wywołuje zdecydowane protesty i konflikty** co prowadzi do wniosku, iż inwestycja ta nie znalazła aprobaty stron postępowania. **Poruszone przez wszystkie Strony kwestie są istotne z punktu widzenia Wójta Gminy Łubnice** należy jednak wyjaśnić, iż ich oceny dokona dopiero organ architektoniczno- budowlany tj., Starosta, na kolejnym etapie tj., *przed wydaniem pozwolenia na budowę oraz ewentualnie wniesienia odwołania do Wojewody na wydane pozwolenie budowlane*.

Zgodnie z utrwalonym poglądem zawartym w orzecznictwie sądowym, *decyzja o warunkach zabudowy nie stanowi aktu naruszającego prawa do korzystania z rzeczy podmiotów uprawnionych wobec nieruchomości, znajdujących się w kręgu oddziaływań nieruchomości. Nie jest ona rozstrzygnięciem, które ma moc ograniczenia cudzych praw do nieruchomości (Wyrok WSA w Gdańsku z 24 lipca 2019 r. sygn. II SA/Gd 84/19)*. Podjęcie decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości, a jej wydanie nie przesądza o zgodności inwestycji z przepisami techniczno-budowlanymi.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie oznacza, że inwestycja powstanie, gdyż dopiero po zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę inwestor może przejść do realizacji zamierzenia, a do tego czasu nie może podejmować żadnych czynności związanych z samą budową. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy stanowi pierwszy z etapów procesu inwestycyjnego, który określa pewne ramy, wskazuje na parametry, których konkretyzacja nastąpi na kolejnym etapie.

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

a) Zgodnie z art. 4 pkt 31 *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), pod pojęciem *zabudowy zagrodowej* rozumie się budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące **wyłącznie produkcji rolniczej** oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, jeżeli są położone na gruntach rolnych i wchodzą w skład gospodarstwa rolnego. Skoro, Wnioskodawca planuje realizację inwestycji tj., *budowę trzech chlewni tuczu na podkładzie rusztowej wraz z paszarnią oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą* na terenie działki o nr ewid. gruntu **1826/1** obręb 0007 Wójcin, należy uznać, iż warunek ten został spełniony. W związku z realizowaniem przez rolnika robót budowlanych w ramach zabudowy zagrodowej, nie dojdzie do innego wykorzystania gruntu niż obecnie – grunty pozostaną w rolniczym użytkowaniu.



W związku z czym teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne co oznacza, że spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 (u.p.z.p.); Zgodnie z postanowieniem Starosty Wieruszowskiego znak: GN.673.4.60.2024 z dnia 27.11.2024 r. rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów nie wiąże się z ich wyłączeniem z produkcji rolniczej.

b) Teren inwestycji może znajdować się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich. W związku z powyższym inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia do jej przebudowy, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.

Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni w Kaliszu znak: PK.ZPU.521.3603.2024.WR z dnia 27.11.2024 r. teren inwestycji zlokalizowany jest częściowo w zasięgu działania systemów drenarskich.

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

Teren inwestycji usytuowany jest w obszarze **GZWP nr 311** Zbiornik rzeki Proсны.

#### **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 2022 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 2024r. poz. 1151) i właściwych dla przedmiotu zamierzenia budowlanego jej aktów wykonawczych.

### **UZASADNIENIE**

Po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 12.09.2024 roku, przez:

Pana .

- pod nazwą: „*budowa trzech chlewni tuczu na podłodze rusztowej wraz z paszarnią oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą*”

- o lokalizacji: działka nr ewid. 1826/1 obręb 0007 Wójcin, gmina 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 2024r., poz. 1130) 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.

Organ prowadzący postępowanie wyjaśnia uczestnikom postępowania, iż decyzja lokalizacyjna jest decyzją związaną, a zatem rozstrzygnięcie o prawach inwestora nie mieści się w granicach uznania administracyjnego organu ustalającego lokalizację takiej inwestycji. Z uwagi na brak uprawnień kształtujących po stronie organu nie ma on kompetencji do weryfikacji, czy lokalizacja inwestycji w miejscu wskazanym przez inwestora jest właściwa, czy też nie. Przedmiotowa regulacja stanowi ochronę praw inwestora przed rozstrzygnięciem organu niewynikającym z konkretnego przepisu, w szczególności oparciem odmowy wydania decyzji lokalizacyjnej na subiektywnych czy wartościujących podstawach. Analiza zebranych akt sprawy wskazuje, że lokalizacja w/w inwestycji może budzić kontrowersje należy zatem wyjaśnić, zgodnie z utrwalonym poglądem zawartym w orzecznictwie sądowym, *decyzja o warunkach zabudowy nie stanowi aktu naruszającego prawa do korzystania z rzeczy podmiotów uprawnionych wobec nieruchomości, znajdujących się w kręgu oddziaływań nieruchomości. Nie jest ona rozstrzygnięciem, które ma moc ograniczenia cudzych praw do nieruchomości* (Wyrok WSA w Gdańsku z 24 lipca 2019 r. sygn. II SA/Gd 84/19). Podjęcie decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości, a jej wydanie nie przesądza o zgodności inwestycji z przepisami techniczno-budowlanymi.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie oznacza, że inwestycja powstanie, gdyż dopiero po zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę inwestor może przejść do realizacji zamierzenia, a do tego czasu nie może podejmować żadnych czynności związanych z samą budową. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy stanowi pierwszy z etapów procesu inwestycyjnego, który zakreśla pewne ramy, wskazuje na parametry, których konkretyzacja nastąpi na kolejnym etapie.

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) Inwestycja będzie realizowana przez czynnego rolnika gospodarującego na gruntach rolnych o łącznej powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstw w gminie w związku z powyższym zgodnie z art.61 ust.4 u.p.z.p inwestycja nie wymaga potwierdzenia kontynuacji funkcji, co oznacza w konsekwencji brak wymogu określenia obszaru analizowanego i sporządzenia ANALIZY w części graficznej załącznika nr 2 funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 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) Planowane i istniejące uzbrojenie terenu inwestycji 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) Wnioskowany pod zabudowę teren *nie wymaga zgody* na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (grunty pozostaną w użytkowaniu rolniczym), o której mowa w art. 7 z ustawy dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz. U. z 2024 r. poz. 82). 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 **może być objęty formą ochrony** oraz ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych, w związku z tym ostateczne ustalenie zgodności z przepisami odrębnymi o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 5 u.p.z.p; zostanie potwierdzona na etapie uzgodnienia projektu decyzji .

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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych 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 u.p.z.p.,
- 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 2024r., poz. 1130 ze zm.) w art. 60 i następujących, 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.673.4.60.2024 z dnia 27.11.2024 r.  
Zgodnie z postanowieniem Starosty Wieruszowskiego znak: GN.673.4.60.2024 z dnia 27.11.2024 r. rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów nie wiąże się z ich wyłączeniem z produkcji rolniczej.
- *Marszałkiem Województwa Łódzkiego* w odniesieniu do udokumentowanych: wód podziemnych  
Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) uzgodnienie uważa się za dokonane z Marszałkiem Województw Łódzkiego, gdyż Urząd otrzymał stosowne pismo o uzgodnienie w dniu 15 listopada 2024r.
- *Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kaliszu* w zakresie melioracji wodnych.  
Postanowieniem znak: PK.ZPU.521.3603.2024.WR z dnia 27.11.2024 r.  
Zgodnie z ww. postanowieniem teren inwestycji zlokalizowany jest częściowo w zasięgu działania systemów drenarskich.
- *Właściwym zarządcą drogi* w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.  
Postanowieniem znak: RI.6730.40.9.2024 z dnia 12.11.2024 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.) uzgodnienie uważa się za dokonane z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wieruszowie, gdyż Urząd otrzymał stosowne pismo o uzgodnienie w dniu 13 listopada 2024r.

Warunki określone w niniejszej decyzji zostały sformułowane na podstawie ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie przepisów odrębnych. Jednocześnie brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 4 u.p.z.p. oznacza w konsekwencji brak wymogu określenia obszaru analizowanego i sporządzenia ANALIZY w części graficznej załącznika nr 2 funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 część tekstowa.

Z up. WÓJTA GMINY  
  
Anna Sekiendra  
Sekretarz Gminy

.....  
(Wójt Gminy Lubnice)

Otrzymują:

1. Pan .....
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. 2023 poz. 2111 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. 2024r., poz. 1130).*



Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy  
Znak: RI.6730.40.2024-2025 z dnia 23.01.2025 r.

(część tekstowa)

## ANALIZA

### 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 2024r. poz. 1130), w związku z art. 53 ust. 3

Zamierzenie budowlane obejmuje budowę *budowa trzech chlewni tuczu na podłodze rusztowej wraz z paszarnią oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą* na terenie działki o nr ewid. gruntu **1826/1** obręb 0007 Wójcin,

- Zamierzenie obejmuje również budowę i montaż : "*zbiornika na gnojowicę o pojemności około 200 m<sup>3</sup>, trzech silosów zbożowych o tonażu do 100 ton każdy i wysokości do 18 m, zbiornika na ścieki socjalno bytowe o pojemności do 5m<sup>3</sup>, zbiornika infiltracyjno - ewaporacyjnego, dwóch kotłów węglowych o mocy 120 kW każdy, paszarni, konfiskatora na padle sztuki, agregatu prądotwórczego o mocy 32 kW, silosa zadaszzonego trzykomorowego na kiszonkę o powierzchni każdej z komór około 600 m<sup>2</sup> i wysokości do 10 m oraz 4 silosów paszowych o pojemności do 24 ton każdy i wysokości do 16,00 m, wagi najazdowej i budynku spedycyjnego dla sprzedawców tuczników*"
- *W wyniku realizacji planowanego przedsięwzięcia maksymalna obsada w gospodarstwie inwestora wniesie do 722,4 DJP.*

**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;

- inwestycja będzie realizowana przez czynnego rolnika gospodarującego na gruntach rolnych o łącznej powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstw w gminie w związku z powyższym zgodnie z **art.61 ust. 4 u.p.z.p** inwestycja nie wymaga potwierdzenia kontynuacji funkcji, co oznacza w konsekwencji brak wymogu określenia obszaru analizowanego i sporządzenia ANALIZY w części graficznej załącznika nr 2 funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **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 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

- planowane 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 :**

- wnioskowany pod zabudowę *teren inwestycji* nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (**grunty pozostaną w użytkowaniu rolniczym**) o której mowa w art. 7 z ustawy dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Co oznacza, że teren spełnia warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p;

Zgodnie z postanowieniem Starosty Wieruszowskiego znak: GN.673.4.60.2024 z dnia 27.11.2024 r. rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów nie wiąże się z ich wyłączeniem z produkcji rolniczej.

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

a) Teren inwestycji *może* znajdować się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich. W związku z powyższym inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia do jej przebudowy, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.

Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni w Kaliszu znak: PK.ZPU.521.3603.2024.WR z dnia 27.11.2024 r. teren inwestycji zlokalizowany jest częściowo w zasięgu działania systemów drenarskich.

b) Teren inwestycji usytuowany jest w obszarze **GZWP nr 311** Zbiornik rzeki Prosný

## **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 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 u.p.z.p.,
- 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.

**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:

- Nie dotyczy.

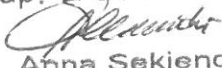
**ANALIZA WARUNKÓW**, o których mowa w art. 61 ust. 4 u.p.z.p.:

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.

- **Warunek spełniony** .

Jednocześnie brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w **art. 61 ust. 4** u.p.z.p. oznacza w konsekwencji brak wymogu określenia obszaru analizowanego i sporządzenia ANALIZY w części graficznej załącznika nr 2 funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

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.

Z up. WÓJTA GMINY  
  
 Anna Sekiendra  
 Sekretarz Gminy

Analizę sporządził:

*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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)*

