

Poniec, dnia 19 listopada 2024 r.

GP 6730.45.2024

DECYZJA

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, 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 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.09.2024 r.

**Pana Jerzego Augustyniaka
zam.**

ustalam

warunki zabudowy

lokalizacja – obręb Żytowiecko, na części dz. ozn. nr geod. 105

dla inwestycji obejmującej:

rozbudowę budynku inwentarskiego – chlewni (obsada części rozbudowanej do 30 DJP) ze zbiornikiem podrusztowym o pojemności całkowitej do 210 m³.

1. Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w tym między innymi:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 248),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320)
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54),

w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla:

obiekt – **budynek inwentarski – chlewnia:**

faza – **rozbudowa:**

- usytuowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,00 m od granicy jezdni drogi powiatowej nr 4911P, zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- powierzchnia zabudowy – od 230,00 m² do 240,00 m²,
- szerokość elewacji frontowej – od 9,00 m do 9,30 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
- wysokość – od 4,10 m do 4,60 m,
- geometria dachu – płaski, jednospadowy, o kącie nachylenia od 5° do 10°.

b) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska:

- decyzję należy zrealizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Burmistrza Ponieca w dniu 07.08.2024 r., znak: ROŚ.6220.4.2024.

Uwarunkowania w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja jest położona na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych - Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych Nr 16 numer obszaru AZP: 65-27 i 66-28, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- dostępność komunikacyjna – dostępność do drogi powiatowej nr 4911P (dz. ewid. nr 218/2),
- zapotrzebowanie na wodę – istniejące przyłącze,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – istniejące przyłącze,
- sposób odprowadzania ścieków pozostałych – projektowany bezodpływowy zbiornik na ścieki odzwierzęce,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą o odpadach,
- sposób odprowadzenia wód opadowych – powierzchniowo po terenie nieutwardzonym działki,
- źródła ciepła – nie dotyczy.

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
- zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach, zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
- w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia, powietrza, hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
- realizacja inwestycji nie może zanieczyszczać gleby i wody, oraz zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- gdy realizacja inwestycji może powodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów – należy dokonać odpowiednich uzgodnień z ich właścicielami,
- wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntów,
- na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę osób trzecich.

e) wymagania wynikające z przepisów odrębnych:

- należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów (w szczególności od terenów leśnych) oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci,
- dalsza realizacja przedmiotowego zamierzenia zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

- Starostwem Powiatowym w Gostyniu, Wydziałem Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
- Starostwem Powiatowym w Gostyniu, Wydziałem Inwestycji i Dróg,
- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Delegatura w Lesznie.

2. Granice terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Z wnioskiem z dnia 16 września 2024 r., wystąpił **Pan Jerzy Augustyniak**,
 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej rozbudowę budynku inwentarskiego – chlewni (obsada części rozbudowanej do 30 DJP) ze zbiornikiem podrusztowym o pojemności całkowitej do 210 m³ w obrębie **Żytowiecko**, na części dz. ozn. nr **105**.

Wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w tym decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Burmistrza Ponieca w dniu 07.08.2024 r., znak: ROŚ.6220.4.2024.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla w/w inwestycji pismem Burmistrza Ponieca z dnia **17 września 2024 r.**, znak: **GP. 6730.45.2024.**

Projekt decyzji został uzgodniony ze Starostwem Powiatowym w Gostyniu, Wydziałem Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami, ze Starostwem Powiatowym w Gostyniu, Wydziałem Inwestycji i Dróg oraz z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Delegatura w Lesznie które w ustawowym terminie nie zajęły stanowiska.

Strony postępowania zostały powiadomione o zebranych materiałach w sprawie i możliwości wniesienia uwag. Do dnia wydania decyzji uwagi nie wpłynęły.

W wyniku analizy ustalono, iż nie ma wynikających z przepisów odrębnych przeszkód do wydania decyzji uwzględniającej wniosek. Podobnie wydaniu decyzji nie stoi na przeszkodzie stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Wobec powyższego postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymaganiami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu.

Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), sporządziła mgr inż. arch. Monika Pierożyńska-Semenków, wpisana na listę Polskiej Izby Urbanistów Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów z/s we Wrocławiu Zaświadczenie Nr Z-461/KW/317/2014 z dnia 8 sierpnia 2014 r.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Burmistrza Ponieca w terminie 14 dni od dnia odbioru decyzji. Na podstawie art. 127a KPA 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.

Zgodnie z art. 51.ust 2-2i w związku z art. 64. ust. 1 pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2024 r. poz. 1130) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, lub w przypadku powzięcia informacji, że decyzja nie zostanie wydana w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji Wnioskodawca może złożyć żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki w wydaniu decyzji.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1 : 1000.
2. Załącznik Nr 2 – Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Jerzy Augustyniak
2. Pozostałe osoby biorące udział w postępowaniu wg rozdzielnika
3. a/a

BURMISTRZ
Janek Wiśniewski

Załącznik Nr 2 do decyzji
o warunkach zabudowy
Nr GP 6730.45.2024
z dnia 19 listopada 2024 r.

ANALIZA

WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

Inwestor: Pan Jerzy Augustyniak, zam. 1

1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja:

- 1.1. Rodzaj inwestycji – rozbudowa budynku inwentarskiego – chlewni (obsada części rozbudowanej do 30 DJP) ze zbiornikiem podrusztowym o pojemności całkowitej do 210 m³.
- 1.2. Lokalizacja – obręb **Żytowiecko**, część dz. ozn. nr geod. **105**.

2. Podstawa prawna analizy:

- 2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130),
- 2.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),
- 2.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

3. Charakterystyka obszaru analizowanego:

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizowanego sporządza się analizę funkcji oraz cech zabudowy zagospodarowania terenu.

Obszar inwestycji obejmuje działkę nr ewid. **105**. Wg. ewidencji gruntów i budynków działka stanowi grunty rolne zabudowane klasy Br-RIIIa o powierzchni 0,4800 ha.

Inwestycja realizowana jest w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej. Realizacja przedsięwzięcia będzie wiązała się ze zwiększeniem obsady DJP gospodarstwa. Powierzchnia gospodarstwa rolnego inwestora wynosi 25,8800 ha.

Analizą objęto przedmiotową działkę o nr geod. **105** obszar wokół niej w obrębie **Żytowiecko**.

W obszarze analizowanym znajdują się grunty orne, grunty rolne zabudowane, tereny mieszkaniowe oraz drogi.

Inwestor wystąpił z wnioskiem dnia 16 września 2024 r., do Burmistrza Ponieca o ustalenie warunków zabudowy dla w/w inwestycji.

Do wniosku dołączono:

- kopię mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – czysty podkład.
- kopię mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – z naniesioną lokalizacją inwestycji.
- wydruki z rejestru gruntów.

4. Wyniki analizy:

Po wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich, ustalono zgodnie z wnioskiem Inwestora.

obiekt – budynek inwentarski - chlewnia:

faza – rozbudowa:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,00 m od granicy jezdni drogi powiatowej nr 4911P, zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- powierzchnia zabudowy – od 230,00 m² do 240,00 m²,
- szerokość elewacji frontowej – od 9,00 m do 9,30 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
- wysokość – od 4,10 m do 4,60 m,
- geometria dachu – płaski, jednospadowy, o kącie nachylenia od 5° do 10°.

Infrastruktura techniczna:

- dostępność komunikacyjna – dostępność do drogi powiatowej nr 4941P (dz. ewid. nr 218/2),
- zapotrzebowanie na wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – istniejące przyłącze,
- sposób odprowadzania ścieków pozostałych – projektowany bezodpływowy zbiornik na ścieki odzwierzęce,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą o odpadach,
- sposób odprowadzenia wód opadowych – powierzchniowo po terenie nieutwardzonym działki,
- źródła ciepła – nie dotyczy.

5. Wymagania ze względu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Planowana inwestycja ma zostać zrealizowana na działce, która aktualnie jest przeznaczona na cele rolnicze. Brak jest konieczności dokonywania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na grunty nie rolne, ponieważ funkcja planowanej inwestycji pozostaje w zgodzie z rolniczym charakterem działki o nr 105.

Biorąc pod uwagę powyższe, teren jako taki nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (podstawa: art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82)).

Uzasadnienie

Planowane zagospodarowanie działki będzie kontynuacją funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Realizacja planowanego zamierzenia nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska i zdrowie ludzi, oraz nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach o nr ROŚ.6220.4.2024 z dnia 7 sierpnia 2024 r.

W wyniku analizy ustalono, iż nie ma wynikających z przepisów odrębnych przeszkód do wydania decyzji uwzględniającej wniosek. Podobnie wydaniu decyzji nie stoi na przeszkodzie stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ze względu na charakter inwestycji sporządzanie analizy graficznej uznaje się za bezzasadne.


BURMISTRZ
Jacek Płajczyk

04.10.2024 r.

