

DECYZJA NR 26/2021 o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), w związku z art. 4 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 poz. 293 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588), po rozpatrzeniu wniosku Gospodarstwa Rolno-Produkcyjno-Usługowe Paweł Binek, Kaliszkowice Kaliskie 52, 63-510 Mikstat z dnia 26.02.2021 r. dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego przeznaczonego do hodowli drobiu (kaczek) o maksymalnej obsadzie zwierząt 37,1 DJP wraz z budynkiem kotłowni oraz płyty pod silosy i zbiornika na ścieki z mycia planowanego obiektu na terenie działek położonych w miejscowości Kaliszkowice Kaliskie oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr ew. 133, 134 (obręb Kaliszkowice Kaliskie)

u s t a l a m

na rzecz Gospodarstwa Rolno-Produkcyjno-Usługowe Paweł Binek Kaliszkowice Kaliskie
52, 63-510 Mikstat

WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji:

budowa budynku inwentarskiego przeznaczonego do hodowli drobiu (kaczek)
o maksymalnej obsadzie zwierząt 37,1 DJP wraz z budynkiem kotłowni oraz płyty pod silosy
i zbiornika na ścieki z mycia planowanego obiektu na terenie działek położonych w
miejscowości Kaliszkowice Kaliskie oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr ew.
133, 134 (obręb Kaliszkowice Kaliskie).

I. Rodzaj inwestycji:

- a) rodzaj inwestycji – budowa budynku inwentarskiego przeznaczonego do hodowli drobiu (kaczek) o maksymalnej obsadzie zwierząt 37,1 DJP wraz z budynkiem kotłowni oraz płyty pod silosy i zbiornika na ścieki z mycia planowanego obiektu,
- b) rodzaj zabudowy – tereny obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach hodowlanych,
- c) funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – dwa budynki inwentarskie, budynek kotłowni, budynek kotłowni z zapleczem socjalno-technicznym, w tym jeden objęty planowaną inwestycją, dojścia i dojazdy, lokalizacja śmietnika, lokalizacja miejsc postojowych, lokalizacja terenów zieleni, infrastruktura techniczna konieczna do realizacji inwestycji.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji,
- usytuowanie planowanej zabudowy w stosunku do granicy działki sąsiedniej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- względu na przebieg istniejącej sieci gazociągowej:
 - lokalizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami przede wszystkim z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
 - ustala się strefę kontrolowaną gazociągów – 3,0 m na stronę od osi gazociągu,

- Inwestor zobowiązany jest uzgodnić z właściwym zarządcą sieci gazociągowej, kompleksowy plan zagospodarowania przedmiotowej działki, uwzględniający wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi, infrastrukturę techniczną naziemną i podziemną itp.,
 - należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii sieci elektroenergetycznej – usytuowanie planowanej inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - realizacja planowanej inwestycji powinna być zgodna z rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r., poz. 81),
 - ustala się dla planowanej zabudowy wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego wnioskiem – od 0,05 do 0,20,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%,
 - ustala się szerokości elewacji frontowych:
 - dla planowanego budynku inwentarskiego – od 19,0 m do 20,0 m,
 - dla planowanego budynku kotłowni – do 14,0 m,
 - ustala się wysokości licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
 - dla planowanego budynku inwentarskiego – do 7,0 m,
 - dla planowanego budynku kotłowni – do 6,0 m (dla komina: do 12,0 m),
 - ustala się geometrię dachów:
 - dla planowanego budynku inwentarskiego – dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci od 10° do 20°, spadek połaci na działkę inwestora,
 - dla planowanego budynku kotłowni – dach jednospadowy, kąt nachylenia połaci do 15°, spadek połaci na działkę inwestora,
 - płyta pod silosy o wymiarach ok. 3-5 m (ok. 15 m²), wysokość z silosami do 12,0m,
 - w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować urządzenie terenów dojazdów i dojazdów, miejsc parkingowych, terenów zieleni, infrastruktury technicznej,
 - projektowana zabudowa winna harmonizować z istniejącym otoczeniem,
 - istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne należy chronić, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia, zniszczenia lub przemieszczenia.
2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) i nie znajduje się w rozporządzeniu 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) – przedmiotem inwestycji jest budynek inwentarski o obsadzie do 40 DJP, a zatem planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć, o których mowa w §3, ust. 1, pkt. 104 ww. rozporządzenia,
 - b) na podstawie decyzji nr IGP.6220.5.2020 z dnia 23.02.2021 r. Burmistrza Miasta i Gminy postanowiono umorzyć postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku inwentarskiego do hodowli drobiu o maksymalnej obsadzie zwierząt nie przekraczającej 40DJP,
 - c) uciążliwość dla środowiska planowanej inwestycji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami odrębnymi ani naruszać wód powierzchniowych i podziemnych oraz zachowania standardów jakości życia mieszkańców,
 - d) nakazuje się pokrycie zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, które będą stanowić tzw. powierzchnią biologicznie czynną,
 - e) nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych neutralizujących negatywne oddziaływanie na tereny sąsiadujące,

- f) w zakresie dot. wód opadowych i roztopowych ustala się:
- nie należy zmieniać stanu wody na własnym gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie,
 - zabudowa działki nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - należy zapewnić zgodny z obowiązującymi przepisami sposób odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych. W przypadku sieci kanalizacji deszczowej - w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- g) w zakresie dot. hałasu oraz pyłów ustala się:
- funkcjonowanie projektowanej inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych norm hałasu wynikających z Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112 tj.),
 - roboty budowlane należy zorganizować w sposób zapewniający ochronę otoczenia przed zapyleniem i hałasem, z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań zabezpieczających (np. zraszanie, stosowanie osłon itp.),
 - należy zastosować rozwiązania ograniczające rozprzestrzenianie się pyłów na teren sąsiednich nieruchomości,
- h) w zakresie urządzeń melioracji wodnych:
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
 - jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występuje sieć drenarska planowaną inwestycję należy wykonać w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia melioracji wodnej,
 - w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej terenu należy ją naprawić przywracając jej ciągłość i drożność w celu zapewnienia swobodnego przepływu wód,
 - zgodnie z art. 199 ust. 1. Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawa wodnego wykonanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego,
- i) posadowienie inwestycji należy dostosować do warunków hydrogeologicznych i innych cech podłoża gruntowego,
- j) wierzchnia warstwa gleby (humus) z terenu realizacji projektowanych inwestycji powinna być zdjęta i czasowo składowana celem późniejszego wykorzystania,
- k) masy ziemne oraz inne odpady z prowadzonych robót należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- l) na ewentualną wycinkę drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją należy uzyskać stosowne zezwolenie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- m) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
- n) ewentualne zewnętrzne oświetlenie obiektów winno zostać zaprojektowane, zrealizowane i użytkowane w sposób niepowodujący dokuczliwości dla sąsiadów (typu: nadmierne oświetlenie zabudowy mieszkaniowej, migotanie, oślepianie, zakłócanie nocnego spoczynku itp.),
- o) teren znajduje się poza terenami objętymi ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody i prawo ochrony środowiska.

3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W razie natrafienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem lub obiektem archeologicznym, zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2020 poz. 282 z późn. zm.), należy wstrzymać roboty, zabezpieczyć teren i niezwłocznie zawiadomić o tym Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami powszechnymi oraz zgodnie z obowiązującymi normami,
- b) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego poprzez projektowane przyłącze wody, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej; ze względu na wskazane we wniosku zapotrzebowanie na wodę w ilości większej niż średnioroczne 5 m³ na dobę na podstawie art. 34 pkt. 12 zalicza się do szczególnego korzystania z wód, a zatem na podstawie art. 389 pkt. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.) wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego,
- c) odprowadzenie ścieków bytowych – do czasu wyposażenia terenu w gminną sieć kanalizacyjną – ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnego zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na własnej działce zgodnie z przepisami odrębnymi – z obowiązkiem wywozu przez wyspecjalizowane służby do oczyszczalni ścieków,
- d) w przypadku zastosowania szczelnego zbiornika bezodpływowego na potrzeby zwykłego korzystania z wód jeśli ilość odprowadzonych ścieków przekroczy 5,0 m³ na dobę i nie więcej niż 0,5 m³/godz. należy uzyskać stosowne pozwolenie wodnoprawne,
- e) w przypadku wykonywania urządzeń wodnych służących do odprowadzania wód opadowych (np. drenaż, studnia chłonna, wylot) - Inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w myśl art. 389 pkt. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.),
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej na terenie gminy sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na podstawie warunków przyłączenia i umowy o przyłączenie określonych przez właściwego Operatora Systemu Dystrybucyjnego na podstawie obowiązujących przepisów,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – należy zapewnić zgodny z obowiązującymi przepisami sposób odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez separator do istniejącego rowu melioracyjnego po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodnoprawnego,
- h) zapotrzebowanie w ciepło – z indywidualnego źródła,
- i) zapotrzebowanie w gaz – nie ustala się,
- j) należy zachować warunki techniczne w zakresie: sposobu prowadzenia robót i odległości od istniejących sieci uzbrojenia określone w przepisach odrębnych,
- k) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z istniejącego zjazdu z drogi publicznej (działki nr ew. 70/11) – na dotychczasowych warunkach,
- l) na terenie działki budowlanej należy przewidzieć wystarczającą ilość miejsc postojowych. Należy zachować odległość projektowanych miejsc postojowych od terenów sąsiednich – zgodnie z przepisami,
- m) zagospodarowanie działki objętej planowaną inwestycją winno uwzględniać ochronę przeciwpożarową istniejących obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- n) w trakcie realizacji inwestycji w przypadku kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej ustala się konieczność ich przebudowy lub modyfikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi i ich uzgodnieniu z operatorami sieci. W przypadku braku możliwości ominięcia kolizji z istniejącą infrastrukturą obszar inwestycji może ulec zmniejszeniu lub w ogóle przedstawiona lokalizacja inwestycji może okazać się niemożliwa.

- o) przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem zamiaru wykonania robót budowlanych Inwestor winien wystąpić pisemnie do ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Kaliszu, o uzgodnienie planu zagospodarowania terenu objętego przedmiotową inwestycją, względem infrastruktury elektroenergetycznej.
5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- a) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - b) realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności,
 - c) na etapie realizacji inwestycji należy uwzględnić warunki wynikające z uzyskanych uzgodnień z jednoczesnym zachowaniem wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
 - d) zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska należy podjąć działania mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na środowisko,
 - e) na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1333 z późn. zm.).
6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren nie jest położony w granicach terenu podlegającego ochronie, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Urzędu Miasta i Gminy Mikstat w dniu 26.02.2021 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej zawiadomiono wnioskodawcę oraz strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach.

Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które mogą mieć zastosowanie w powyższej sprawie.

Dokonując analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ stwierdził, iż obecnie teren ten nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym realizacja planowanej inwestycji na tym terenie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy dokonano analizy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z wymogami 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.

Wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały łącznie spełnione, co stwierdzono na podstawie wizji lokalnej w terenie i w przedstawionej analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy - organ rozpatrując zgromadzony materiał stwierdził, że:

1. działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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 oraz intensywności wykorzystania terenu,
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej,
3. uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne,
5. niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:
 - *na podstawie decyzji nr IGP.6220.5.2020 z dnia 23.02.2021 r. Burmistrza Miasta i Gminy postanowiono umorzyć postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku inwentarskiego do hodowli drobiu o maksymalnej obsadzie zwierząt nie przekraczającej 40DJP,*
 - *ze względu na wskazane we wniosku zapotrzebowanie na wodę w ilości większej niż średnioroczne 5 m³ na dobę na podstawie art. 34 pkt. 12 zalicza się do szczególnego korzystania z wód, a zatem na podstawie art. 389 pkt. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.) wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego,*
 - *nie stwierdzono naruszeń innych przepisów odrębnych.*

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie decyzji uważa się za dokonane z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego, gdyż otrzymał stosowne pismo znak IGP.6730.26.2021 o uzgodnienie w dniu 11.05.2021 r., który w terminie 14 dni od dnia doręczenia projektu decyzji nie zajął stanowiska, wobec tego uzgodnienie uważa się za dokonane bez uwag.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie decyzji uważa się za dokonane ze Starostą Ostrzeszowskim, gdyż otrzymał stosowne pismo znak IGP.6730.26.2021 o uzgodnienie w dniu 11.05.2021 r., który w terminie 14 dni od dnia doręczenia projektu decyzji nie zajął stanowiska, wobec tego uzgodnienie uważa się za dokonane bez uwag.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie decyzji uważa się za dokonane z Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kaliszu, gdyż otrzymał stosowne pismo znak IGP.6730.26.2021 o uzgodnienie w dniu 11.05.2021 r., który pismem znak: PO.ZPU.2.522.1803.2021.WR z dnia 24.05.2021 dokonał uzgodnień.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie decyzji uważa się za dokonane z Ministrem Klimatu i Środowiska, gdyż otrzymał stosowne pismo znak IGP.6730.26.2021 o uzgodnienie w dniu 11.05.2021 r., który w terminie 14 dni od dnia doręczenia projektu decyzji nie zajął stanowiska, wobec tego uzgodnienie uważa się za dokonane bez uwag.

Ze względu na przebieg sieci elektroenergetycznej niniejszą decyzję uzgodniono z ENERGIA-OPERATOR SA, Oddział w Kaliszu, al. Wolności 8, 62-800 Kalisz, gdyż otrzymał stosowne pismo znak IGP.6730.26.2021 r. o uzgodnienie w dniu 11.05.2021 r., który pismem znak: EOP-4MMD-000849-2021/WM z dnia 27.05.2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu 31.05.2021 r.) dokonał uzgodnień.

Ze względu na przebieg gazociągu uzgodniono z G.EN. GAZ ENERGIA Sp. z o.o., ul. Stanisława Dorczyka 1, 62-080 Tarnowo Podgórne, gdyż otrzymał stosowne pismo znak IGP.6730.26.2021 r. o uzgodnienie w dniu 11.05.2021 r., który pismem znak: OTw/DET/ŁM/21/150 z dnia 10.06.2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu 14.06.2021) dokonał uzgodnień.

Zgodnie z wymogami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – zaświadczenie nr Z-509/KW/351/2014.

POUCZENIE

W celu uzyskania decyzji - pozwolenia na budowę Inwestor winien wystąpić ze stosownym wnioskiem do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, stosownie do wymogów ustawy obowiązującej ustawy Prawo budowlane.

Nie ustala się okresu ważności decyzji.

Burmistrz Miasta i Gminy Mikstat stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla terenu tego zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Mikstat, ul. Krakowska 17, 63-510 Mikstat, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Na podstawie art. 127 a Kodeksu postępowania administracyjnego, 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.

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy w części tekstowej i graficznej;

projekt decyzji opracowała:
mgr inż. Katarzyna Jastrzębska -Domagała
Zaśw. nr Z-509/KW/351/2014
Kwiecień 2021 r.



Henryk Zieliński
BURMISTRZ
MIASTA I GMINY

**Otrzymują za zwrotnym potwierdzeniem odbioru strony postępowania wg rozdzielnika.
Rozdzielnik znajduje się w aktach sprawy.**

**WYNIKI ANALIZY SPORZĄDZONEJ NA PODSTAWIE
PRZEPISÓW USTAWY
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**
na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 293 z późn. zm.),

dla inwestycji polegającej na

**budowie budynku inwentarskiego przeznaczonego do hodowli drobiu (kaczek)
o maksymalnej obsadzie zwierząt 37,1 DJP wraz z budynkiem kotłowni oraz
płyty pod silosy i zbiornika na ścieki z mycia planowanego obiektu
na terenie położonym**

**w miejscowości Kaliszkowice Kaliskie oznaczonych w ewidencji gruntów jako
działki nr ew. 133, 134 (obwód Kaliszkowice Kaliskie).**

- I. Wyniki zawierają określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej ww. inwestycji.
II. Na podstawie analizy stwierdzono:

1. Możliwość spełnienia wymagań dotyczących określenia warunków dla 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:

Rodzaj zabudowy

- *tereny obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach hodowlanych,*

Wymagania dotyczące nowej zabudowy.

- *działki objęte planowaną inwestycją są zabudowane, na ich obszarze znajduje się budynek inwentarski oraz budynek kotłowni.*
- *Inwestycja będzie stanowić kontynuację terenów obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach hodowlanych.*
- *realizacja planowanej inwestycji powinna być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. z 2014 r., poz. 81).*
- *względem na przebieg istniejącej sieci gazociągowej:*
 - *lokalizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami przede wszystkim z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,*
 - *ustala się strefę kontrolowaną gazociągów – 3,0 m na stronę od osi gazociągu,*
 - *Inwestor zobowiązany jest uzgodnić z właściwym zarządcą sieci gazociągowej, kompleksowy plan zagospodarowania przedmiotowej działki, uwzględniający wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi, infrastrukturę techniczną naziemną i podziemną itp.,*
- *należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii sieci elektroenergetycznej – usytuowanie planowanej inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w uzgodnieniu z zarządcą sieci.*

W związku z faktem, że powierzchnia gospodarstwa rolnego Inwestora (która wynosi ok. 14,97 ha) przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Gminie Mikstat (która wynosi 7,45 ha), zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie określono wymagań art. 61 ust. 1 pkt. 1.

2. Dostęp do drogi publicznej:

- z istniejącego zjazdu z drogi publicznej (działki nr ew. 70/11) – na dotychczasowych warunkach.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

- zaopatrzenie w wodę zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia się do sieci wodociągowej nr 23/2021 r. z dnia 24.05.2021 r,
- zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z oświadczeniem w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej nr EOP-42-005876-2021 z dnia 31.05.2021 r.

4. Przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:

- teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi:

- nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.

W związku z powyższym zostały spełnione łącznie warunki art. 61 ust.1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Ponadto biorąc pod uwagę funkcję oraz zabudowę terenu w bezpośrednim sąsiedztwie budowa planowanej inwestycji jest uzasadniona. Zamierzenie będzie stanowić kontynuację istniejącej funkcji na terenie nieruchomości położonych w najbliższym sąsiedztwie i nie pogorszy ładu przestrzennego analizowanego terenu.

projekt decyzji opracowała:
mgr inż. Katarzyna Jastrzębska -Domagała
Zaśw. nr Z-509/KW/351/2014
Kwiecień 2021 r.

BURMISTRZ
MIASTA I GMINY
Henryk Zieliński

ANALIZA SPORZĄDZONA NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego przeznaczonego do hodowli drobiu (kaczek) o maksymalnej obsadzie zwierząt 37,1 DJP wraz z budynkiem kotłowni oraz płyty pod silosy i zbiornika na ścieki z mycia planowanego obiektu na terenie działek położonych w miejscowości Kaliszkowice Kaliskie oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr ew. 133, 134 (obręb Kaliszkowice Kaliskie).

Podstawa opracowania:

1. Umowa z Miastem i Gminą Mikstat,
2. wniosek inwestora z dnia 26.02.2021 r.
3. ustawa z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 293 z późn. zm.),
4. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 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),
5. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 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),
6. inwentaryzacja terenu.

Inwestor: Gospodarstwo Rolno-Produkcyjno-Usługowe Paweł Binek, Kaliszkowice Kaliskie 52, 63-510 Mikstat

Rodzaj zabudowy: tereny obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach hodowlanych

I. Analiza graficzna – w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadza w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizowanego, obejmującego teren przedmiotowej inwestycji, wyznaczono na załączniku graficznym na kopii mapy zasadniczej do niniejszej analizy.

II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 61 ust 1 pkt. 1–5 ustawy.

1. Spełnienie wymagań dla 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:

Informacje ogólne

- działki objęte planowaną inwestycją są zabudowane, na ich obszarze znajduje się budynek inwentarski oraz budynek kotłowni.
- Inwestycja będzie stanowić kontynuację terenów obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach hodowlanych.
- realizacja planowanej inwestycji powinna być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. z 2014 r., poz. 81).

- **względu na przebieg istniejącej sieci gazociągowej:**
 - lokalizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami przede wszystkim z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
 - ustala się strefę kontrolowaną gazociągów – 3,0 m na stronę od osi gazociągu,
 - Inwestor zobowiązany jest uzgodnić z właściwym zarządcą sieci gazociągowej, kompleksowy plan zagospodarowania przedmiotowej działki, uwzględniający wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi, infrastrukturę techniczną naziemną i podziemną itp.,
- należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii sieci elektroenergetycznej – usytuowanie planowanej inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

W związku z faktem, że powierzchnia gospodarstwa rolnego Inwestora (która wynosi ok. 14,97 ha) przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Gminie Mikstat (która wynosi 7,45 ha), zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie określono wymagań art. 61 ust. 1 pkt. 1.

W związku z powyższym załącznik graficzny stanowi odniesienie wyłącznie do analizowanych poniżej uwarunkowań.

2. Dostęp do drogi publicznej:

- *z istniejącego zjazdu z drogi publicznej (działki nr ew. 70/11) – na dotychczasowych warunkach.*

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

- *zaopatrzenie w wodę zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia się do sieci wodociągowej nr 23/2021 z dnia 24.05.2021 r.*
- *zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z oświadczeniem w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej znak sprawy: EOP-42-005876-2021 z dnia 31.05.2021r.*

4. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:

- *teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.*

5. Zgodność z przepisami odrębnymi:

- *nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.*

III. Analiza warunków, zasad zagospodarowania i zabudowy terenu inwestycji

1. Warunki i wymagania dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji zostały określone w pkt. II analizy.
2. W wyniku oceny wniosku i zawartych w nim danych o projektowanej inwestycji oraz dokonanej analizy ustalono w decyzji warunki i zasady zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich oraz przepisów odrębnych.

IV. Stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy

Działki objęte planowaną inwestycją są zabudowane, na ich obszarze znajduje się budynek inwentarski oraz budynek kotłowni.

V. Stan prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy

Teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stan własności gruntów przedstawiają stosowne dokumenty znajdujące się w aktach sprawy.

*projekt decyzji opracowała:
mgr inż. Katarzyna Jastrzębska -Domagała
Zaśw. nr Z-509/KW/351/2014
Kwiecień 2021 r.*


BURMISTRZ
MIASTA I GMINY
Henryk Zieliński

