



DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104, 107 i 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775) oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i ust. 2, art. 60 ust. 1, art. 61 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 t.j., zwanej dalej „ustawą”), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08 maja 2023 r. **Pana Michała Koszarka, Sędziwojowo 17, 62-302 Węgierki** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie gospodarstwa rolnego - budowie budynku inwentarskiego do hodowli trzody chlewnej i zwiększeniu obsady zwierząt do 173,6 DJP w zabudowie zagrodowej, przewidzianej do realizacji na działkach o nr geod. 134 i 135 obręb Sędziwojowo, gmina Września

u s t a l a m **n a s t ę p u j ą c e w a r u n k i z a b u d o w y**

dla inwestycji polegającej na rozbudowie gospodarstwa rolnego - budowie budynku inwentarskiego do hodowli trzody chlewnej i zwiększeniu obsady zwierząt do 173,6 DJP w zabudowie zagrodowej, przewidzianej do realizacji na działkach o nr geod. 134 i 135 obręb Sędziwojowo, gm. Września.

- 1. Rodzaj inwestycji:** zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
- 2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) linia zabudowy: istniejąca nieprzekraczalna – w odległości 15,0 m od granicy frontowej przedmiotowych działek z działką drogową nr geod. 116, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji; poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne przybliżenie w kierunku ulicy ściany projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów itp.;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 22,2% wraz z istniejącą zabudową, czyli maksymalnie 540,0 m² dla nowej zabudowy;
 - 3) lokalizacja silosu paszowego o ładowności do 22 Mg;
 - 4) lokalizacja sterowni o powierzchni maksymalnie 9,0 m²;
 - 5) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 16,0 m;
 - 6) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: maksymalnie 6,0 m;
 - 7) wysokość budynku: maksymalnie 6,0 m;

- 8) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) geometria dachu: dach skośny jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 15° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków). Do pokrycia dachu spadzistego należy używać dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu (na podstawie art. 54 pkt 2 lit. a, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy);
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimalnie 55% powierzchni wnioskowanego terenu;
- 11) zakazuje się stosowania od strony drogi ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (na podstawie art. 54 pkt 2 lit. a, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy);

3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) przedmiotowa inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.).

Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGA.6220.18.2019 z dnia 16 czerwca 2021 r., wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Września.

- 2) przedmiotowy teren położony jest poza obszarami prawnie chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.).

4. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem z powiatowej drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr geod. 116;
- 2) miejsca parkingowe: nie dotyczy;
- 3) zasilanie w energię elektryczną: z przyłącza do sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez ENEA Operator Sp. z o. o. oraz z instalacji pozyskującej energię ze źródeł odnawialnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z przyłącza z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. we Wrześni;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych: nie dotyczy;
- 6) odprowadzanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Września.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy;
- 2) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy;

- 3) wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy;
 - 4) niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem;
 - 5) niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 6) inwestor winien podjąć wszelkie, wymagane przepisami prawa, dostępne środki techniczne i technologiczne chroniące przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - 7) projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.).
- 7. Linie rozgraniczające teren inwestycji:** wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.
- 8. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:**
- 1) Wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym należy przygotować zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.);
 - b) 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),
 - c) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679),
 - d) na podstawie innych przepisów szczególnych w zakresie dotyczącym wnioskowanej inwestycji;
 - 2) inwestor winien spełnić wymagania zawarte w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych od odpowiednich organów oraz zainteresowanych jednostek uzgadniających;
 - 3) wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą należy usunąć w porozumieniu z właściwymi gestorami sieci;
 - 4) niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez Starostę Wrzesińskiego, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990);
 - 5) 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 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022, poz. 1225).

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Miasta i Gminy we Wrześni w dniu 08 maja 2023 r. wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie gospodarstwa rolnego, polegającej na budowie budynku inwentarskiego do hodowli trzody chlewnej i zwiększeniu obsady zwierząt do 173,6 DJP w zabudowie zagrodowej, przewidzianej do realizacji na działkach o nr geod. 134 i 135, obręb Sędziwojewo, gmina

Września.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie z dnia 15 czerwca 2023 r.

W oparciu o przepisy art. 53 ust. 3 u.p.z.p. dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ponadto, na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588, zwanego dalej „rozporządzeniem”) uprawniony urbanista przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 –6 ustawy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 u.p.z.p., ustalenie żądanych warunków zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku **łącnego** 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 – **warunek spełniony;**
2. teren ma dostęp do drogi publicznej – **warunek spełniony;**
3. istniejące/projektowane lub zagwarantowane umową uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek spełniony;**
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 planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – **warunek spełniony;**
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **warunek spełniony.**
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **warunek spełniony.**

Zgodnie z oświadczeniem inwestora, dołączonym do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, przedmiotowa inwestycja wchodzić będzie w skład zabudowy zagrodowej w prowadzonym przez niego gospodarstwie rolnym, którego powierzchnia wynosi 15,6599 ha. W związku z powyższym oraz w związku z faktem, że średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Września wynosi 9,4951 ha (stan na dzień wydania niniejszej decyzji) – zastosowanie znajdują przepisy art. 61 ust. 4 ustawy, tj. w przedmiotowej sprawie nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, wg których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku gdy 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. W związku z powyższymi okolicznościami, odstąpiono od wyznaczenia wokół wnioskowanego terenu obszaru analizowanego i przeprowadzenia na nim analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymienionym w § 1 rozporządzenia, jako czynności bezprzedmiotowej.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściwy organ wydaje decyzje po uzgodnieniu projektu decyzji o warunkach zabudowy z instytucjami wymienionymi w w/w przepisie. W przedmiotowej sprawie pismami z dnia 06 lipca 2023 r. zwrócono się do: Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole - w celu zaopiniowania projektu decyzji w zakresie ochrony melioracji wodnych; Starosty Wrzesińskiego – w celu zaopiniowania projektu decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych; Zarządu Powiatu we Wrześni jako właściwego zarządcy drogi – w celu zaopiniowania przedmiotowego projektu decyzji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Na podstawie art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2023 r., poz. 338) organ zwrócił się również do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni o zaopiniowanie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. O dokonanych uzgodnieniach powiadomione zostały wszystkie strony postępowania.

Postanowieniem z dnia 14 lipca 2023 r. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie melioracji wodnych, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6, w powiązaniu z art. 60 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole nr PO.3.3.521.131.2023.JK z dnia 14 lipca 2023 r.).

W dalszej kolejności pismem z dnia 24 lipca 2023 r. strony postępowania zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a., zostały zawiadomione o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji w przedmiotowej sprawie. Z powyższego prawa nie skorzystała żadna ze stron postępowania.

Należy podkreślić, że ustalenie warunków zabudowy jest etapem wstępnym realizacji inwestycji, służącym uzyskaniu odpowiedzi na pytanie, czy zamierzenie to może być w ogóle podjęte na danym obszarze jako zgodne z przepisami szczegółowymi, określającymi porządek urbanistyczny i sposób zagospodarowania terenu, w które nowa zabudowa ma się wkomponować. Ma ono więc charakter rozstrzygnięcia ogólnego, zakreślającego ramy, które dopiero muszą być doprecyzowane w dalszej fazie procesu inwestycyjnego, czyli w decyzji o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającej konkretne parametry inwestycji podane w projekcie budowlanym, opracowanym zresztą z uwzględnieniem wymogów ustalonych w decyzji w sprawie warunków zabudowy.

Ponieważ wszystkie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione, organ uznał, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla powyższej inwestycji.

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

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

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Września w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Września. 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.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności

i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.

W przypadku niewydania przez organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej organowi za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole nr PO.3.3.521.131.2023.JK z dnia 14 lipca 2023 r.
4. Informacja PWiK Sp. z o.o. we Wrześni nr 133/WW/2023 z dnia 18 maja 2023 r. o możliwości zaopatrzenia w wodę.
5. Zapewnienia dostawy energii elektrycznej ENEA Operator nr ZD/6356/2023 z dnia 12 maja 2023 r.

Otrzymują:

1. Pan Michał Koszarek
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. WGA a/a