

**DECYZJA Nr 13/2025
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 oraz 107 z uwzględnieniem art. 9, art. 10 i art. 11 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 572) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, a także art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 późniejszymi zmianami), a także rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 roku poz. 1116) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 roku Nr 164 poz. 1589),
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 6 lutego 2025 roku, [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: rozbudowa budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 4, obręb Nagórki Olszyny, gmina Drobin, powiat płocki, województwo mazowieckie, po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

ustalam**wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu****dla zamierzenia budowlanego p.n.:**

rozbudowa budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 4, obręb Nagórki Olszyny, gmina Drobin, powiat płocki, województwo mazowieckie,

na rzecz
[REDAKTOWANE]**Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:****1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**

- 1.1. rodzaj zabudowy – zabudowa zagrodowa,
- 1.2. średnia gospodarstwa rolnego w gminie Drobin zgodnie z zarządzeniem nr 5/2025 Burmistrza Miasta i Gminy Drobin z dnia 7 stycznia 2025 roku wynosi 12,6ha a gospodarstwo zadeklarowane przez wnioskodawcę wynosi 33,4921 ha.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

- 2.1. rozbudowę budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 3.1. nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 19,0m od drogi gminnej nr 290526W, zgodnie z oznaczeniem na załączniku mapowym,
- 3.2. maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do działki – 0,002,
- 3.3. minimalna nadziemna intensywność zabudowy do działki – 0,001,
- 3.4. udział powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki – do 0,2%,
- 3.5. szerokość elewacji frontowej – od 15,0m do 20,0m,
- 3.6. wysokość zabudowy – od 7,0m do 12,0m,
- 3.7. geometria dachu:
 - kąt nachylenia – od 10 do 40°,
 - układ głównych połaci dachu – dwuspadowy,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – prostopadły, równoległy,
- 3.8. minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 4.1. inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 54 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 1112 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

- (Dz. U. z 2019 roku poz. 1839 z późniejszymi zmianami),
- 4.2. zachować wymogi decyzji nr GK.6220.22.2023 z dnia 23 lutego 2024 roku Burmistrza Miasta i Gminy w Drobinie o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia p.n.: rozbudowa budynku inwentarskiego na działce nr ewid. 4 obręb ewidencyjny 0032 Nagórki Olszyny, jednostka ewidencyjna 141905_5 Drobin, obszar wiejski, powiat płocki, województwo mazowieckie.
 - 4.3. przedmiotowy teren nie jest objęty formą ochrony przyrody w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 1478 z późniejszymi zmianami),
 - 4.4. w trakcie eksploatacji obiekt budowlany nie może powodować przekroczenia określonych standardów jakości środowiska,
 - 4.5. zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki,
 - 4.6. część terenu wolnego od zabudowy należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną w postaci nasadzeń zieleni,
 - 4.7. odpady powstałe podczas budowy należy przekazać firmie posiadającej uregulowany stan prawny w zakresie gospodarki odpadami lub zagospodarować na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 roku w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku poz. 93),
 - 4.8. sposób gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 399 z późniejszymi zmianami),
 - 4.9. teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 82), gdyż działka:
 - a) w liniach rozgraniczających teren inwestycji w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drobin zatwierdzonym Uchwałą nr 169/XXVIII/93 Rady Gminy w Drobinie w dniu 3 czerwca 1993 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Płockiego z dnia 23 czerwca 1993 roku Nr 3, poz. 56), który utracił swą ważność na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowana była na terenie: upraw rolnych z rozproszoną zabudową zagrodową,
 - b) zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków położona jest na gruntach oznaczonych symbolem: Br-PsIII, Br-RIIIa, Br-RIIIb – grunty rolne zabudowane, ŁIV – łąki trwałe, PsIII – pastwiska trwałe, RIIIa, RIIIb, RIVb – grunty orne, W-ŁIV - rowy (pow. 9,98ha),
 - c) zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy gruntami rolnymi są grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 5.1. Gmina Drobin nie prowadzi spisu dóbr kultury współczesnej,
- 5.2. przedmiotowa inwestycja nie dotyczy terenu, który podlega ochronie konserwatorskiej na mocy obowiązującej ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 1292).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. dostęp do drogi publicznej od drogi gminnej nr 290526W, będącej w zarządzie Burmistrza Miasta i Gminy Drobin,
- 6.2. zapewnić miejsca do parkowania przyjmując min. 1 miejsce do parkowania. Przyjęty wskaźnik winien wynikać z programu funkcjonalno-przestrzennego inwestycji sprecyzowanego w projekcie budowlanym na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę,
- 6.3. zapewnić zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorstwem Remondis Drobin Komunalna Sp. z o.o.,
- 6.4. do usuwania i przechowywania odchodów zwierzęcych powinny być zastosowane urządzenia i budowle rolnicze odpowiednie do systemów utrzymywania zwierząt,
- 6.5. zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 399 z późniejszymi zmianami) właściciele nieruchomości zobowiązani są do przyłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona – wyposażenia nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych,
- 6.6. zgodnie z § 28-30 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2022 roku poz. 1225 z późniejszymi zmianami) działka budowlana, na której usytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione. Usytuowanie na działce budowlanej urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków oraz odpadów stałych powinno być zgodne z wymaganiami rozporządzenia oraz przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza,

- 6.7. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej poprzez istniejące przyłącze na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorstwem ENERGA-OBROT SA.

7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. obiekt budowlany oraz związane z nim urządzenia budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązkami nałożonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 725 z późniejszymi zmianami), a w szczególności zapewniając:
- odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska,
 - ochronę przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,
 - poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym, zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 7.2. zamierzenie budowlane:
- nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej innych użytkowników istniejących budynków oraz możliwości przejazdu pojazdów ratowniczych,
 - nie może ograniczyć możliwości korzystania z infrastruktury technicznej a w trakcie przebudowy istniejącej infrastruktury podziemnej należy zapewnić rozwiązania zastępcze na czas trwania budowy,
 - nie może pozbawić dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 7.3. ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu Inwestor rozwiąże w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
- 7.4. do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych,
- 7.5. użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, w sposób zapewniający jak najlepszy stan środowiska poprzez utrzymanie poziomu hałasu, a także pól elektromagnetycznych, poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,
- 7.6. użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, w sposób zapewniający jak najlepszy stan środowiska poprzez utrzymanie poziomu substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,
- 7.7. budowle rolnicze uciążliwe dla otoczenia, w szczególności z uwagi na zapylenie, zapachy lub wydzielanie się substancji toksycznych, powinny być odizolowane od przyległych terenów pasem zieleni złożonym z roślinności średnio- i wysokopienne,
- 7.8. w przypadku kolizji planowej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 1087 z późniejszymi zmianami) oraz wykonywać działania zapewniające ochronę urządzeń melioracyjnych przy realizacji inwestycji - w uzgodnieniu zakresu tych działań z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie,
- 7.9. projekt budowlany nie może naruszać przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 320 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 roku poz. 1518),
- 7.10. zamierzenie budowlane winno być projektowane, budowane i użytkowane zgodnie z przepisami, w tym między innymi:
- ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku

- poz. 725 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 1225 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 297),
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 roku poz. 1609 z późniejszymi zmianami).

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- 8.1. inwestycja nie znajduje się w strefie zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych oraz nie znajduje się na terenie górniczym,
- 8.2. planowana inwestycja zlokalizowana jest poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 1087 z późniejszymi zmianami).

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Zgodnie z art. 54 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone zostały na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 2, do niniejszej decyzji, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1) ww. ustawy.

UZASADNIENIE

W dniu 6 lutego 2025 roku, [REDAKTOWANE] wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego p.n.: rozbudowa budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 4, obręb Nagórki Olszyny, gmina Drobin, powiat płocki, województwo mazowieckie.

Urząd Gminy w Drobinie pismem i obwieszczeniami z dnia 11 lutego 2025 roku, działając na podstawie art. 61 w związku z art. 28 oraz art. 49 i art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 572) ustalił i zawiadomił o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy wszystkie osoby będące stronami wraz z art. 53 ust. 1 i ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2024 poz. 1130 z późniejszymi zmianami)

Decyzję wydaje się w trybie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 z późniejszymi zmianami).

W wyniku przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, tutejszy organ administracji publicznej ustalił, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż spełnione są wymogi art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż:

- 1) przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z ust. 4 tegoż artykułu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Powierzchnia gospodarstwa na terenie gminy Drobin zadeklarowana przez wnioskodawcę wynosi 33,4921ha i jest większa niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Drobin (12,6ha), zatem nie celowe jest wyznaczanie granic obszaru analizowanego na załączniku graficznym zgodnie z § 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści cyt. *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie;*
- 2) dostęp do drogi publicznej od drogi gminnej nr 290526W, będącej w zarządzie Burmistrza Miasta i Gminy Drobin;
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego;

- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 82), gdyż działka:
 - a) w liniach rozgraniczających teren inwestycji w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drobin zatwierdzonym Uchwałą nr 169/XXVIII/93 Rady Gminy w Drobinie w dniu 3 czerwca 1993 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Płockiego z dnia 23 czerwca 1993 roku Nr 3, poz. 56), który utracił swą ważność na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowana była na terenie: upraw rolnych z rozproszoną zabudową zagrodową,
 - b) zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków położona jest na gruntach oznaczonych symbolem: Br-PsIII, Br-RIIIa, Br-RIIIb – grunty rolne zabudowane, ŁIV – łąki trwałe, PsIII – pastwiska trwałe, RIIIa, RIIIb, RIVb – grunty orne, W-ŁIV - rowy (pow. 9,98ha),
 - c) zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy gruntami rolnymi są grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 5) decyzje wydaje się przy współdziałaniu organów, które w zakresie swych kompetencji oceniają zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi. Organ uzgadniający działa opierając się na stosownych przepisach normujących przedmiotowy zakres uzgodnienia, przez co uzgodnienie jest formą wiążącego wpływu jednego organu na drugi. Zatem decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), 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.

Na podstawie ustaleń nieobowiązującego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Drobin teren objęty liniami rozgraniczającymi teren inwestycji nie był przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego stanowiącego zadanie rządowe lub samorządowe w rozumieniu art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego i prawnego a także po uzgodnieniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z właściwymi organami, którymi są:

1. właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - **postanowienie uzgadniające o sygnaturze ZNS.9022.3.151.2025.MW z dnia 19 lutego 2025 r.,**
2. Starosta Płocki, w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni, w odniesieniu do melioracji wodnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - **postanowienie uzgadniające o sygnaturze WC.ZPU.521.385.2025.AK z dnia 20 lutego 2025 r.,**
4. zarządca dróg (krajowej, gminnej), w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

krajowa - Wobec powyższego w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,

gminna - Wobec powyższego w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,

a także uwzględnieniu uwag, zastrzeżeń i opinii właściwych organów i stron postępowania, ustalono, że wniosek spełnia wymogi do wydania decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z powyższymi ustaleniami okoliczności faktycznych i prawnych, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, w związku z tym, orzeczono, jak w sentencji.

Z up. Burmistrza

Sylvia Krzyżowska
Sekretarz Miasta i Gminy

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

(pieczęć okrągła)

Załączniki:

1. Analiza - załącznik Nr 1 (cz. tekstowa) i załącznik nr 2 (cz. graficzna)
2. Część graficzna sporządzona na mapie w skali 1: 1000 - załącznik Nr 2

Otrzymują:

2. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy
3. RRGIZP a/a

POUCZENIE

- 1) Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późniejszymi zmianami).
- 2) Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
- 3) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 4) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 5) 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,
 - 2) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanej przez innego wnioskodawcę,
 - 3) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
 - 4) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, przy czym przepisu 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.
- 6) Zgodnie z art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja niniejsza może skutkować zmianą wartości nieruchomości.
- 7) Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.
- 8) W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
- 9) Jeżeli 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. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.
- 10) 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 czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
- 11) Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wszczynają się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. Anna Grzelak-Cylińska
na podst. art. 60 ust. 4 w zw. z art. 5 ust. 5 u.p.z.p

Anna Grzelak-Cylińska

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI NR 13/2025

**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
2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM dla inwestycji p.n.:**

rozbudowa budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 4, obręb Nagórki Olszyny, gmina Drobin, powiat płocki, województwo mazowieckie.

1. Możliwe jest ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ są spełnione warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z ust. 4 tegoż artykułu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Powierzchnia gospodarstwa na terenie gminy Drobin zadeklarowana przez wnioskodawcę wynosi 33,4921ha i jest większa niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Drobin (12,6ha), zatem nie celowe jest wyznaczanie granic obszaru analizowanego na załączniku graficznym zgodnie z § 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści cyt. *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie;*
 - 2) dostęp do drogi publicznej od drogi gminnej nr 290526W, będącej w zarządzie Burmistrza Miasta i Gminy Drobin;
 - 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego;
 - 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 82);
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), 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.

Z up. Burmistrza

Sylvia Kozłowska
Sekretarz Miasta i Gminy

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

