

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze 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 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 30 stycznia 2024 r., przez Pana Adama Witkowskiego, zam. Czeluścin 4, 63-830 Pępowo, w sprawie ustalenia warunków zabudowy na terenie działki o numerze ewidencyjnym 29, położonej w miejscowości Czeluścin, obręb Czeluścin, gmina Pępowo;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego – obory na terenie działki o numerze ewidencyjnym 29, położonej w miejscowości Czeluścin, obręb Czeluścin, gmina Pępowo.

- Rodzaj zabudowy:**
zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczona na załączniku graficznym symbolem RM.
- Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**
budowa budynku inwentarskiego – obory.
- Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

1)	linia zabudowy:	a) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy frontowej terenu objętego decyzją, wzdłuż drogi powiatowej, wyznaczona jako kontynuacja i przedłużenie istniejącej linii zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym, rozumiana jako linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wnioskowanej inwestycji od linii rozgraniczającej drogę powiatową, b) odległości zabudowy od pozostałych granic terenu objętego decyzją zgodne z przepisami odrębnymi, w tym zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.);
2)	wielkość powierzchni zabudowy:	maksymalnie 342 m ² , w tym powierzchnia hodowlana maksymalnie 126 m ² ;
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	minimalnie 40% powierzchni terenu objętego decyzją;
4)	szerokość elewacji frontowej:	maksymalnie 15,0 m;
5)	liczba kondygnacji:	jedna kondygnacja nadziemna;
6)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:	maksymalnie 4,5 m;
7)	wysokość kalenicy:	maksymalnie 8,5 m;
8)	geometria dachu:	dach dwuspadowy, o nachyleniu maksymalnie 25°;
9)	inne:	a) nawozy naturalne stałe oraz płynne przechowywać odpowiednio na płycie obornikowej oraz w zbiorniku bezodpływowym,

	<p>b) projektowane zamierzenie inwestycyjne sytuować poza zasięgiem stref kontrolowanych od gazociągów oraz z uwzględnieniem przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640) z uwagi na przebieg przez teren objęty decyzją przewodów gazowych g110 i g32;</p> <p>c) wnioskowaną inwestycję realizować z zachowaniem normatywnych odległości od przebiegających sieci infrastruktury technicznej, w tym przewodu wodociągowego oraz telekomunikacyjnego,</p> <p>d) przed usytuowaniem wnioskowanej inwestycji wykonać rozpoznanie lokalnych warunków geotechnicznych, także pod kątem zachowania istniejącej sieci melioracyjnej, w razie zniszczenia odtworzyć wszystkie napotkane urządzenia melioracyjne.</p>
--	--

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 29 stanowi grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem Br-R1IIa, Br-PsIII oraz pastwiska trwałe, oznaczone symbolem PsIII, o łącznej powierzchni ok. 0,89 ha – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82) 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 § 3 ust. 1 pkt 104 lit. a tiret pierwszy, podwójny tiret pierwszy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.);
- 3) inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją z dnia 16.03.2022 r. Nr WRG.6220.8.2021 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: Budowie bukaciami wraz z wyposażeniem technologicznym na dz. nr ewidencyjny 29. Inwestycja realizowana będzie w obrębie 0002 Czeluścin, gmina Pępowo, powiat gostyński, województwo wielkopolskie;
- 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze 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 socjalno-bytowych:	z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się;
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 lub do rowu, 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 powiatowej;
8)	ilość miejsc parkingowych:	z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowana budowa budynku inwentarskiego powinna spełniać wymogi określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.);
- 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 29, objęta niniejszą decyzją, 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze 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 terenu objętego decyzją określające linie rozgraniczające teren inwestycji wskazano na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Do Wójta Gminy Pępowo w dniu 30 stycznia 2024 r., wpłynął wniosek Pana Adama Witkowskiego, zam. Czeluścin 4, 63-830 Pępowo, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego – obory na terenie działki o numerze ewidencyjnym 29, położonej w miejscowości Czeluścin, obręb Czeluścin, gmina Pępowo.

Dla wnioskowanej inwestycji wydana została przez Wójta Gminy Pępowo w dniu 16.03.2022 r. decyzja nr WRG.6220.8.2021 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: Budowie bukaciami wraz z wyposażeniem technologicznym na dz. nr ewidencyjny 29. Inwestycja realizowana będzie w obrębie 0002 Czeluścin, 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 - 6 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.



Z up. Wójta Gminy
ZASTĘPCA WOJTA

mgr Grzegorz Wabiński

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.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy może wnieść żądanie wymierzenia kary w przypadku niewydania przez organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji.

Załączniki:

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

Decyzję opracował:

mgr Konrad Borowski uprawniony na podstawie art. 5, art. 50 ust. 4, art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.