

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 60 ust. 1 i 1a oraz art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), a także przepisów 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.) oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 20 lipca 2022 r., przez

u s t a l a m

na rzecz Pa

następujące warunki zabudowy

na działkach o numerach ewidencyjnych: 46, 45/1

położonych w obrębie geodezyjnym Sulkowice

dla rozbudowy i przebudowy budynku inwentarskiego o obsadzie do 97 DJP, przebudowy budynku gospodarczego oraz budowy bezodpływowego zbiornika na ścieki.

1. **Rodzaj inwestycji i lokalizacja:** rozbudowa i przebudowa budynku inwentarskiego – o obsadzie do 97 DJP, przebudowa budynku gospodarczego - zmiana sposobu użytkowania na halę udojową oraz budowa bezodpływowego zbiornika na ścieki na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 46, 45/1 położonych w miejscowości Sulkowice, obręb Sulkowice, gmina Krobia.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się strukturę funkcjonalną terenu objętego decyzją jako teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczony na załączniku graficznym symbolem RM;
 - 2) obecny stan zagospodarowania terenu: nieruchomości zurbanizowane, częściowo zabudowane budynkiem mieszkalnym oraz budynkami garażowymi, gospodarczymi i inwentarskimi, w pozostałej części użytkowane rolniczo.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi powiatowej, wzdłuż tej drogi oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi gminnej wzdłuż tej drogi, jako kontynuację i przedłużenie istniejących linii zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym; od pozostałych granic należy zachować odległości zgodne z przepisami odrębnymi, w tym zgodne 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 2022r., poz. 1225.);
 - 2) rozbudowę i przebudowę budynku inwentarskiego oraz przebudowę budynku gospodarczego - zmianę sposobu użytkowania na halę udojową realizować zgodnie z załącznikiem graficznym, na którym wskazano budynku objęte inwestycją;

- 3) planowaną inwestycję prowadzić poza zasięgiem strefy kontrolowanej od gazociągu oraz z uwzględnieniem przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640) z uwagi na przebieg przez teren objęty decyzją przewodu gazowego, a także z zachowaniem normatywnych odległości od przebiegającego przewodu elektroenergetycznego oraz telekomunikacyjnego;
- 4) usytuowanie zbiornika na plynne odchody zwierzęce, musi być zgodne z § 6 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 81);
- 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynku inwentarskiego – do 33,5 m,
 - b) budynku gospodarczego – bez zmian;
- 7) powierzchnia zabudowy:
 - a) budynku inwentarskiego – do 1100 m²,
 - b) budynku gospodarczego – bez zmian;
- 8) powierzchnia hodowlana budynku inwentarskiego – do 323,757 m²;
- 9) ilość kondygnacji:
 - a) budynku inwentarskiego – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynku gospodarczego – bez zmian;
- 10) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki:
 - a) budynku inwentarskiego – do 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczego – bez zmian;
- 11) wysokość mierzona od poziomu terenu do kalenicy:
 - a) budynku inwentarskiego – do 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczego – bez zmian;
- 12) geometria dachu:
 - a) budynku inwentarskiego – dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych do 20°, i równoległym lub prostopadłym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki lub bocznych granic działki,
 - b) budynku gospodarczego – dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych do 40°, i równoległym lub prostopadłym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki lub bocznych granic działki,
- 13) udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu objętego decyzją nie może być niższy niż 30%;
- 14) ponadto:
 - a) nawóz naturalny w postaci płynnej należy przechowywać wyłącznie w szczelnych zbiornikach o pojemności umożliwiającej gromadzenie co najmniej 6-miesięcznej produkcji nawozu,
 - b) nawóz naturalny w postaci suchej przechowywać na nieprzepuszczalnych płytach, zabezpieczonych przed przenikaniem wycieku do gruntu oraz posiadających instalację odprowadzającą wyciek do szczelnych zbiorników, o pojemności umożliwiającej gromadzenie co najmniej 6-miesięcznej produkcji nawozu.
 - c) zbiornik na plynne odchody zwierzęce wykonać w sposób zabezpieczający przed przenikaniem jego zawartości na zewnątrz,
 - d) przed usytuowaniem wnioskowanej inwestycji wykonać rozpoznanie lokalnych warunków geotechnicznych, także pod kątem zachowania istniejącej sieci melioracyjnej, w razie zniszczenia odtworzyć wszystkie napotkane urządzenia melioracyjne;

15) projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami (Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – Dz. U. z 2020 r., poz. 1609).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 46 stanowi grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem Br-RIIIb, o powierzchni 0,27 ha, natomiast działka o numerze ewidencyjnym 45/1 stanowi grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem Br-RIIIb oraz sady, oznaczone symbolem S-RIIIb, o łącznej powierzchni 0,191 ha – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.) teren objęty decyzją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 2) na terenie wnioskowanej działki dopuszcza się lokalizację inwestycji mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 104 lit. a Rozporządzenia 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);
- 3) inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Rozbudowie gospodarstwa rolnego w miejscowości Sulkowice” na działkach o nr ewid. 45/1 i 46, obręb Sulkowice, gmina Krobia (WIGP.6220.3.2022.OS z dnia 13 czerwca 2022 r.);
- 4) nie istnieją potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.);
- 5) nie występują ustalenia planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych o ochronie przyrody;
- 6) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
- 8) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu;
- 9) z uwagi na występowanie urządzeń wodnych, Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, a w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić temu systemowi wodnemu właściwe działanie; na terenie objętym inwestycją nie występują śródlądowe wody powierzchniowe, natomiast działki graniczą z urządzeniem melioracji wodnych – rowem melioracyjnym (dz. nr ewid. 38 obręb Sulkowice)
- 10) z uwagi na występowanie urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust.1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.

Stosownie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.), utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest

zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych;

11) inwestycję na etapie projektowania należy uzgodnić ze Spółką Wodną w Krobi.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Inwestycję należy realizować zgodnie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza sieci wodociągowej, na warunkach dotychczasowych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza sieci elektroenergetycznej, na warunkach dotychczasowych;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą – z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – ustala się rozprowadzanie powierzchniowe na tereny nieutwardzone wnioskowanej działki lub odprowadzanie do studni chłonnych lub sieciowej kanalizacji deszczowej, zabronione jest dokonywanie zmiany naturalnego splywu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich działek;
- 5) odprowadzanie ścieków przemysłowych – odprowadzanie do szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności do 10 m³, opróżnianego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie odpadów stałych – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Krobia;
- 7) w przypadku zagospodarowania wód opadowych za pomocą urządzeń wodnych, Inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w myśl art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.) na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzania wód opadowych (np. studnia chłonna, wylot).

Usytuowanie na działce budowlanej urządzeń do gromadzenia ścieków socjalno-bytowych, przydomowej oczyszczalni ścieków oraz odpadów stałych powinno być zgodne z wymaganiami 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.), a także przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza (Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.).

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDP;
- 2) ilość miejsc postojowych – z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się.

8. Ustalenia dotyczące terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych – działki o numerach ewidencyjnych 46 i 45/1 położone są poza terenami górniczymi, narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

9. Ustalenia dotyczące obszaru 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy oraz obszaru strefy

kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także obszaru strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – planowana rozbudowa i przebudowa budynku inwentarskiego, przebudowa budynku gospodarczego oraz budowa bezodpływowego zbiornika na ścieki nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.) oraz nie znajduje się obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

10. Linie wyznaczające teren inwestycji.

Granice terenu objętego decyzją wskazano na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

11. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) nie występuje potrzeba ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania ze środków łączności;
- 2) w przypadku, kiedy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów co szczególnie dotyczy odprowadzania wód opadowych oraz lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów – należy dokonać uzgodnień z ich właścicielami;
- 3) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykroczać poza granice nieruchomości inwestora;
- 4) wejście na tereny sąsiadujące wymaga porozumienia z ich dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia stosownych odszkodowań uregulowanych umownie;
- 5) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich, respektując wymagania określone w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.).

12. Inne warunki i ustalenia

- 1) Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, 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 i zagospodarowania terenu.
- 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 Gostyniu.
- 4) Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normami technicznymi.
- 5) Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa jeśli:
 - a. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b. dla terenu objętego decyzją uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 20 lipca 2022 roku, w trybie art. 59 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503),

złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku inwentarskiego – o obsadzie do 97 DJP, przebudowie budynku gospodarczego – zmiana sposobu użytkowania na halę udojową oraz budowie bezodpływowego zbiornika na ścieki na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 46, 45/1 położonych w miejscowości Sulkowice, obręb Sulkowice, gmina Krobia.

Na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotowe działki znajdują się w obszarze, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym w celu realizacji inwestycji konieczne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Burmistrz Krobi na podstawie art. 53 ust. 3 ww. Ustawy dokonując analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem, stwierdził że inwestycja na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 46, 45/1 w miejscowości Sulkowice spełnia warunki wymagane w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla wnioskowanej inwestycji wydana została przez Burmistrza Krobi w dniu 13 czerwca 2022 r. decyzja nr WIGP.6220.3.2022.OS o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Rozbudowie gospodarstwa rolnego w miejscowości Sulkowice” na działkach o nr ewid. 45/1 i 46, obręb Sulkowice, gmina Krobia.

Ponieważ decyzja w całości uwzględnia żądania wnioskodawcy odstąpiono od szczegółowego uzasadnienia.

Stwierdzając zgodność planowanego przedsięwzięcia z przepisami szczególnymi i odrębnymi, należało orzec jak w sentencji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy opracował

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia. 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. 2e, 2h, 2f art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503.) w przypadku niewydania decyzji o warunkach zabudowy w ciągu 90 dni od daty złożenia wniosku, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary, o której mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy. Zgodnie z art. 2c do terminu, o którym mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Zgodnie z art. 51 ust. 2f ww. ustawy żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za

pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.



BURMISTRZ
Miejsc. Kubiak

Załączniki:

1. Mapa w skali 1:1000,
2. Analiza wraz z mapą w skali 1:1000.

Otrzymują strony postępowania:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

