



Wójt Gminy Ryczywół

Urząd Gminy, ul. Mickiewicza 10, 64-630 Ryczywół

☎ / fax (67) 28 37 002 / (67) 28 38 990, e-mail: ug@ryczywol.pl

RIR.6730.62.2023

Ryczywół, dnia 8 marca 2024 r.

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (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. z 2003 r., 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588), po rozpatrzeniu wniosku inwestora:



z 14.12.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu 22.12.2023 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynku inwentarskiego przeznaczonego do hodowli bydła opasowego, budowy dwóch silosów zbożowych wraz z infrastrukturą techniczną, rozbudowy płyty obornikowej oraz budowy zbiornika na gnojowicę w zabudowie zagrodowej na terenie części działki o nr ewid. 506 położonej w miejscowości Skrzetusz, gmina Ryczywół, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

Ustalam

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **nadbudowa, przebudowa i rozbudowa budynku inwentarskiego przeznaczonego do hodowli bydła opasowego, budowa dwóch silosów zbożowych wraz z infrastrukturą techniczną, rozbudowa płyty obornikowej oraz budowa zbiornika na gnojowicę w zabudowie zagrodowej;**
2. rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy nowych obiektów: 470,0 – 600,0 m²,

- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni przedmiotowego terenu,
- e) nadbudowa, przebudowa i rozbudowa budynku inwentarskiego przeznaczonego do hodowli bydła opasowego:
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu): 3,0 – 4,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnego zadaszenia nad wejściem,
 - szerokość elewacji frontowej: 23,0 – 25,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2 w tym poddasze,
 - rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach jednospadowy, dopuszcza się dach płaski,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu: 3°-10°,
 - wysokość całkowita budynku: 4,90 – 6,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
- f) silosy zbożowe wraz z infrastrukturą techniczną:
- powierzchnia: 70,0 – 100,0 m²,
 - pojemność: 170,0 – 180,0 m³,
 - wysokość: 9,0 – 16,0 m,
 - liczba: do 2 szt.,
- g) rozbudowa płyty obornikowej:
- powierzchnia: 100,0 – 150,0 m²,
 - długość: 8,0 – 12,0 m,
 - szerokość: 20,0 – 25,0 m,
- h) budowa zbiornika na gnojowicę:
- powierzchnia: 20,0 – 40,0 m²,
 - pojemność: 40,0 – 60,0 m³,
- i) całkowita obsada po realizacji inwestycji: do 95 DJP,
- j) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r., poz. 297),
- k) zakaz lokalizacji zamierzeń budowlanych 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 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:
- a) 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,

b) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,

c) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,

d) wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr OŚ.6220.9.2023 z dnia 10.11.2023 r. Wójt Gminy Ryczywół stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków realizacji przedsięwzięcia zawartych w ww. decyzji.

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 niezwłocznie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Ryczywół;

6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostęp do drogi publicznej – jednym zjazdem z drogi publicznej o nr ewid. działki 514,

b) dostawa wody – z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zasilanie w energię cieplną – nie dotyczy,

e) odprowadzanie ścieków – do przydomowej oczyszczalni ścieków, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) utylizacja ścieków pozostałych – do zbiornika bezodpływowego na ściek odzwierzęce, na płytę obornikową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) gospodarowanie odpadami – nakaz magazynowania odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi,

h) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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 cieplnej 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, linią łamaną określoną literami ABCD;

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:

- wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenażowych zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt;

- należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego 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.

UZASADNIENIE

Do Wójta Gminy Ryczywół dnia 22.12.2023 r. wpłynął wniosek Pana [REDAKTOWANE] w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie, przebudowie i rozbudowie budynku inwentarskiego przeznaczonego do hodowli bydła opasowego, budowie dwóch silosów zbożowych wraz z infrastrukturą techniczną, rozbudowie płyty obornikowej oraz budowie zbiornika na gnojownicę w zabudowie zagrodowej na terenie części działki o nr ewid. 506 położonej w miejscowości Skrzetusz, gmina Ryczywół.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmiana sposobu zagospodarowania terenu wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy. Na podstawie z art. 61 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) pismem z dnia 02.01.2024 r. zawiadomiono strony, informując o prawie uczestniczenia w każdym stadium przedmiotowego postępowania, oraz składania uwag i wniosków.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki, której dotyczy wniosek, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wnioskodawca posiada gospodarstwo rolne, którego powierzchnia przewyższa średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Ryczywół. Zdaniem organu wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nie naruszy ładu przestrzennego.

Gmina Ryczywół nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, 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.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w/w ustawy projekt decyzji sporządzony został przez osobę, o której mowa w art. 5 i wymagał uzgodnienia z właściwymi w sprawie organami, o których mowa w art. 53 ust. 4. W związku z powyższym pismem z dnia 18.01.2024 r. Wójt Gminy skierował ww. projekt do uzgodnienia z:

1. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach (art. 53 ust. 4 pkt 2a): organ postanowieniem znak ON-NS.9011.44.2024 z dnia 25.01.2024 r. (data wpływu: 29.01.2024 r.) uzgodnił przedmiotowy projekt decyzji jako zapewniający bezpieczeństwo sanitarne pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Organ zaznaczył, iż realizacja inwestycji przy zachowaniu warunków określonych w projekcie oraz obowiązujących przepisach zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie oraz obowiązujących przepisach w zakresie ochrony środowiska nie powinna spowodować pogorszenia warunków higienicznych i zdrowotnych rejonu inwestycji.

2. Starostą Obornickim (art. 53 ust. 4 pkt 6): organ skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.

3. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6): organ skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.

Ponadto, przedmiotowy teren przylega do drogi gminnej, zatem zgodnie z art. 60 ust. 1 w zw. z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika obowiązek uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego z właściwym zarządcą drogi. W niniejszej sprawie zachodzi sytuacja, że Wójt Gminy jest organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy, jak i do uzgodnienia tej decyzji, zatem nie stosuje się art. 106 k.p.a.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a. pismem z dnia 21 lutego 2024 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 22 do 29 lutego 2024 r. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz. U. z 2023 r., 775 ze zm.) Kodeks postępowania administracyjnego od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile ul. Dzieci Polskich 26 za pośrednictwem Wójta Gminy Ryczywół w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zgodnie z art. 127a § 1 KPA strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.



WOJCI GMINY
Henryk Sz...

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Obornikach, ul. 11 Listopada 2a.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W przypadku jeśli niniejsza decyzja została wydana w terminie dłuższym niż 90 dni od dnia złożenia wniosku, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o jej wydanie, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej Wójtowi Gminy Ryczywół w wysokości

500 zł za każdy dzień zwłoki. Żądanie wnosi się do wojewody za pośrednictwem Wójta Gminy Ryczywół w terminie 3 lat od dnia wydania niniejszej decyzji (art. 51 ust. 2-2i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a

Niniejszy projekt decyzji przygotowała:

mgr Magdalena Kalinowska

Członek ZOIU nr Z-383