

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 09.04.2024 r. i zmianie wniosku z dnia 28.05.2024 r.

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie chlewni i 2 silosów paszowych, na terenie części działki o nr ewid. 231/2, obręb Pawłowo Żońskie, gm. Wągrowiec

1. **Ustalenia w zakresie rodzaju inwestycji:** zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.
2. **Ustalenia w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa chlewni o maksymalnej obsadzie wynoszącej 98DJP i 2 silosów paszowych.
3. **Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

a)	linia zabudowy:	– nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z drogą publiczną gminną Nr 215509P o nr ewid. działki 237, – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 28,0 m od bocznej granicy terenu objętego wnioskiem, – 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)	powierzchnia zabudowy:	nie więcej niż 9,0% powierzchni obszaru objętego decyzją,
c)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją:	nie mniej niż 50%;
d)	szerokość elewacji frontowej budynku chlewni:	15,0m – 16,0m;
e)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:	2,5m – 4,5m do okapu 4,0m – 6,0m w szczycie;
f)	wysokość silosu:	nie więcej niż 9,0m;
g)	liczba kondygnacji nadziemnych:	1;
h)	geometria dachu (nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, garażami wbudowanymi w bryłę budynku, werandami i ogrodami	– kąt nachylenia głównych połaci dachowych – 20°, – wysokość kalenicy – 4,0m – 6,0m,

	zimowymi):	– układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, – kierunek głównej kalenicy – prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
i)	inne ustalenia:	– zobowiązuje się inwestora do wykonania oświetlenia na słupie o wysokości min. 3,5 m - 4,0 m posadowionym w lub przy ogrodzeniu od strony drogi dojazdowej, z zastosowaniem oprawy energooszczędnej, z której strumień światła opada w kierunku drogi dojazdowej, – ustala się zakaz ogrodzeń pełnych od strony istniejących ciągów komunikacyjnych, zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych, – ustala się nakaz umieszczenia oświetlonej tabliczki z numerem porządkowym nieruchomości w widocznym miejscu od strony drogi dojazdowej, tj. na ścianie frontowej budynku lub w przypadku gdy budynek położony jest w głębi ogrodzonej nieruchomości, tabliczkę z numerem porządkowym należy umieścić również na ogrodzeniu - zgodnie z art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.);

4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wójt Gminy Wągrowiec decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 19.10.2018 r. znak OŚM.6220.16.2018.OŚ określił środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia,*
- objęte wnioskiem zamierzenie winno być zgodne z wydaną decyzję środowiskową,*
- inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.),
- 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,
- nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
- podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,
- przedmiotowy teren położony 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 w zakresie 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 w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a)	dostęp do drogi publicznej:	– projektowanym zjazdem z drogi publicznej gminnej Nr 215509P o nr ewid. działki 237, – decyzję na lokalizację zjazdu oraz uzgodnienie projektu zjazdu z drogi publicznej gminnej należy uzyskać od zarządcy drogi przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych;
----	-----------------------------	--

b)	minimalna liczba miejsc postojowych:	nie dotyczy;
c)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator nr ZD/3582/2024 z dnia 23.02.2024r.;
d)	zaopatrzenie w wodę:	projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej nr WP/82/04/2024 wydanymi przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu z dnia 08.04.2024r.;
e)	odprowadzenie ścieków bytowych:	ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z par. 26.3 w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r., poz. 1225 ze zm.) dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego przy dobowym zapotrzebowaniu na ścieki nie przekraczającym 5m ³ /dobę na okres tymczasowy (do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej); lokalizowanie zbiornika bezodpływowego zgodnie z działem II rozdziałem 7 w/w rozporządzenia;
f)	odprowadzenie ścieków pozostałych:	do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki odzwierzęce;
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)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie dotyczy;
i)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 399);
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. Ustalenia w zakresie wymagań dotyczących interesów osób trzecich:

- 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),
- ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami rozwiązać w uzgodnieniu z ich właścicielami,
- projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy,
- inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby,
- właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych,
- dla zapewnienia ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości

korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

8. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- a) działka nie leży na obszarze podlegającym ochronie a także nie jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożona osuwaniem się mas ziemnych,
- b) *teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.*

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,
- b) zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu z dnia 23 kwietnia 2024 r., znak: PO.ZPU.521.2389.2024.AK, obszar planowanej inwestycji, tj. działka nr 231/2, obręb Pawłowo Żońskie, gm. Wągrowiec, jest zdrenowany. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia (sieci drenarskiej) – w przypadku uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód,
- 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.

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

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Wójta Gminy Wągrowiec w dniu 09.04.2024 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie 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.

Dla potrzeb wydania decyzji, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), wokół działki objętej decyzją wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono jego pisemną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza i wyniki analizy zostały przedstawione w załączniku NR 2- 3 do niniejszej decyzji.

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 żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie spełniającej warunki określone w art. 5 ustawy.

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 dniu 19.04.2024 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Pismem z dnia 28.05.2024 r., po zapoznaniu się z projektem decyzji, Wnioskodawca zmienił wniosek.

Dla potrzeb wydania decyzji, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), wokół działki objętej decyzją wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono jego pisemną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza i wyniki analizy zostały przedstawione w załączniku NR 2-3 do niniejszej decyzji.

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 żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie spełniającej warunki określone w art. 5 ustawy.

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 dniu 10.06.2024 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Projekt decyzji został uzgodniony z:

- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego (art. 53 ust. 4 pkt 5 upzp),
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp),
- Starostwem Powiatowym w Wągrowcu (art. 53 ust. 4 pkt. 6 upzp),
- Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Wągrowcu (art. 53 ust. 4 pkt 2a upzp).

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 odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, które wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Wągrowiec w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, zgodnie z art. 127 § 1 oraz art. 129 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.).

Zgodnie z art. 127a. § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania 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. 2h, w powiązaniu z art. 51 ust. 2e oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Inwestorowi przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę za pośrednictwem Wójta Gminy Wągrowiec. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z

wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary .

Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub po dokonaniu zgłoszenia właściwemu organowi, zgodnie z art. 28 ust. 1, art. 29-30 oraz art. 33 ust. 2 i art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682).

Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu będącego przedmiotem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż w wydanej decyzji. Powyższego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Załącznikami do decyzji są:

Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;

Nr 2 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej;

Nr 3 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca;
2. Strony postępowania według wykazu;
3. aa

projekt decyzji przygotował
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP - 0711



WÓJT
Chmielewski
dr Małgorzata Chmielarz