

Decyzja 13/2019
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 1 te same ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2096), 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), po rozpatrzeniu wniosku Hodowli Zarodowej Zwierząt Żołędnicza Sp. z o.o. Żołędnicza 41, 63-900 Rawicz, z dnia 14.02.2019 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie jałownika wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz na zmianie sposobu użytkowania dwóch jałowników na budynki gospodarcze na działce o numerze ewidencyjnym 357/1, położonej w obrębie geodezyjnym Zakrzewo, gmina Miejska Górka, powiat rawicki, województwo wielkopolskie

ustalam
na rzecz Hodowli Zarodowej Zwierząt Żołędnicza Sp. z o.o.
następujące warunki zabudowy

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

1) Inwestycja stanowi zabudowę zagrodową, oznaczoną na załączniku graficznym symbolem **RM**.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

1) Budowa budynku inwentarskiego (jałownika) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym ze zbiornikiem na wody gnojowe oraz zmiana sposobu użytkowania dwóch jałowników na budynki gospodarcze na działce o numerze ewidencyjnym 357/1, położonej w obrębie geodezyjnym Zakrzewo, gmina Miejska Górka, powiat rawicki, województwo wielkopolskie.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Teren objęty decyzją zajmuje powierzchnię ok. 7,7 ha.
- 2) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy według załącznika graficznego:
 - a) min. 16 m od granicy działki z drogą powiatową KDP.
- 3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachu:
 - układ połaci dachowych: dwuspadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: do 25°,
 - wysokość kalenicy dachu – do 10,5 m,
 - b) wysokość okapu dachu – do 5,5 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej – do 103 m,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 2850 m²,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zbiornik na wody gnojowe o pojemności do 50m²,
 - g) parametry zabudowy jałowników, dla których wnioskuje się o zmianę sposobu użytkowania na budynki gospodarcze nie ulegną zmianie.

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

- 1) Teren objęty decyzją nie znajduje się na obszarach chronionych w myśl ustawy o ochronie przyrody, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.
- 2) Przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081).

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

- 1) Teren objęty decyzją nie znajduje się na obszarze objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2067) oraz nie jest obiektem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) W zakresie sposobu zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego przyłącza do sieci wodociągowej.

- 2) W zakresie sposobu odprowadzania oraz wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony.
- 3) W zakresie sposobu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza do sieci energetycznej.
- 4) W zakresie sposobu gospodarowania odpadami:
 - a) ustala się gromadzenie odpadów w odpowiednich pojemnikach na terenie posesji i wywóz przez jednostki uprawnione, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
7. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji.**
 - 1) Ustala się dostęp do drogi publicznej istniejącymi zjazdami na drogę powiatową, oznaczoną na załączniku graficznym symbolem KDP.
8. **Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz granice obszaru analizowanego.**
 - 1) Ustalenia decyzji oraz linie rozgraniczające teren inwestycji w tym nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono na mapie sytuacyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.
9. **Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**
 - 1) Planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody i gleby uciążliwości w postaci hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby.
 - 2) Planowana inwestycja nie może pozbawiać:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
10. **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.**
 - 1) Teren objęty decyzją znajduje się na obszarze udokumentowanego złoża gazu ziemnego.
 - 2) Planowana inwestycja nie jest położona na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, nie jest także terenem podlegającym ochronie, ustalonym na podstawie odrębnych przepisów.
11. **Inne warunki i ustalenia.**
 - 1) Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
12. **Wygaśnięcie decyzji.**
 - 1) Decyzja wygasa, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Uzasadnienie

Do Urzędu Miejskiego w Miejskiej Górcie wpłynął wniosek Hodowli Zarodowej Zwierząt Żołędnica Sp. z o.o., z dnia 14.02.2019 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego (jałownika) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym ze zbiornikiem na wody gnojowe oraz na zmianie sposobu użytkowania dwóch jałowników na budynki gospodarcze na działce o numerze ewidencyjnym 357/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Zakrzewo, gmina Miejska Górka, powiat rawicki, województwo wielkopolskie.

Dla terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy brak jest planu miejscowego.

Dla terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy brak jest planu miejscowego.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Niniejszą decyzję wydano po łącznym spełnieniu warunków określonych w art. 61, ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Zgodnie z art. 61, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - 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 miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Art. 61, ust 4 ww. ustawy stanowi, że przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w związku z czym spełniony jest warunek ust. 4 ww. ustawy.

Ponadto stwierdzono, że:

- punkt 2) art. 61, ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony: teren objęty decyzją ma dostęp do drogi publicznej – do drogi powiatowej;
- punkt 3) art. 61, ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony: istniejące przyłącza infrastrukturalne;
- punkt 4) art. 61, ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony: teren objęty decyzją według ewidencji stanowi grunt rolny zabudowany Br-RIIIa oraz Br-RIIIb i nie obejmuje gruntów leśnych, w związku z zabudową zagrodową nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- punkt 5) art. 61, ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony: żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego.

Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w odległości min. 16 m od granicy działki z drogą powiatową KDP.

Pozostałe warunki ze względu na zabudowę zagrodową spełniają w całości żądanie strony.

Projekt decyzji opracował Marcin Englert.

Pouczenie

Niniejsza decyzja 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 Starosty Rawickiego.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2096) 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

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki do decyzji:

1. załącznik graficzny – ustalenia decyzji.

Otrzymują:

1. Hodowla Zarodowa Zwierząt Żołędnicza Sp. z o.o.
Żołędnicza 41, 63-900 Rawicz
2. A/a.



Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK
WYDZIAŁU KOMUNALNEGO

Jacek Stróżyk

Niniejsza decyzja stała się
ostateczna

Miejska Gmina dnia 24.09.2019

Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK
WYDZIAŁU KOMUNALNEGO

Jacek Stróżyk

PA SYTUACYJNA

Skala 1:1000

Woj. wielkopolskie

Gmina: MIEJSKA GÓRKA

Obręb: KAKRZEW-DUŻEBY

BURMISTRZ

Miejsciej Górki

ul. Rynek 33

63-910 Miejska Górka

oświadcza się zgodność niniejsze z treścią materiału państwowego z geodezyjnego i kartograficznego

Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy nr 131/2019 z dnia 05.01.2019 (ustalenia decyzji) oraz część graficzna

STAROSTA KAWICKI

Urszula 98.2

(Nazwa i adres zamieszkania)

GI

(Identyfikator ewidencyjny materiału zmap)

Data wydania: 2019-01-25

Z up. STAROSTY

Justyna Krawiec

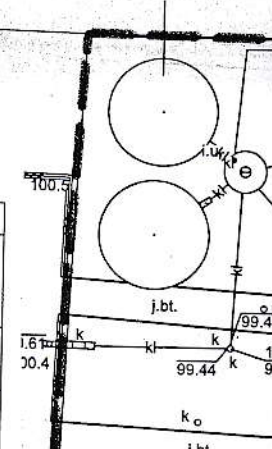
Kierownik

Biura Dokumentacji

Geodezyjnej i Kartograficznej

imię i nazwisko podpis osoby odpowiedzialnej

oznaczenia	
---	granice terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy – linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji
RM	rodzaj zabudowy – teren zabudowy zagrodowej
▲▲▲▲	nieprzekraczalna linia zabudowy
KDP	droga powiatowa



Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK
WYDZIAŁU KOMUNALNEGO
Jacek Stróżyk

