

**DECYZJA
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 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. 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 z dnia 31 października 2023 r. (data wpływu: 14 listopada 2023 r.):

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie 2 budynków inwentarskich do chowu trzody chlewnej w bezściółkowym systemie utrzymania z niezbędną infrastrukturą w zabudowie zagrodowej na części działki o nr ewid. 102, obręb Grylewo, gmina Wągrowiec, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

ustalam

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa 2 budynków inwentarskich do chowu trzody chlewnej w bezściółkowym systemie utrzymania z niezbędną infrastrukturą;**
2. rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu 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, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych, – odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
b)	projektowana powierzchnia zabudowy:	do 5000,0 m ² ;
c)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją:	nie mniej niż 40%;

d)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:	3,3 m – 5,8 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem;
e)	szerokość elewacji frontowej budynku:	18,0 m – 20,0 m;
f)	liczba kondygnacji nadziemnych:	jedna kondygnacja nadziemna;
g)	rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych:	dach dwuspadowy;
h)	kąt nachylenia głównych połaci dachu:	10° – 20°;
i)	wysokość głównej kalenicy budynku:	5,5 m – 8,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem;
j)	usytuowanie głównej kalenicy budynku:	prostopadle do frontu działki;

4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:
 - a) inwestycja musi być zgodna z warunkami realizacji przedsięwzięcia ustalonymi w decyzji Wójta Gminy Wągrowiec o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 3 sierpnia 2023 r., znak: OŚM.6220.46.2021.OŚ,
 - b) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.),
 - c) 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,
 - d) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,
 - f) przedmiotowy teren zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.);
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jeżeli zostanie odkryty przedmiot, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków - Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Wągrowiec;
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a)	dostęp do drogi publicznej:	do drogi publicznej - gminnej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 100, poprzez gminną drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 101 – istniejącym zjazdem;
b)	minimalna liczba miejsc postojowych:	minimum 2 miejsca postojowe na terenie działki;
c)	zaopatrzenie w wodę:	zaopatrzenie w wodę na potrzeby realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, realizować z własnego ujęcia wód, na podstawie warunków określonych w stosownych pozwoleniach. W przypadku awarii ujęcia lub jego serwisowania dopuszcza się możliwość zaopatrzenia przedsięwzięcia w wodę z lokalnego wodociągu na warunkach określonych przez administratora sieci;
d)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
e)	zaopatrzenie w energię	z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi

	cieplną:	wskaźnikami emisyjności, w szczególności gazu oraz źródeł alternatywnych, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
f)	odprowadzenie ścieków bytowych:	do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
g)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	retencjonowanie wód opadowych w szczelnych zbiornikach, a następnie wykorzystanie na potrzeby własnych terenów zielonych lub odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony;
h)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519);
i)	inne ustalenia:	- kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami; - wzdłuż drogi dojazdowej oraz projektowanych budynków inwentarskich, należy wykonać nasadzenia zieleni izolacyjnej, zgodnie z warunkami realizacji przedsięwzięcia ustalonymi w decyzji Wójta Gminy Wągrowiec o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 3 sierpnia 2023 r., znak: OŚM.6220.46.2021.OŚ

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;
9. 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: nie dotyczy;
10. 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,
 - b) na terenie inwestycji mogą znajdować się niesymetryczne urządzenia melioracyjne, dlatego też przed przystąpieniem do realizacji inwestycji zaleca się sprawdzenie ich przebiegu, a w przypadku wystąpienia kolizji lub też uszkodzenia ww. instalacji należy dokonać jej naprawy bądź też przełożenia na własny koszt pod nadzorem służb za to odpowiedzialnych, tj. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu oraz Regionalnym Związkiem Spółek Wodnych w Wągrowcu. W przypadku stwierdzenia, iż

przedmiotowy teren jest zdrenowany, zobowiązuje się Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej) oraz usunięcia szkód systemu melioracyjnego, powstałych podczas prac ziemnych,

- c) należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi 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,
- d) liczba zwierząt w gospodarstwie: do 512,73 DJP,
- e) 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 2022 r., poz. 1225).

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora z dnia 31 października 2023 r. (data wpływu: 14 listopada 2023 r.) wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie 2 budynków inwentarskich do chowu trzody chlewnej w beźściółkowym systemie utrzymania z niezbędną infrastrukturą w zabudowie zagrodowej na części działki o nr ewid. 102, obręb Grylewo, gmina Wągrowiec.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z uwagi na to, iż powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z wnioskowaną inwestycją w zabudowie zagrodowej, przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Wągrowiec, zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, odstąpiono od wyznaczenia wokół przedmiotowej działki obszaru analizowanego i przeprowadzenia na nim analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru przedmiotowej inwestycji ustalono, iż zostały spełnione wszystkie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 2 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ww. ustawy.

W wyniku zawiadomienia stron, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, o możliwości zapoznania się z projektem decyzji o warunkach zabudowy i materiałami zebranymi w przedmiotowej sprawie oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów, strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Wójta Gminy Wągrowiec w terminie 14 dni od jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Wągrowiec 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.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. Katarzynę Milczarek, spełniającą warunek art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej
2. Część tekstowa analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania
3. aa



Z up. Wójta
Jerzy Łukaszczyk
Zastępca Wójta Gminy

Wysłano dnia

29.02.2024r.

Sposób wysyłki

pok. odb

Podpis

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr PM.6730.154.2023.PP2

Na podstawie art. 61 ust. 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm., zwanego dalej „rozporządzeniem”), rozporządzeniem 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), przepisami odrębnymi oraz inwentaryzacją terenu, na wniosek

., z dnia 31 października 2023 r. (data wpływu: 14 listopada 2023 r.), w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie 2 budynków inwentarskich do chowu trzody chlewnej w bezściółkowym systemie utrzymania z niezbędną infrastrukturą w zabudowie zagrodowej na części działki o nr ewid. 102, obręb Grylewo, gmina Wągrowiec, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy, ustalono co następuje:

- 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:** nie wyznaczono - zgodnie z wnioskiem inwestora przedmiotowa inwestycja realizowana będzie w ramach zabudowy zagrodowej w prowadzonym przez niego gospodarstwie rolnym. Powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z wnioskowaną inwestycją w zabudowie zagrodowej wynosi ogółem ok. 29,0 ha, co przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Wągrowiec wynoszącą 14,8282 ha (wg danych Urzędu Gminy Wągrowiec). Z uwagi na fakt, iż powierzchnia gospodarstwa rolnego związana z wnioskowaną przez inwestora zabudową zagrodową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Wągrowiec zastosowanie znajdują przepisy art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, według których przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.
- 2. Rodzaj inwestycji (zgodnie z Rozporządzeniem 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):** zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym.
- 3. Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem:** teren niezabudowany
- 4. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy**
 - pkt 1 co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
 - pkt 2 dostęp do drogi publicznej,
 - pkt 3 istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 - pkt 4 teren nie wymaga 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, o której mowa w art. 88 ust. 1,
 - pkt 5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - pkt 6 zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

5. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)

- dostęp do drogi publicznej - gminnej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 100, poprzez gminną drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 101

6. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- sieć wodociągowa – zgodnie z umową zawartą z Gminnym Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu; istniejąca studnia
- sieć elektroenergetyczna – zgodnie z umową zawartą z ENEA S.A.
- sieć kanalizacji sanitarnej – brak; zgodnie z wnioskiem inwestora odprowadzanie ścieków będzie odbywać się do projektowanego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe

7. Ustalenie czy wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany teren stanowią grunty rolne zabudowane – Br-RIVa, Br-RV, grunty orne – RIVa, RIVb, RV. Przedmiotowa inwestycja nie obejmuje użytków leśnych. Inwestycja zostanie zlokalizowana w ramach gospodarstwa rolnego, zatem teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

8. Ustalenie czy dla przedmiotowej inwestycji mają zastosowanie przepisy odrębne

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Powierzchnia wnioskowanego terenu wynosi 2,7575 ha. Zgodnie z rozporządzeniem 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.) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może zostać stwierdzony. Decyzją z dnia 3 sierpnia 2023 r., znak: OŚM.6220.46.2021.OŚ, Wójt Gminy Wągrowiec określił środowiskowe uwarunkowania dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

9. Ustalenie czy zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu
- Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza ww. obszarami.

Wągrowiec, grudzień 2023 r.

Analizę sporządziła: mgr inż. Katarzyna Milczarek, spełniająca warunek art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. Wójta
Jerzy Łukaszczyk
Zastępca Wójta Gminy

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr PM.6730.154.2023.PP2

Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na części działki o nr ewid. 102, obręb Grylewo, gmina Wągrowiec,

wykonana na podstawie § 9 ust. 2 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm., zwanego dalej „rozporządzeniem”), w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., zwanej dalej „ustawą”).

Wniosek inwestora obejmuje budowę 2 budynków inwentarskich o łącznej powierzchni zabudowy 4500 m² - 5000 m². Budynki mają posiadać szerokość elewacji frontowej 18,0 m - 20,0 m, jedną kondygnację nadziemną, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,5 - 4,0 m, wysokość kalenicy 6,0 m - 8,0 m, dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 10° - 20°.

W zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy, ustalono co następuje:

1. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy

co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – NIE DOTYCZY

Zgodnie z wnioskiem inwestora przedmiotowa inwestycja realizowana będzie w ramach zabudowy zagrodowej w prowadzonym przez niego gospodarstwie rolnym. Powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z wnioskowaną inwestycją w zabudowie zagrodowej wynosi ogółem ok. 29,0 ha, co przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Wągrowiec wynoszącą 14,8282 ha (wg danych Urzędu Gminy Wągrowiec). Z uwagi na fakt, iż powierzchnia gospodarstwa rolnego związana z wnioskowaną przez inwestora zabudową zagrodową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Wągrowiec zastosowanie znajdują przepisy art. 61 ust. 4 ustawy, według których przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

W związku z powyższym ustala się następujące parametry dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna – w odległości 125 m od frontu działki;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: do 5000,0 m²;
- 3) szerokość elewacji frontowej: 18,0 m – 20,0 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu: 3,5 m – 4,0 m;
- 5) wysokość kalenicy: 6,0 m – 8,0 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 10° – 20°.

2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy

teren ma dostęp do drogi publicznej – SPEŁNIONY

Wnioskowany obszar spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy, gdyż teren ma dostęp do drogi publicznej - gminnej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 100, poprzez gminną drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 101.

3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy

istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – SPEŁNIONY

Planowana inwestycja spełnia przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy

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, o której mowa w art. 88 ust. 1 – SPEŁNIONY

Wnioskowane przedsięwzięcie spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy. Przedmiotowa inwestycja nie obejmuje użytków leśnych. Inwestycja zostanie zlokalizowana w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego, zatem teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.).

5. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy

decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – SPEŁNIONY

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

6. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy

zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – SPEŁNIONY,*
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 – SPEŁNIONY,*
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – SPEŁNIONY*

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – inwestycja zlokalizowana jest poza wyżej wymienionymi obszarami.

Wągrowiec, grudzień 2023 r.

Analizę sporządziła: mgr inż. Katarzyna Milczarek, spełniająca warunek art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. Wójta
Jerzy Łukaszczyk
Zastępca Wójta Gminy