

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 14 października 2021 r., przez Panią Mariolę Bellę, zam. Pasierby 46, 63-830 Pępowo w sprawie ustalenia warunków zabudowy na terenie działki o numerze ewidencyjnym 200, położonej w miejscowości Pasierby, obręb Pasierby, gmina Pępowo;

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

**dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o numerze ewidencyjnym 200, położonej w miejscowości Pasierby, obręb Pasierby, gmina Pępowo.**

**1. Rodzaj zabudowy:**

zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczona na załączniku symbolem RM.

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

budowa budynku inwentarskiego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego;**

1)	linia zabudowy:	a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 2,0 m od granicy frontowej wnioskowanej działki, wzdłuż drogi gminnej, wyznaczona jako kontynuacja i przedłużenie istniejącej linii zabudowy na przedmiotowej działce – zgodnie z załącznikiem graficznym, rozumiana jako linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany planowanego budynku inwentarskiego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną od linii rozgraniczającej drogę gminną, b) od pozostałych granic należy zachować odległości zgodne z przepisami odrębnymi, w tym zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.) oraz zgodne z rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 81);
2)	wielkość powierzchni zabudowy:	a) maksymalnie 2000 m <sup>2</sup> dla budynku inwentarskiego, b) maksymalnie 50 m <sup>2</sup> dla każdego z dwóch silosów na pasze;
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	minimum 50% powierzchni terenu objętego decyzją;
4)	szerokość elewacji frontowej:	maksymalnie 20 m dla budynku inwentarskiego;
5)	liczba kondygnacji:	jedna kondygnacja nadziemna dla budynku inwentarskiego;
6)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:	maksymalnie 12 m dla budynku inwentarskiego;

7)	wysokość kalenicy lub najwyższego punktu:	a) maksymalnie 12 m dla budynku inwentarskiego, b) maksymalnie 12 m dla każdego z dwóch silosów na pasze;
8)	geometria dachu:	płaski, o nachyleniu maksymalnie 12°, jedno dwu lub wielospadowy, o nachyleniu maksymalnie 30° dla budynku inwentarskiego;
9)	pojemność:	a) maksymalnie 15 ton dla każdego z dwóch silosów na pasze, b) maksymalnie 5 000 m <sup>3</sup> dla zbiornika na płynne odchody zwierzęce;
10)	inne:	a) projektowane zamierzenie inwestycyjne realizować z uwzględnieniem przepisów oraz normatywnych odległości od przebiegającej napowietrznej linii elektroenergetycznej, b) przed usytuowaniem budynku inwentarskiego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wykonać rozpoznanie lokalnych warunków geotechnicznych, także pod kątem zachowania istniejącej sieci melioracyjnej, w razie zniszczenia odtworzyć wszystkie napotkane urządzenia melioracyjne.

#### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 200 stanowi grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem Br-RIVa oraz grunty orne, oznaczone symbolem RIVa, o łącznej powierzchni ok. 0,71 ha – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326) teren objęty niniejszą decyzją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 2) na terenie objętym decyzją dopuszcza się lokalizację inwestycji mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 51 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- 3) inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie budynku inwentarskiego o maksymalnej obsadzie 279,86 DJP wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanego na działce nr ewid. 200 w miejscowości Pasierby, gmina Pępowo, powiat gostyński, województwo wielkopolskie” (WRG.6220.10.2020 z dnia 03.09.2021 r.);
- 4) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

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

teren objęty decyzją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Inwestycję należy realizować zgodnie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 z późn. zm.).

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1)	zaopatrzenie w wodę:	z istniejącego przyłącza sieci wodociągowej, na warunkach dotychczasowych;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejącego przyłącza sieci elektroenergetycznej, na warunkach dotychczasowych;
3)	zaopatrzenie w energię cieplną:	z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się;
4)	odprowadzanie ścieków:	do szczelnego zbiornika bezodpływowego, opróżnianego zgodnie z przepisami;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zabronione jest dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich działek;

6)	gospodarowanie odpadami:	gromadzenie odpadów w odpowiednich pojemnikach na terenie posesji i wywóz przez jednostki uprawnione, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	istniejącym zjazdem z drogi gminnej;
8)	ilość miejsc parkingowych:	z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się.

**7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) projektowane zamierzenie inwestycyjne powinno spełniać wymogi określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.) oraz wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 81);
- 2) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją;
- 4) wejście na tereny sąsiadujące wymaga porozumienia z ich dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia stosownych odszkodowań uregulowanych umownie;
- 5) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich, respektując wymagania określone w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

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

działka o numerze ewidencyjnym 200 położona jest poza terenami górniczymi, narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

**9. Ustalenia dotyczące obszaru 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 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy oraz obszaru strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także obszaru strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu:**

wnioskowana inwestycja nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.) oraz nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**10. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

granice działki objętej decyzją określające linie rozgraniczające teren inwestycji wskazano na mapie do celów projektowych w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Do Wójta Gminy Pępowo w dniu 14 października 2021 r., wpłynął wniosek Pani Marioli Belli, zam. Pasierby 46, 63-830 Pępowo, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o numerze ewidencyjnym 200, położonej w miejscowości Pasierby, obręb Pasierby, gmina Pępowo.

Dla wnioskowanej inwestycji wydana została przez Wójta Gminy Pępowo w dniu 03.09.2021 r. decyzja nr WRG.6220.10.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie

budynku inwentarskiego o maksymalnej obsadzie 279,86 DJP wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanego na działce nr ewid. 200 w miejscowości Pasierby, gmina Pępowo, powiat gostyński, województwo wielkopolskie”.

Gmina Pępowo nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

Wójt Gminy Pępowo  
/-/Grzegorz Matuszak

## **P O U C Z E N I E**

**Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą 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, decyzją staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.**

**Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.**

### **Załączniki:**

1. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy;
2. Część tekstowa analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;
3. Część graficzna analizy.

### **Otrzymują:**

1. Inwestor.
2. Strony postępowania.

### **Do wiadomości:**

1. Organy uzgadniające.

### **Decyzję opracował:**

*mgr Konrad Borowski*

**CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY/WYNIKI ANALIZY**

przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

## 1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek z dnia 11 października 2021 r., Pani Marioli Belli, zam. Pasierby 46, 63-830 Pępowo, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki o numerze ewidencyjnym 200, położonej w miejscowości Pasierby, obręb Pasierby, gmina Pępowo.

## 2. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1

1)	Nie stosuje się ponieważ wniosek dotyczy zabudowy zagrodowej, a powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie.	
----	---	--

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Teren poprzez drogę wewnętrzną ma dostęp do drogi publicznej gminnej nr 050P.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4

4)	Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 6

6)	Zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2021 r. poz 428 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, c. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Tak
----	--	-----

**Analizę opracował:**

*mgr Konrad Borowski*