WÓJT GMINY
MOSZCZENICA

Znak: IZP.6730.61.2024

Moszczenica, dnia 16.12.2024 r.

Decyzja nr 66/2024
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowskie Trybunalskim z dnia 1 października 2024 r. (KO.420.215.2024), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.09.2024 r. (uzupełnionego dnia 15.10.2024 r.),

USTALAM

na rzecz **Pana** [redacted]

WARUNKI ZABUDOWY

Rodzaj inwestycji: rozbudowa istniejącego gospodarstwa rolnego do hodowli trzody chlewnej do obsady maksymalnej 278,74 DJP wraz z niezbędna infrastrukturą techniczną.

W ramach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia planuje się:
- budowę budynku inwentarskiego – tuczarni (maksymalna obsada – 68,6 DJP),
- wykonanie niezbędnych przyłączy wodociągowych, elektroenergetycznych,
- budowę dwóch zbiorników na gnojowicę,
- uzbrojenie istniejącego otworu studni w urządzenie do poboru wody,
- wykonanie niezbędnych utwardzeń,
- wykonanie pasów zieleni.

Lokalizacja inwestycji: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 402/1, 402/2 – część działki (obręb 0001 Boryszów), położonej w miejscowości Boryszów, gm. Grabica.

1. **Rodzaj zabudowy:** zabudowa zagrodowa.
   funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :
   a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
   b) sposób zagospodarowania terenu – zabudowa, podejścia i podjazdy, rozbudowa i wykonanie przyłączy sieci infrastruktury technicznej, miejsca na odpady.

2. **Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:**
   2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 297),
   b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 1906E zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
   c) maksymalna intensywność zabudowy – do 0,50, oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,35 do 0,50,
   d) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – od 0,35 do 0,45 (powierzchnia budynku inwentarskiego – tuczarni od 500,0 m^2 do 600,0 m^2, pojedynczego zbiornika na gnojowicę od 75,0 m^2 do 150,0 m^2),
   e) szerokość elewacji frontowej – dla budynku inwentarskiego - tuczarni od 20,0 m do 30,0 m, dla zbiornika na gnojowicę od 6,0 m do 13,0 m,
   f) wysokość zabudowy – dla budynku inwentarskiego - tuczarni od 4,0 m do 10,0 m, dla zbiornika na gnojowicę od 0,0 m do 2,0 m (zbiornika zagłębiony w gruncie),
   g) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) – dla budynku inwentarskiego - tuczarni dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci od 10° do 20°, dla zbiornika na gnojowice – nie dotyczy,
   h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
   i) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy,

j) planowana inwestycji będzie realizowana poza konturem użytku gruntowego oznaczonego w ewidencji gruntów symbolem „Ls". Teren inwestycji położony jest na gruntach ornych RIIIb, RIVa i gruntach rolnych zabudowanych RIIIb, RIVa.

2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:

a) planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem 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.). Realizacja zgodnie z decyzją Nr 5/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 8.08.2024 r. (znak sprawy: GOŚ.6220. 2.2023) wydanej przez Wójta Gminy Moszczenica.

b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), z ustawą 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478),

c) w przypadku kolizji istniejących drzew i krzewów z projektowaną inwestycją, jeśli na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478) – z wnioskiem w tej sprawie należy wystąpić do właściwego organu,

d) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),

e) wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania,

f) przy realizacji inwestycji należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087),

g) przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu,

h) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,

i) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.

2.3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ona zabytkiem archeologicznym, są obowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków – ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź), a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Grabica.

Projektowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi a także oddziaływać niekorzystnie na chronione obiekty dziedzictwa kulturowego.

2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,

b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej studni do poboru wody pitnej,

c) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,

d) odprowadzenie ścieków poprodukcyjnych – do projektowanych dwóch zbiorników na gnojowicę,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez rozbudowę istniejącego przyłącza,

f) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,

g) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
h) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości.
Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087) właściciel gruntu nie może:
- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.
W projekcie budowlanym należy uwzględnić sposób odprowadzenia lub gromadzenia wód opadowych i roztopowych.
Zabrania się odprowadzania wód opadowych z terenu posesji na drogę publiczną, zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt. 9 ustawy o drogach publicznych.
i) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy, padlina i odpady bytowe gromadzone w szczelnych kontenerach i wywożone przez odpowiednie służby,
j) obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej Nr 1906E poprzez istniejący zjazd.

Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki nie stanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.
Lokalizacja przyłączy infrastruktury technicznej związanych z projektowanym obiektem, poza terenem w liniach rozgraniczających, jest zgodna z niniejszą decyzją pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień, decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

3. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).
2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed:
   a) pozbawienia:
      - dostępu do drogi publicznej,
      - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności,
      - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
   b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
   c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
3) w przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci,
4) na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych,
5) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087),
6) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu (pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń) do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sieradzu, Plac Wojewódzki 1.

4. **Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**
Nieruchomość objęta niniejszą decyzją, jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290).

5. **Warunków wynikających z przepisów odrębnych.**
Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania.

Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:
- ustawie z dnia 7 lipca1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087).

6. Projekt decyzji został uzgodniony:
- Zarządcą drogi powiatowej w zakresie obsługi komunikacyjnej: Wobec niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane, w myśl art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Starostą Powiatu Piotrkowskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych: Postanowienie GBR.673.6.59.204.IŚ z dnia 05.11.2024r
- Organem właściwym w zakresie melioracji wodnych: Wobec niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane, w myśl art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych: Wobec niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane, w myśl art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w zakresie ochrony gruntów leśnych: Postanowienie ZS.224.3.850.2024 z dnia 31.10.2024 (postępowanie umorzone)

7. Integralną część niniejszej decyzji stanowi:
1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDEFA,
2) załącznik Nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
3) załącznik Nr 3 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, Pan K i, złożył w dniu 19.09.2024 r. (uzupełniony dnia 15.10.2024 r.), wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na rozbudowie istniejącego gospodarstwa rolnego do hodowli trzody chlewnej do obsady maksymalnej 278,74 DJP wraz z niezbędna infrastrukturą techniczną.
W ramach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia planuje się:
- budowę budynku inwentarskiego – tuczarni (maksymalna obsada – 68,6 DJP),
- wykonanie niezbędnych przyłączy wodociągowych, elektroenergetycznych,
- budowę dwóch zbiorników na gnojowicę,
- uzbrojenie istniejącego otworu studni w urządzenie do poboru wody,
- wykonanie niezbędnych utwardzeń,
- wykonanie pasów zieleni,

na terenie działek o numerze ewidencyjnym 402/1, 402/2 – część działki (obręb 0001 Boryszów), położonej w miejscowości Boryszów, gm. Grabica.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii 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 2024 r. poz. 1116).

Wniosek w przedmiotowej sprawie zawierał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania uzgodnień i ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy.

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 powołanej ustawy przedmiotowa decyzja została podjęta po wcześniejszym uzgodnieniu przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki przewidziane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).
2. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
4. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, dostarczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
   1. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
   1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
   1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
   2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

7. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Piotrkowie Trybunalskim.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19 za pośrednictwem Wójta Gminy Moszczenica w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi administracji publicznej, który wydała decyzję. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia poprzez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania przez Wójta Gminy Moszczenica decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia takiej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Moszczenica.

.....
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

Załączniki do decyzji:
1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDEFA,
2) załącznik Nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
3) załącznik Nr 3 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

Otrzymują:
1. Wnioskodawca
2. I
3. P
4. P.
5. P.
6. P
7. P
8. P.
9. P.
10. P.
11. P.
12. P.
13. P.
14. P.
15. P. J
16. P.
17. a/a

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z załącznikiem do ustawy o opłacie skarbowej z 16.11.2006 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) cz. I pkt 8 kolumna 4

Inspektor ds. Zagospodarowania Przestrzennego
Magdalena Adamczyk

Projekt decyzji przygotował: mgr Bohdan Wrzeszcz uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Administratorem danych jest Gmina Moszczenica reprezentowana przez Wójta Gminy Moszczenica.
Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Ma Pani/Pan prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajduje się na stronie http://ug.moszczenica.eu/ w zakładce RODO oraz w budynku Urzędu Gminy w Moszczenicy.

mgr BOHDAN WRZESZCZ
uprawniony urbanista z art. 5, pkt 3
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR IZP.6730.61.2024
z dnia ...16.12.2024...

Wykonano na kopii mapy zasadniczej, której oryginał jest wydany przez Starostę Powiatu Piotrkowskiego w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 15-10-2024 roku w skali 1:1000 .
Oryginalna mapa wraz z pieczątkami potwierdzającymi przyjęcie jej do Państwowego Zasobu Geodezyjno - Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.

projekt decyzji sporządził mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista z art.5 pkt 3 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

OZNACZENIA:
"A, B .. F, A" – przedmiotowe działki (fragmenty)
– linie rozgraniczające teren inwestycji
– nieprzekraczalna linia zabudowy

URZĄD GMINY
w MOSZCZENICY
ul. Kossowska 1, 97-360 Moszczenica
tel./fax. piotrkowski, woj. łódzkie
NIP 771-26-51-[illegible], REGON [illegible]

Z up. WÓJTA GMINY
Mariola Kołodziejowska
ZASTĘPCA WÓJTA

Załącznik Nr 2
do decyzji nr IZP.6730.61.2024
z dnia ....16.12.....2024 r.

ANALIZA
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 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 2024 r. poz. 1116) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: IZP.6730.61.2024.

Rodzaj inwestycji: rozbudowa istniejącego gospodarstwa rolnego do hodowli trzody chlewnej do obsady maksymalnej 278,74 DJP wraz z niezbędna infrastrukturą techniczną. W ramach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia planuje się:
- budowę budynku inwentarskiego – tuczarni (maksymalna obsada – 68,6 DJP),
- wykonanie niezbędnych przyłączy wodociągowych, elektroenergetycznych,
- budowę dwóch zbiorników na gnojowicę,
- uzbrojenie istniejącego otworu studni w urządzenie do poboru wody,
- wykonanie niezbędnych utwardzeń,
- wykonanie pasów zieleni.

Lokalizacja inwestycji: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 402/1, 402/2 – część działki (obręb 0001 Boryszów), położonej w miejscowości Boryszów, gm. Grabica.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, należy przeprowadzić analizę pod kątem ustalenia w decyzji o warunkach zabudowy wymagań w zakresie:

- linii zabudowy,
- minimalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- udziału powierzchni zabudowy,
- szerokości elewacji frontowej,
- wysokości zabudowy,
- geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych)
- minimalnego udział powierzchni biologicznie czynnej,
- minimalnej liczby miejsc do parkowania,

w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 2024 r. poz. 1130).
Sposób ustalania tych warunków, reguluje Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii 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 2024 r. poz. 1116).

Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu:

Na podstawie dokumentu: „Informacja o działce" udostępnionego przez bazę EWOPIS - ewidencja gruntów, budynków i lokali prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Piotrkowie Trybunalskim stwierdza się, że działki nr ewid. 402/1 (obręb 0001 Boryszów), na której ma być zlokalizowana przedmiotowa inwestycja, jest własnością osób fizycznych w tym będącej wnioskodawcą. Działka nr ewid. 402/2 (obręb 0001 Boryszów), na której ma być zlokalizowana przedmiotowa inwestycja, jest własnością osoby fizycznej będącej wnioskodawcą. Działka nr ewid. 402/1 ma powierzchnię 0,0572 ha, z czego: 0,0572 ha stanowią grunty rolne zabudowane Br-RIVa. Działka nr ewid. 402/2 ma powierzchnię 7,16 ha, z czego: 0,06 ha stanowią grunty rolne zabudowane Br-RIIIa, 0,60 ha stanowią

grunty rolne zabudowane Br-RIVa, 0,31 ha stanowią lasy, 0,28 ha stanowią pastwiska PsIV, 0,62 ha stanowią grunty orne RIIIb, 2,26 ha stanowią grunty orne RIVa, 0,73 ha stanowią grunty orne RIVb, 1,49 ha stanowią grunty orne RV, 0,81 ha stanowią grunty orne RVI.

Granice obszaru przyjętego do analizy:
Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej linią przerywaną koloru czarnego. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130.) wyznaczono wokół terenu inwestycji inwestora, której dotyczył wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o której mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Wg załącznika graficznego do analizy sporządzonego na mapie w skali 1:1000 (pomniejszonej do skali 1:2000) wyznaczono obszar analizy wynoszący 109,5 m, wokół terenu inwestycji inwestora (minimalny zasięg wg ustawy wynosi 50,0 m); wartość 109,5 m stanowi trzykrotność szerokości frontu terenu inwestycji inwestora wynoszącej 36,5 m (od drogi powiatowej - AB) i oznacza przyjęcie minimalnego zasięgu wg ustawy. Tereny objęte analizą stanowią obszar racjonalnie ustalony stanowiący pewną całość urbanistyczną.

I. **Zgodnie z art. 61, ust.1 pkt 1** – nie stosuje się.
II. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 2** – teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – z drogi powiatowej Nr 1906E poprzez istniejący zjazd.
III. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 3** – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: istniejące sieci: elektroenergetyczna.
IV. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 4** – teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2024 r. poz. 82).
V. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 5** – ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.
VI. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 6** – zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
VII. **W zakresie art. 61, ust. 2** – nie stosuje się.
VIII. **W zakresie art. 61, ust. 3** – nie stosuje się.
IX. **W zakresie art. 61, ust. 4** – stwierdzono, że w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie regulacja prawna art. 61 ust. 4 stwierdzająca że „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".
Wnioskodawca, posiada gospodarstwo rolne o powierzchni 37,7804 ha w gminie Grabica (własność), 0,0572 ha w gminie Grabica (współwłasność z żoną), 4,4618 ha w gminie Drużbice (własność), 5,38 ha w gminie Grabica (dzierżawa), co przewyższa średnią w gminie Grabica = 10,93 ha (dane Głównego Urzędu Statystycznego, stan w dniu 16 lutego 2023 r.).
Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolniczego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 423), teren na którym planuje się przedmiotową inwestycję w ramach zabudowy zagrodowej nie traci charakteru gruntu rolnego. W związku z powyższym przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na nierolnicze, gdyż w wyniku realizacji inwestycji nie nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolniczych na cele nierolnicze.
Określone wymagania dla nowej zabudowy, dotyczące: wskaźnika powierzchnia zabudowy do powierzchni terenu inwestycji, linii zabudowy, wyznaczono odpowiednio do charakterystyki planowanej zabudowy zawartej we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

X. **W zakresie art. 61, ust. 5** – wykonanie ewentualnych projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioski z analizy:
WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   a) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 297),
   b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 1906E zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
   c) maksymalna intensywność zabudowy – do 0,50, oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,35 do 0,50,
   d) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – od 0,35 do 0,45 (powierzchnia budynku inwentarskiego – tuczarni od 500,0 m^2 do 600,0 m^2, pojedynczego zbiornika na gnojowicę od 75,0 m^2 do 150,0 m^2),
   e) szerokość elewacji frontowej – dla budynku inwentarskiego - tuczarni od 20,0 m do 30,0 m, dla zbiornika na gnojowicę od 6,0 m do 13,0 m,
   f) wysokość zabudowy – dla budynku inwentarskiego - tuczarni od 4,0 m do 10,0 m, dla zbiornika na gnojowicę od 0,0 m do 2,0 m (zbiornika zagłębiony w gruncie),
   g) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) – dla budynku inwentarskiego - tuczarni dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci od 10° do 20°, dla zbiornika na gnojowice – nie dotyczy,
   h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
   i) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy,
   j) planowana inwestycji będzie realizowana poza konturem użytku gruntowego oznaczonego w ewidencji gruntów symbolem „Ls". Teren inwestycji położony jest na gruntach ornych RIIIb, RIVa i gruntach rolnych zabudowanych RIIIb, RIVa.

2. **Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:**
   a) planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem 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.). Realizacja zgodnie z decyzją Nr 5/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 8.08.2024 r. (znak sprawy: GOŚ.6220.2.2023) wydanej przez Wójta Gminy Moszczenica.
   b) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,
   c) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.

3. **Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej.

4. **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
   a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
   b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej studni do poboru wody pitnej,
   c) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
   d) odprowadzenie ścieków poprodukcyjnych – do projektowanych dwóch zbiorników na gnojowicę,
   e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez rozbudowę istniejącego przyłącza,
   f) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
   g) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
   h) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości.
   Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087) właściciel gruntu nie może:
   - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
   - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.
   W projekcie budowlanym należy uwzględnić sposób odprowadzenia lub gromadzenia wód opadowych i roztopowych.
   Zabrania się odprowadzania wód opadowych z terenu posesji na drogę publiczną, zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt. 9 ustawy o drogach publicznych.
   i) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy, padlina i odpady bytowe gromadzone w szczelnych kontenerach i wywożone przez odpowiednie służby,
   j) obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej Nr 1906E poprzez istniejący zjazd.

5. **Wymagania dotyczące ochrony osób trzecich** - planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

6. **Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie nakłada się żadnych dodatkowych wymagań.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny do analizy sporządzony na mapie w skali 1:1000 (pomniejszonej do skali 1:2000).

Analizę przygotował:
mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista
z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr BOHDAN WRZESZCZ
uprawniony urbanista z art. 5, pkt 3
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. WÓJTA GMINY
MOSZCZENICA
Maria [illegible]wska
ZASTĘPCA WÓJTA

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

woj. łódzkie
pow. piotrkowski
gm. Grabica
obr. Boryszów
Sporządził(a): Iwona Szymańska

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych 2000 strefa 7
Geodezyjny układ odniesienia PL-EVRF2007-NH
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.1010.2023.4138

5760331,15

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PIOTRKOWSKI
Identyfikator ewidencyjny operatu technicznego	P.1010.2023.4138
Nazwa materiału zasobu	zbiór mapy zasadniczej
Data wykonania aktu materiału zasobu	2024-10-15
Im. nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY PODINSPEKTOR



mgr BOHDAN WRZESZCZ
uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3
ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

URZĄD GMINY W MOSZCZENICY
ul. Kossowska 1, 97-310 Moszczenica
pow. piotrkowski, woj. łódzkie
tel. 44/616-96-25, fax 44/616-96-8[illegible]
NIP 771-26-57-585, REGON [illegible]

z up. WÓJTA GMINY
Marta Kapczowska
ZASTĘPCA WÓJTA

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO DECYZJI NR IZP.6730.61.2024
z dnia ..16.12.2024..

Wykonano na kopii mapy zasadniczej, której oryginał jest wydany przez Starostę Powiatu Piotrkowskiego w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 15-10-2024 roku w skali 1:1000 .
Oryginalna mapa wraz z pieczątkami potwierdzającymi przyjęcie jej do Państwowego Zasobu Geodezyjno - Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.

WYDRUK MAPY W SKALI
1 : 2000

projekt decyzji sporządził mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista z art.5 pkt 3 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

OZNACZENIA:

- obszar analizy
- "A, B .. F, A" – przedmiotowe działki (fragmenty)
- linie rozgraniczające teren inwestycji
- linie zabudowy budynków
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM – tereny zabudowy zagrodowej