

DECYZJA NR 31/2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1. w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31 marca 2022 r., uzupełnionego dnia 18 maja 2022 r. oraz dnia 27 maja 2022 r.:

Państwa [REDAKTOWANE]

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na rozbudowie fermy drobiu polegającej na budowie dwóch budynków inwentarskich (indyczników), pięciu silosów paszowych, dwóch zbiorników na gaz płynny oraz dwóch zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe w zabudowie zagrodowej, na działkach o nr ewid. 38, 37/1 oraz 37/2 położonych w obrębie geodezyjnym Czechel, gmina Gołuchów, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

ustalam

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa dwóch budynków inwentarskich (indyczników), pięciu silosów paszowych, dwóch zbiorników na gaz płynny oraz dwóch zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.**
2. rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych.
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładru przestrzennego:

a)	linia zabudowy:	nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię, ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku;
b)	powierzchnia zabudowy:	maksymalnie do 4400 m ² dla każdego z budynków inwentarskich (indyczników);
c)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją:	nie mniej niż 30%;
d)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu):	2,80 – 5,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem dla budynków inwentarskich;
e)	szerokość elewacji frontowej obiektu:	maksymalnie do 28,0 m dla budynku inwentarskiego;
f)	rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych:	stromy dwuspadowy,
g)	kąt nachylenia połaci dachu:	do 25°;
h)	wysokość kalenicy budynku (najwyższego punktu dachu):	do 9,0 m dla budynków inwentarskich;
i)	usytuowanie kalenicy głównej budynku:	nie ustala się,
j)	inne:	– budowa dwóch zbiorników na gaz płynny o pojemności 6400 l każdy, – budowa pięciu silosów paszowych o pojemności do 35 Mg każdy, wysokości do 9,5 m, szerokości oraz długości do 12,0 m, – budowa dwóch zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 3 m ³ każdy.

4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

- a) nakaz zachowania warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia określonych w decyzji Wójta Gminy Gołuchów o środowiskowych uwarunkowaniach nr RG-OŚ.6220.2.1.2020 z dnia 6 grudnia 2021 r.,

- b) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji budynku należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzenia jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów oraz poprzez odprowadzanie ścieków,
 - c) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,
 - d) w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na kopalne szczątki roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić o tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a gdy nie jest to możliwe Wójta Gminy (zgodnie z ustawą o ochronie przyrody).
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 840) w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe, Wójta Gminy Gołuchów,
 - b) planowana inwestycja zlokalizowana jest w strefie ochrony archeologicznej, oznaczonej w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych jako zespół „Z”, przed przystąpieniem do robót budowlanych należy uzyskać stosowne pozwolenie na przeprowadzenie badań archeologicznych od Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Kaliszu, ul. Tuwima 10, 62-800 Kalisz lub odstąpienie od przeprowadzenia powyższych badań.

6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a)	dostęp do drogi publicznej:	z powiatowej drogi publicznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 49 poprzez gminną drogę wewnętrzną – dz. nr ewid. 51 lub z gminnej drogi publicznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 52/1 poprzez działkę 37/1 oraz poprzez gminną drogę wewnętrzną – dz. nr ewid. 51;
b)	minimalna liczba miejsc postojowych:	minimum 2 miejsca postojowe;
c)	zaopatrzenie w wodę:	– z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci – do celów socjalno-bytowych – z własnego ujęcia wód podziemnych – do celów produkcyjnych;
d)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
e)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
f)	odprowadzenie ścieków bytowych:	do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
g)	zagospodarowanie odchodów zwierzęcych:	usuwania i magazynowanie odchodów pochodzenia zwierzęcego zgodnie z przepisami odrębnymi;
h)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci - na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
i)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
j)	inne ustalenia:	kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
- d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób

trzecich;

8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDEFGH;
9. inne warunki:
 - a) wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt; inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający sprawność użytkowania urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia przebudować, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia,
 - b) należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci,
 - c) na etapie wystąpienia o pozwolenie na budowę, w celu potwierdzenia zgodności projektowanego zamierzenia z niniejszą decyzją, inwestor winien wykazać, że zamierzenie to stanowi element zabudowy zagrodowej w prowadzonym przez niego rodzinnym gospodarstwie rolnym (zgodnie z definicją „zabudowy zagrodowej” zawartej w § 3 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.).

UZASADNIENIE

Dnia 31.03.2022 r., wpłynął wniosek Państwa [REDAKTOWANE] o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie fermy drobiu polegającej na budowie dwóch budynków inwentarskich (indykników), pięciu silosów paszowych, dwóch zbiorników na gaz płynny oraz dwóch zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe w zabudowie zagrodowej, na działkach o nr ewid. 38, 37/1 oraz 37/2 (ark. mapy 1, obręb Czechel), położonych w miejscowości Czechel, gmina Gołuchów, w wyznaczonym terenie inwestycji. W związku z brakami we wniosku, pismem z dnia 08.04.2022 r. wezwano inwestorów o uzupełnienie. Dnia 02.05.2022 r. inwestorzy wniesli o przesunięcie terminu na uzupełnienie braków, na co tut. organ wyraził zgodę. Dnia 18.05.2022 r. [REDAKTOWANE] uzupełnili wniosek, zaś dnia 27.05.2022 r. dołączyli do wniosku dokumentację dotyczącą ujęcia wód podziemnych na potrzeby fermy drobiu.

W związku z utratą ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów, na terenie działek 38, 37/1 oraz 37/2 (obrób Czechel) w miejscowości Czechel, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym proponowana inwestycja wymagała ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że proponowana inwestycja spełnia warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 wyżej wymienionej ustawy, nie wymaga natomiast spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1. Inwestor posiada gospodarstwo rolne większe od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie. Art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego Wójt Gminy wystąpił do właściwego w przedmiotowej sprawie organu z wnioskiem o uzgodnienie warunków zabudowy. Proponowana inwestycja uzyskała pozytywne uzgodnienie Marszałka Województwa Wielkopolskiego w zakresie złóż kopalin i wód podziemnych, Ministra Klimatu i Środowiska w zakresie złóż kopalin i wód podziemnych, Starosty Pleszewskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych, złóż kopalin i wód podziemnych oraz w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych oraz Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do terenów objętych formami ochrony zabytków - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Strony postępowania stosownym pismem zostały poinformowane o swoich prawach i obowiązkach wynikających z uczestnictwa w prowadzonym postępowaniu oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem decyzji w sprawie.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi stron.

Po analizie całości zgromadzonego materiału dowodowego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Ustalenia decyzji są zgodne z przepisami odrębnymi.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest równoznaczna z pozwoleniem na budowę.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, ul. Częstochowska 12, za pośrednictwem Wójta Gminy Gołuchów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Gołuchów oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeśli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Zwolnienie z opłaty skarbowej na podstawie ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz.U. z 2021 r., poz. 1923 ze zm.), wg załącznika - Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia (część I, pkt. 8).

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (do wglądu w tut. Urzędzie)



Zup. Wójta
mgr Krystyna Kubiak
Zastępca Wójta

Otrzymują:

[Redacted address]

3. Strony postępowania wg rozdzielnika
4. a/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Pleszewie, ul. Poznańska 79, 63-300 Pleszew.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr Radosława Milczarka, spełniono warunek art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu.

KLAUZULA INFORMACYJNA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

1. **Administrator danych osobowych.**
Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Gołuchów.
Można się z nami kontaktować w następujący sposób:
a) listownie: ul. Lipowa 1, 63-322 Gołuchów
b) przez elektroniczną skrzynkę podawczą dostępną na stronie www.goluchow.pl
c) telefonicznie: 62 7617 017
2. **Inspektor ochrony danych.**
Możecie się Państwo kontaktować również z wyznaczonym Inspektorem Ochrony Danych pod adresem email iod@goluchow.pl.
3. **Cele i podstawy przetwarzania.**
Przetwarzanie danych osobowych jest dokonywane w celu realizacji zadań zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego celem przeprowadzenia odpowiednich postępowań i procedur administracyjnych, a po tym czasie zgodnie z przepisami dotyczącymi przechowywania i archiwizacji dokumentów Administratora.
4. **Odbiorcy danych osobowych.**
W związku z przetwarzaniem danych w celach o których mowa w pkt 3 Państwa dane mogą zostać udostępnione innym uczestnikom tych postępowań i procedur oraz podmiotom i organom upoważnionym na podstawie przepisów prawa, a także innym podmiotom z którymi administrator posiada stosowne zapisy o powierzeniu danych. Państwa dane mogą zostać również udostępnione w celu wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym, w związku z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. **Okres przechowywania danych.**
Państwa dane będą przechowywane przez czas realizacji zadań administratora wskazanych w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, a następnie - zgodnie z obowiązującą u administratora Instrukcją kancelaryjną oraz przepisami o archiwizacji dokumentów.
6. **Prawa osób, których dane dotyczą.**
Zgodnie z przepisami prawa przysługuje Państwu:
a) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych;
c) prawo do usunięcia danych osobowych, w sytuacji, gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa lub w ramach sprawowania władzy publicznej;
d) prawo do ograniczenia przetwarzania danych;
e) prawo do wniesienia skargi do Prezesa UODO (na adres Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00 - 193 Warszawa).
7. **Informacja o wymogu zbierania danych.**
Podanie przez Państwa danych osobowych jest obowiązkiem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.
8. **Pozyskiwanie danych z innych źródeł**
W przypadku zbierania danych w inny sposób niż od osoby, której dane dotyczą, dane te są pozyskiwane z publicznych rejestrów lub ewidencji albo od innych organów władzy publicznej lub podmiotów wykonujących zadania publiczne lub działających na zlecenie organów władzy publicznej albo od innych uczestników postępowania.

