

DECYZJA Nr 15/2026
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 2025 roku poz. 1691) 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 22 grudnia 2025 roku, [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: budowa budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 154/2, obręb Świerczyn Bęchy, gmina Drobin, powiat plocki, 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.:

budowa budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 154/2, obręb Świerczyn Bęchy, gmina Drobin, powiat plocki, województwo mazowieckie,

na rzecz

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 ok. 38,38ha.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

- 2.1. budowę budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 3.1. linia zabudowy – nie ustala się, planowana zabudowa w znacznej odległości od drogi,
- 3.2. maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,
- 3.3. minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- 3.4. udział powierzchni zabudowy – do 2%,
- 3.5. szerokość elewacji frontowej – od 10,0m do 25,0m,
- 3.6. wysokość zabudowy – od 5,0m do 8,0m,
- 3.7. geometria dachu:
 - kąt nachylenia – od 15 do 35°,
 - układ głównych połaci dachu – symetryczny,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do drogi – prostopadły, równoległy,
 - rodzaj dachu - dwuspadowy,
- 3.8. minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej do terenu - 70%.

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 2025 roku poz. 647 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 warunki decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Drobin o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia nr ORiK.6220.8.2025 z dnia 30 lipca 2025 roku dla przedsięwzięcia pn.: budowa budynku inwentarskiego na działce nr ewid. 154/2 obręb ewidencyjny 0042 Świerczyn Bęchy, jednostka ewidencyjna 141905_5_Drobin-obszar wiejski, powiat plocki, 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. ogrzewanie budynku z własnej kotłowni zasilanej paliwem o podwyższonych parametrach ekologicznych,
 - 4.5. w trakcie eksploatacji obiekt budowlany nie może powodować przekroczenia określonych standardów jakości środowiska,
 - 4.6. zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki,
 - 4.7. część terenu wolnego od zabudowy należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną w postaci nasadzeń zieleni,
 - 4.8. 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),
 - 4.9. 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 2025 roku poz. 733),
 - 4.10. teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające 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,
 - b) zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków położona jest na gruntach oznaczonych symbolem: RIIIb, RIVa, RIVb – grunty orne, W – grunty pod rowami (pow. 1,7446ha),
 - 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 z późniejszymi zmianami).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. dostęp do drogi publicznej od drogi wewnętrznej o nr ewid. gruntów 130, będącej w zarządzie Burmistrza Miasta i Gminy Drobin,
- 6.2. zapewnić miejsca do parkowania przyjmując min. 2 miejsca 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 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 2025 roku poz. 733) 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. 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-OBRÓT 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 obowiązkiem nałożonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku poz. 418 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. budowie 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 2025 roku poz. 960 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 2025 roku poz. 889) 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 z późniejszymi zmianami),
- 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 2025 roku poz. 418 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 2025 roku poz. 960 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 22 grudnia 2025 roku,

_____ wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego p.n.: budowa budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 154/2, obręb Świerczyn Bęchy, gmina Drobin, powiat płocki, województwo mazowieckie.

Urząd Gminy w Drobinie pismem z dnia 9 stycznia 2026 roku, działając na podstawie art. 61 w związku z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku poz. 1691) ustalił i zawiadomił o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy wszystkie osoby będące stronami.

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 ok. 38,38ha 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 wewnętrznej o nr ewid. gruntów 130, 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 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,
 - b) zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków położona jest na gruntach oznaczonych symbolem: RIIIb, RIVa, RIVb – grunty orne, W – grunty pod rowami (pow. 1,7446ha),
 - 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.9022.5.114.2026.EJ z dnia 19 stycznia 2026 r. i postanowienie uzgadniające o sygnaturze ZNS.9022.5.146.2026.MB z dnia 19 stycznia 2026 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. Wobec powyższego w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,
4. zarządca drogi, w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 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,

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 zagospodarowania 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.

(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 2025 r., poz. 418 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 dokonanego 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, wszczyna 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.
- 12) Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025r. poz. 1668) w okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.
- 13) Zgodnie z art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 z późniejszymi zmianami) decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI NR 15/2026**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.:**

budowa budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 154/2, obręb Świerczyn Bęchy, 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 ok. 38,38ha 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 wewnętrznej o nr ewid. gruntów 130, 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 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

Sylwia Kosiłowska
Sekretarz Miasta i Gminy

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

