

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku:

Inwestora

z dnia 30 listopada 2020 r. (wpływ do Urzędu Gminy 4 grudnia 2020 r.), uzupełniony w dniu 9 marca 2021 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na:

***budowie budynku inwentarskiego (chlewni) o obsadzie
do 1996 szt. tuczników (do 279,44 DJP) wraz z infrastrukturą towarzyszącą***

na terenie położonym:

w miejscowości Orlina Duża

oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka **nr 55 arkusz mapy 1 (obręb Orlina Duża)** po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, 2, 3, 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

WÓJT GMINY GIZAŁKI
USTALA WARUNKI ZABUDOWY

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa budynku inwentarskiego (chlewni) o obsadzie do 1996 szt. tuczników (do 279,44 DJP) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 55 w miejscowości Orlina Duża (obręb Orlina Duża) – gmina Gizałki – powiat pleszewski, województwo wielkopolskie.

2. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie działki nr 55 jako teren o funkcji zabudowy zagrodowej oznaczonej w zał. nr 1 symbolem **RM**:
 - przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa,
 - przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa towarzysząca funkcji zagrodowej m.in. zabudowa gospodarcza, inwentarska (w tym chlewnia), wiaty, garaże, silosy, zbiorniki na gnojowicę, płyty gnojowe, infrastruktura techniczna, mała

architektura, zieleń, dojścia i dojazdy do planowanego obiektu, lokalizacja śmietnika, lokalizacja miejsc postojowych.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Lokalizacja obiektów w stosunku do granic działek:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: jak w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji; przed linią zabudowy mogą być sytuowane: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, zieleń, miejsca parkingowe,
 - powierzchnia zabudowy budynku chlewni: do 1904,00 m².
- 2) Obowiązująca forma zabudowy budynku chlewni:
 - wysokość i gabaryty zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,50 m (liczone od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu),
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - gzymsu, okapu: do 4,10 m,
 - szerokość elewacji frontowej: do 119,00 m,
 - geometria dachu: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 15⁰, pokryty blachą trapezową lub płytą warstwową.
- 3) Obowiązująca forma silosów paszowych:
 - pojemność: do 16 ton każdy,
 - wysokość: do 25,00 m,
- 4) Obowiązująca forma podrusztowego zbiornika na nieczystości ciekłe:
 - pojemność: min. 2483 m³,
 - lokalizacja: pod budynkiem inwentarskim,
- 5) Studnia głębinowa: projektowane ujęcie wód podziemnych (maksymalny pobór do $Q_{\text{hmax}} = 1,7 \text{ m}^3/\text{h}$).
- 6) Dostępność komunikacyjna:
 - dojście i dojazd z drogi publicznej gminnej oznaczonej w załączniku graficznym nr 1 symbolem KDG (dz. nr 40, droga nr 632051P) i istniejącym z niej zjazdem poprzez działkę nr 54/1 na dotychczasowych warunkach.
- 7) Dopuszczalna powierzchnia zabudowy terenu działki – maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 48,06% oraz zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej.
- 8) Wielkość powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w ramach inwestycji (oprócz powierzchni zabudowy), powierzchnie utwardzone itp. - maks. 3400,00 m².
- 9) Lokalizacja budowli rolniczych, zbiornika na nieczystości ciekłe oraz silosów paszowych zgodnie z przepisami szczególnymi i zgodnie z warunkami określonymi w wymienionej w ust. 4 pkt 6 decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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

- 1) Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych.
- 2) Nie należy odprowadzać wód i ścieków deszczowych na grunty sąsiednie.
- 3) Na ewentualną wycinkę drzew lub krzewów należy uzyskać stosowne zezwolenie zgłosić w Urzędzie Gminy.
- 4) Odpady należy gromadzić wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych i przekazywać zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

- 5) Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) na realizację inwestycji jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.
 - 6) Warunki realizacji przedsięwzięcia zostały określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RNPP.6220.4.2020 z dnia 6 października 2020 r.
 - 7) Wykonać pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,00 m wzdłuż północno-zachodniej i południowo-wschodniej granicy działki inwestora.
 - 8) Gnojowicę należy rozprządzać na gruntach rolnych pojazdem z aplikatorem doglebowym.
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego** (ustawa z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):
- 1) Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, ani w strefie eksploracji archeologicznej.
 - 2) Wszelkie znaleziska posiadające znamiona zabytku odnalezione przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy należy bezzwłocznie zgłosić Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.
- 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**
- 1) Dojście i dojazd z drogi publicznej gminnej oznaczonej w załączniku graficznym nr 1 symbolem KDG (dz. nr 40, droga nr 632051P) i istniejącym z niej zjazdem poprzez działkę nr 54/1 na dotychczasowych warunkach.
 - 2) Na terenie działki budowlanej należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe.
- 7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
- 1) Zaopatrzenie w wodę: z projektowanego własnego ujęcia wód podziemnych i projektowanym przyłączem w zakresie i na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym oraz zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.).
 - 2) Odprowadzenie ścieków bytowych: nie dotyczy.
 - 3) Odprowadzenie ścieków technologicznych: do projektowanego szczelnego podrusztowego zbiornika na gnojowicę o pojemności min. 2483 m³, usytuowanego pod budynkiem inwentarskim, gnojowicę wykorzystywać jako nawóz naturalny na gruntach własnych i przekazywać do zagospodarowania innym podmiotom na podstawie przepisów szczególnych, w tym z zachowaniem m.in. przepisów wynikających z cytowanej w pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, ustawy z dnia 10 lipca 2007 r. o nawozach i nawożeniu (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 76).
 - 4) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z terenu gospodarstwa, za wyjątkiem budynku chlewni w sposób niezorganizowany do gruntu bez powodowania szkody dla terenów sąsiednich. Wody opadowe i roztopowe z dachu budynku chlewni odprowadzać do projektowanego zbiornika wodnego wyposażonego w stanowisko czerpania wody dla celów przeciwpożarowych.
 - 5) Usuwanie odpadów komunalnych: do zamykanych pojemników lub na paletach posiadających szczelne podłoże i zadaszenie oraz zabezpieczonych przed dostępem osób postronnych i przekazywanie uprawnionej jednostce posiadającej odpowiednie uprawnienia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach

(Dz. U. z 2021 r., poz. 779 ze zm.) i Regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

- 6) Sztuki padłe magazynować w szczelnym konfiskatorze i następnie przekazywać do zagospodarowania uprawnionym podmiotom zewnętrznym zgodnie z przepisami szczegółowymi.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.
- 8) Zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy.
- 9) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci energetycznej poprzez projektowane przyłącze energetyczne na warunkach określonych przez zarządcę sieci i zgodnie z oświadczeniem Energa Operator SA znak: EOP 44-010466-2020 z dnia 3 grudnia 2020 r. o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej.
- 10) Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną: nie dotyczy.
- 11) Rozwiązanie ewentualnych kolizji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- 1) Linie rozgraniczające tereny inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1: 1000 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji i oznaczono literami ABCD.

9. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Wszelkie obiekty budowlane oraz urządzenia techniczne należy lokalizować i projektować przy zachowaniu wymaganych warunkami technicznymi odległości od granic działki i innych obiektów budowlanych znajdujących się na działkach sąsiednich.
- 2) Obiekty budowlane i urządzenia techniczne nie mogą stanowić uciążliwości dla użytkowników sąsiednich nieruchomości powodowanych przez hałas, zanieczyszczenie wód i powietrza, promieniowanie oraz zakłócenia elektryczne.
- 3) Realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.
- 4) Wejście na tereny sąsiadujące wymaga porozumienia z ich dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia stosownych odszkodowań uregulowanych umownie.

10. Inne warunki i ustalenia:

- 1) Decyzja o warunkach zabudowy zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
- 3) Decyzja niniejsza nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Pleszewie.
- 4) Zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać wymagania określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.).

- 5) Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609), normami i zasadami wiedzy technicznej oraz innymi wymogami określonymi w art. 5 Prawa budowlanego.
- 6) Lokalizacja budynku na działce musi spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.).
- 7) Lokalizacja budowli rolniczych na działce powinna spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. (Dz. U. z 2014 r., poz. 81).
- 8) Jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, planowaną inwestycję należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 9) Teren pod planowaną inwestycję znajduje się poza:
 - obszarem zagrożenia i ryzyka powodziowego,
 - obszarami narażonymi na osuwiska,
 - obszarami i terenami górniczymi,
 - głównymi zbiornikami wód podziemnych.

11. Ważność decyzji:

Wójt Gminy Gizałki w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla terenu objętego decyzją uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Uzasadnienie

Decyzja została wydana na wniosek z dnia 30 listopada 2020 r. (wpływ do Urzędu Gminy 4 grudnia 2020 r.) inwestora w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego (chlewni) o obsadzie do 1996 szt. tuczników (do 279,44 DJP) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ewid. 55 położonej w miejscowości Orlina Duża (obręb Orlina Duża).

Pismem z dnia 25 lutego 2021 r. wystąpiono do inwestora z zapytaniem, czy posiada informację, kto dysponuje działkami nr 2045/14 i 2045/13 położonymi w obrębie Orlina Duża (ark. mapy 1), sąsiadującymi z planowanym przedsięwzięciem? W odpowiedzi na ww. pismo inwestor w dniu 9 marca 2021 r. przedłożyła powyższą informację.

Na podstawie art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 15 kwietnia 2021 r. powiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego i o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy oraz możliwości składania wniosków i zastrzeżeń. W odpowiedzi na ww. zawiadomienie do tut. Urzędu nie wpłynęły uwagi i wnioski dotyczące przedsięwzięcia.

W związku z utratą ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki, decyzję wydano w trybie określonym w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na specyfikę projektowanej zabudowy odstąpiono od przeprowadzenia szczegółowej analizy funkcji oraz cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i ust. 5 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kole Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych oraz Starostą Pleszewskim w zakresie ochrony gruntów rolnych.

Zawiadomieniem z dnia 28 maja 2021 r. powiadomiono strony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i o możliwości wypowiedzenia się w tej sprawie. W odpowiedzi na zawiadomienie w dniu 22 czerwca 2021 r. do tut. Urzędu wpłynął sprzeciw właściciela działki nr 49/2 położonej w Orlinie Dużej. Sprzeciw dotyczył możliwości odczuwania substancji odorowych, co może wpłynąć na pogorszenie życia mieszkańców, a także na środowisko i przyrodę. W piśmie zawarto również informację o bliskości gospodarstwa od ww. budynku inwentarskiego, możliwości spadku cen nieruchomości, zanieczyszczenia gnojowicą wód gruntowych oraz rowów melioracyjnych. Wobec powyższego pisma w dniu 14 lipca 2021 r. przeprowadzono rozprawę administracyjną dotyczącą ww. przedsięwzięcia. Podczas rozprawy administracyjnej jedna ze stron postępowania administracyjnego wyraziła obawy co do zanieczyszczania wód podziemnych lub powierzchniowych.

Jak wynika z raportu przedłożonego na etapie oceny oddziaływania na środowisko, powstająca w gospodarstwie gnojowica będzie magazynowa w planowanym zbiorniku podrusztowym. Wyprodukowaną gnojowicę wnioskodawca zamierza zagospodarować jako nawóz naturalny na gruntach własnych w sposób zapewniający zachowanie dopuszczalnej dawki azotu wynoszącej nie więcej niż 170 kg/ha/rok oraz przekazywać ją innym podmiotom na podstawie stosownych umów. Z przedstawionych informacji wynika, że nawożenie i magazynowanie nawozów odbywać się będzie zgodnie z wymaganiami określonymi w „Programie działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu” przyjętym 12 lutego 2020 r. przez Radę Ministrów oraz zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych tj. ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, ustawie z dnia 10 lipca 2007 r. o nawozach i nawożeniu.

Z wykonanych obliczeń rozprzestrzeniania w powietrzu substancji wprowadzanych do powietrza z ww. źródeł emisji na analizowanym terenie wynika, iż emisje te nie będą powodować przekroczenia dopuszczalnych wartości odniesienia w powietrzu oraz dopuszczalnych częstości przekroczeń określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu poza terenem, do którego wnioskodawca posiada tytuł prawny oraz, że będą dotrzymane standardy jakości powietrza określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu, a w związku z tym, spełnione będą wymagania w zakresie ochrony powietrza określone w przepisach. W celu ograniczenia wpływu inwestycji na środowisko w zakresie emisji substancji do powietrza oraz z uwagi na założenia przyjęte do analizy, zobowiązano wnioskodawcę, aby utrzymywał budynek chlewni w czystości oraz zapewnił odpowiednią temperaturę i wilgotność wewnątrz poprzez sprawny system wentylacji grawitacyjnej w postaci kurtyn bocznych nawiewnych i maksymalnie 14 szt. kominów wentylacyjnych

dachowych z wylotami na wysokości min. 6,4 m n.p.t., aby stosował filtry workowe na rurach odpowietrzających silosy paszowe oraz, aby odbiór gnojowicy prowadził z wykorzystaniem szczelnego złącza. Wnioskodawca zamierza stosować wielofazowy system żywienia oparty na zbilansowanych paszach dostosowanych do wieku zwierząt, co pozwoli na maksymalne wykorzystanie białka i tym samym zmniejszenie emisji amoniaku. Powyższe wpisano w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jako warunek realizacji przedmiotowej inwestycji. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w odległości ok. 300 m od gruntów rolnych zabudowanych zlokalizowanych na działce nr 49/2 położonej w Orlinie Dużej. Pomiędzy tymi zabudowaniami, a ww. przedsięwzięciem występują lasy o szerokości 130 m. Dotrzymanie nałożonych na wnioskodawcę w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków zapewni spełnienie wymogów w zakresie ochrony powietrza określonych w przepisach.

Zawiadomieniem z dnia 28 lipca 2021 r. powiadomiono strony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i o możliwości wypowiedzenia się w tej sprawie. W wyznaczonym terminie nie złożono dodatkowych uwag i zastrzeżeń.

Ustalenia decyzji są zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 cytowanej ustawy projekt decyzji sporządzony został przez osobę wpisaną na listę byłej Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów we Wrocławiu pod nr Z – 016 oraz Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr WP – 0200.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu za pośrednictwem Wójta Gminy Gizałki, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego, przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Gizałki oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, i nie może być zaskarżona do sądu administracyjnego.
3. Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r., poz. 1546 ze zm.).

Załączniki do decyzji:

1. Mapa sytuacyjna – ustalenia decyzji – zał. nr 1.

Otrzymują:

1. Inwestor.
2. Pozostałe strony postępowania administracyjnego wg wykazu.
3. aa.

Do wiadomości:

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