



Pniewy, dnia 21 marca 2022 r.

BZT.6730.120.2021

DECYZJA NR 22/2022**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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

Gospodarstwa Rolnego Ferma Drobiu Stanisław Kwiatkowski, Zamorze 1, 62-045 Pniewy, z dnia 12 sierpnia 2021 r.

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji: budowa czterech kurników dla brojlerów kurzych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działek o nr ewid. 108/4, 109/2 położonych w obrębie miejscowości Zamorze, gmina Pniewy.

1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony ład przestrzennego:

1.1. Ustalona funkcja działki: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

1.2. Ustalony zakres inwestycji:

- budowa czterech kurników (oznaczonych w raporcie o oddziaływaniu na środowisko od nr 3 do nr 6) dla brojlerów kurzych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie istniejącej zabudowy zagrodowej złożonej z dwóch budynków inwentarskich, czterech silosów paszowych, kontenera na sztuki padłe, budynku gospodarczego i magazynu, stodoły, budynku mieszkalnego wnioskodawcy,

- budowa silosów paszowych w liczbie 8 sztuk, w tym 6 silosów o pojemności do 25Mg każdy oraz 2 silosy o pojemności do 16 Mg każdy,

- budowa trzech naziemnych zbiorników na gaz propan – butan o pojemności do 6,8 m³ każdy,

- budowa dwóch zbiorników na ścieki przemysłowe o pojemności 20 m³ każdy,

- lokalizacja kontenera na sztuki padłe, agregatu prądotwórczego oraz stacji transformatorowej.

1.3. Linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy w sposób określony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,

1.4. Maksymalne powierzchnie zabudowy poszczególnych budynków:

- budynek inwentarski nr 3 - 2160,0m² o obsadzie nie przekraczającej 168,48 DJP,

- budynek inwentarski nr 4 - 1920,0m² o obsadzie nie przekraczającej 149,76 DJP,

- budynek inwentarski nr 5 - 2880, 0m² o obsadzie nie przekraczającej 224,64 DJP,

- budynek inwentarski nr 6 - 2880,0m² o obsadzie nie przekraczającej 224,64 DJP,

1.5. Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

1.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub okapu: do 4,0m,

1.7. Wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu: do 6,3m,

1.8. Szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku: do 23,45m,

1.9. Geometria dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci od 15 do 45 stopni,

1.10. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni ogólnej terenu objętego wnioskiem: 60%.

2. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

2.1. Planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,



2.2. Przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m.in. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.), Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 779 ze zm.),

2.3. Ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie będzie realizowana w granicach obszaru objętego powierzchnią formą ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098),

2.4. Planowana inwestycja polegająca na rozbudowie przedsięwzięcia wymienionego w §2 ust. 1 pkt 51 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71) osiąga progi wymienione w ust. 1 zatem na podstawie §2 pkt ust. 2 pkt 1 zaliczona została do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko jest wymagany obligatoryjnie.

2.5. Dla wnioskowanej inwestycji w drodze decyzji nr BZK.10.2018 wydanej przez Burmistrza Gminy Pniewy zostały określone środowiskowe uwarunkowania, określające rodzaj przedsięwzięcia oraz warunki obowiązujące w trakcie realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia.

3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

3.1. Nie ustala się na terenie objętym wnioskiem szczególnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w obszarze objętym decyzją takie nie występują,

3.2. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.) kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Gminy Pniewy.

4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

4.1. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci,

4.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci,

4.3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych – gromadzenie w zbiornikach bezodpływowych (wnioskodawca zobowiązany jest to zawarcia z firmą wywozową umowy na odbiór nieczystości ciekłych),

4.4. Zagospodarowanie wód opadowych – odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu w granicach terenu objętego wnioskiem bez powodowania szkody dla terenów sąsiednich,

4.5. W zakresie odprowadzenia ścieków pochodzących z mycia i dezynfekcji obiektów inwentarskich – odprowadzenie do szczelnych, bezodpływowych zbiorników, a następnie zapewnić ich wywóz przez uprawniony podmiot,

4.6. W zakresie gospodarki odpadami stałymi:

- pomiot z budynków inwentarskich należy usuwać po każdym cyklu chowu bezpośrednio na środki transportu i bez magazynowania go na terenie fermy przekazywać innym podmiotom do



zagospodarowania zgodnie z przepisami szczegółowymi nie dopuszczając do zanieczyszczenia gleby i wód powierzchniowych,

- padłe sztuki zwierząt należy magazynować w szczelnym, zamykanym kontenerze, następnie przekazywać do przetwarzania zgodnie z przepisami szczegółowymi.

- pozostałe odpady zagospodarować zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Gminy Pniewy,

4.7. W zakresie zapotrzebowania w ciepło – projektowane budynki należy ogrzewać za pomocą nagrzewnic gazowych o łącznej mocy cieplnej nie przekraczającej 1MW,

4.8. Dostęp do drogi publicznej – poprzez teren drogi wewnętrznej o nr ewid. działki 105 do drogi powiatowej o nr ewid. 1, istniejącym zjazdem,

4.9. Minimalna liczba miejsc postojowych – stosownie do zapotrzebowania, miejsca należy wyznaczyć w granicach terenu objętego wnioskiem.

5. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich:

5.1. Realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na terenach przyległych do niej,

5.2. Inwestycja nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, a także nie może powodować przekroczeń hałasu, zakłóceń elektrycznych i promieniowań przewidzianych w przepisach odrębnych,

5.3. Inwestycja nie może uniemożliwiać korzystania z mediów właścicielom działek sąsiadujących z terenem objętym wnioskiem,

5.4. Inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;

5.5. Inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby;

5.6. Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie określa się,

7. Inne warunki:

7.1. Na terenach zmeliorowanych projekt budowlany inwestycji należy uzgodnić z miejscową spółką wodną przez uzyskaniem pozwolenia na budowę. W przypadku stwierdzenia, iż przedmiotowy teren jest zdrenowany, zobowiązuje się Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych oraz usunięcia szkód systemu melioracyjnego, powstałych podczas prac ziemnych,

7.2. Na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz 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 2019 r., poz. 1065),

7.3. 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. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi



sieciami infrastruktury technicznej, szczegółowe warunki usunięcia kolizji należy uzgadniać z gestorami tychże sieci.

7.4. Zamierzenie nie znajdzie się na 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 ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

W dniu 12 sierpnia 2021 r. Inwestor - Gospodarstwo Rolne Ferma Drobiu Stanisław Kwiatkowski, Zamorze 1, 62 – 045 Pniewy, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech kurników dla brojlerów kurzych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o nr ewid. 108/2, 108/3, 108/4, 109/2 położonych w obrębie miejscowości Zamorze, gmina Pniewy.

Inwestor zmienił swój wniosek w dniu 5 stycznia 2022 r. umniejszając zakres terenu, którego ma dotyczyć inwestycja do części działek o nr ewid. 108/4, 109/2 położonych w obrębie miejscowości Zamorze, gmina Pniewy.

Planowana do realizacji inwestycja polega na rozbudowie istniejącej fermy drobiu o cztery dodatkowe kurniki przeznaczone do tuczu brojlera kurzego na terenie istniejącej zabudowy zagrodowej złożonej z dwóch budynków inwentarskich, czterech silosów paszowych, kontenera na sztuki padłe, budynku gospodarczego i magazynu, stodoły, budynku mieszkalnego wnioskodawcy.

W związku z faktem, że wnioskowana inwestycja polegająca na rozbudowie przedsięwzięcia wymienionego w §2 ust. 1 pkt 51 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71) osiąga progi wymienione w ust. 1 zatem na podstawie §2 pkt ust. 2 pkt 1 zaliczona została do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko jest wymagany obligatoryjnie. Dla wnioskowanej inwestycji w drodze decyzji nr BZK.10.2018 z dnia 2 lipca 2021 r. wydanej przez Burmistrza Gminy Pniewy zostały określone środowiskowe uwarunkowania, określające rodzaj przedsięwzięcia oraz warunki obowiązujące w trakcie realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 1 k.p.a. o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji oraz z art. 10 § 1 k.p.a., strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

W związku z powyższym organ zważył, **co następuje.**

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,



z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) 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.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) 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,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wokół terenu objętego wnioskiem został wyznaczony obszar analizowany, na którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ww. terenu. Z uwagi na fakt, że działka nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej wyznaczono obszar analizowany w promieniu ustawowe minimum, czyli w odległości 50m, zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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.). To przesądziło ostatecznie, że analizie poddano działki zabudowane o nr ewid. 108/2, 108/3, obręb Zamorze, gmina Pniewy.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 1 wykazano, że inwestycja kontynuuje charakterystyczne cechy zabudowy sąsiedniej w tym jej funkcję, linię zabudowy, wysokość, szerokość elewacji frontowej i geometrię dachu oraz intensywność zabudowy.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 2 wykazano, że teren ma dostęp do drogi publicznej, poprzez drogi wewnętrznej o nr dz. 105 do drogi powiatowej o nr ewid. 1.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 3 wykazano, że projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia, na działce istnieje przyłącze sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, w pozostałym zakresie inwestor jest zobligowany na podstawie decyzji nr BZK.10.2018 z dnia 2 lipca 2021 r. do budowy niezbędnej infrastruktury w postaci zbiorników, kontenerów oraz zawarcia umów z odbiorcami odpadów i ścieków.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 4 wykazano, że zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326)



teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 5 wykazano, że zamierzenie nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustalono, że teren objęty wnioskiem nie znajduje się na 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 ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Burmistrz Gminy Pniewy pismem z dnia 7 października 2021 r. wystąpił do Marszałka Województwa Wielkopolskiego, Starosty Powiatu Szamotulskiego, Zarządu Dróg Powiatowych w Szamotułach, Państwowego Gospodarstwa Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu o uzgodnienie projektu decyzji dla ww. inwestycji. Zarząd Dróg Powiatowych Postanowieniem nr ZDP-2.440.0.99.2021 z dnia 13 października 2021 r. uzgodnił projekt decyzji, zaś Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu Postanowieniem nr PO.ZPU.4522.1011.2021.JS z dnia 25 października 2021 r. uzgodnił projekt decyzji, jednocześnie informując że obszar planowanej inwestycji na działkach nr ewid. 108/4, 109/2 położonych w obrębie Zamorze, jest zdrenowany. W związku z tym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych – w przypadku jego uszkodzenia, naprawić celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Marszałek Województwa Wielkopolskiego Postanowieniem nr DI-IV.7637.328.2021 z dnia 27 października 2021 r. uzgodnił możliwość ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji w zakresie zadań i programów określonych w art. 39 ust. 3, 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzonym Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. pod warunkiem, że: zgodnie z §10 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) warunki lokalizacji przedmiotowej inwestycji w granicach kontrolowanej istniejącego gazociągu tranzytowego w c 1400 mm „Jamał” zostaną uzgodnione przez zarządcę tego gazociągu. W związku z tym Burmistrz pismem z dnia 17 listopada 2021 r. wystąpił do System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ S.A. w Warszawie o uzgodnienie projektu decyzji.

System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ S.A. w Warszawie w piśmie nr DTR/POL.2/9025/2021 z dnia 19 grudnia 2021 r. wniósł uwagi do projektu decyzji, wskazując prawidłowy przebiegł gazociągu tranzytowego oraz stref kontrolowanych. Ponadto Spółka poinformowała, że część terenu objętego projektem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zmniejszonej bezpiecznej strefy gazociągu w Zamorzy, gmina Pniewy zatwierdzonym uchwałą nr XXXIII/266/97 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 11 sierpnia 1997 r. i wskazuje na konieczność ponownego uzgodnienia. W związku z tym inwestor zmienił swój wniosek w dniu 5 stycznia 2022 r. umniejszając zakres terenu, którego ma dotyczyć inwestycja do części działek o nr ewid. 108/4, 109/2 położonych w obrębie miejscowości Zamorze, gmina Pniewy. Burmistrz pismem z dnia 21 stycznia 2022 r. wystąpił ponownie do System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ S.A. w Warszawie o uzgodnienie projektu decyzji. System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ S.A. w Warszawie pismem nr DTR/DZI/380/2022 z dnia 9 lutego 2022 r. nie wniósł uwag do



lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego wskazanego na załączniku graficznym do decyzji. Ewentualne skrzyżowania projektowanych linii energetycznych, elementów infrastruktury i dróg dojazdowych do planowanej inwestycji z gazociągiem tranzytowym należy uzgodnić z SGT EuRoPol GAZ S.A. na etapie opracowania dokumentacji projektowej, natomiast prowadzenie prac budowlanych w strefie kontrolowanej gazociągu powinno być wykonywane pod nadzorem technicznych służb eksploatacyjnych wskazanych przez SGT EuRoPol GAZ S.A.

Starosta Powiatu Szamotulskiego w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska, zgodnie z art.53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

Wobec powyższego uwzględniając stan faktyczny i prawny należało orzec jak w sentencji decyzji.

Stosownie do zapisu art. 60 ust. 4 ustawy, projekt niniejszej decyzji został opracowany przez Marię Wiczorek posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty (nr dyplomu 59406, UAM, 2008).

INFORMACJE

- 1) Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji,
- 2) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
- 3) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- 4) Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), przepisy art. 36 oraz 37 tejże ustawy stosuje się odpowiednio,
- 5) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
- 6) Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Szamotułach.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej 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.

Załączniki:

1. Mapa z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
2. Wyniki analizy,
3. Załącznik graficzny do wyników analizy.

Otrzymują:

1. Gospodarstwo Rolne Ferma Drobiu Stanisław Kwiatkowski
Zamorze 1, 62-045 Pniewy
2. Strony postępowania wg. spisu w aktach sprawy
3. aa



z up. BURMISTRZA
ZASTĘPCA BURMISTRZA
inż. Józef Cwiertnia



Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Wielkopolskiego
Al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań
2. Starosta Powiatu Szamotulskiego
ul. Wojska Polskiego 4, 64-500 Szamotuły
3. Zarząd Dróg Powiatowych
ul. B. Chrobrego 6, 64-500 Szamotuły
4. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Poznaniu, ul. Szewska 1, 61-760 Poznań
5. System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ S.A.
ul. Topiel 12, 00-342 Warszawa

Sprawę prowadzi:
Jerzy Franek



INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z UZGODNIENIA Z EUROPOI GAZ S.A.

- OWIĄZANIA:**
- granicę DN1400
 - granicę DN1400 pogrubiona linia
 - ▨ strefa kartlowana gazociąg DN1420 (maksymalna)
 - ▨ strefa kartlowana gazociąg DN1400
 - ▨ strefa kartlowana gazociąg DN1400
 - ▨ strefa kartlowana gazociąg DN1400
 - ▨ strefa kartlowana gazociąg DN1400

LEGENDA:
 Plan objęty geodezyjnym DN1400 i ewentualnie przelazony na mapę zasadniczą jest przeznaczony do składowania w terenie i wykonania przedsięwzięcia inwestycyjnego.

ZALĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY NR BZT.6730.120.2021 Z DNIA 21.03.2022 r.

SKALA:
 1 : 1000

OZNACZENIA GRAFICZNE:
 — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
 ▨ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

BURMISTRZ GMINY
 62-045 Pniewy
 z up. BURMISTRZA
 ZASTĘPCA BURMISTRZA
 inż. Józef Cwiertnia



WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2

DO DECYZJI NR BZT.6730.120.2021 z dnia 21 marca 2022 r.

CZEŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.)

Dotyczy wniosku z dnia 12.08.2021 r. Gospodarstwa Rolnego Fermy Drobiu Stanisław Kwiatkowski, Zamorze 1, 62 – 045 Pniewy, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy czterech kurników dla brojlerów kurzych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działek o nr ewid. 108/4, 109/2 położonych w obrębie miejscowości Zamorze, gmina Pniewy.

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.):

Stan faktyczny i prawny terenu.

- a) Teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej, poprzez teren drogi wewnętrznej o nr ewid. działki 105 do drogi powiatowej o nr ewid. 1,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: Br-RVI, RV, RIVb, RIVa, RVI, WsrV, PsIV,
- f) własność: prywatna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: brak,
- i) uzbrojenie terenu: sieć elektroenergetyczna, wodociągowa.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – grunty nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: nie dotyczy,
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) wraz z przepisami techniczno – budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: poprzez teren drogi wewnętrznej o nr ewid. działki 105 do drogi powiatowej o nr ewid. 1,
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.



Obszar objęty analizą:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1 – 6 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany został wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) w promieniu 50m, minimalnym dla prawidłowego przeprowadzenia analizy.

Obecny stan zagospodarowania terenu:

Działka objęta wnioskiem

Działka objęta wnioskiem stanowi teren istniejącej zabudowy zagrodowej złożonej z dwóch budynków inwentarskich, czterech silosów paszowych, kontenera na sztuki padłe, budynku gospodarczego i magazynu, stodoły, budynku mieszkalnego wnioskodawcy.

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 wykazano kolejno, co następuje:

RODZAJ PARAMETRU	OBSZAR ANALIZOWANY	WNOSKOWANE PRZEZ INWESTORA/USTALENIA DECYZJI
a) funkcja zabudowy	Zagrodowa Tereny rolnicze	Zagrodowa warunek spełniony
b) linia zabudowy	Zabudowa zlokalizowana w odległości ok. 600m od drogi powiatowej	Lokalizacja obok istniejącej zabudowy - warunek spełniony
c) powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu	Minimalnie 13% Maksymalnie 34% Średnio 23,5%	Ok. 6% terenu objętego wnioskiem - warunek spełniony
d) szerokość elewacji frontowej	Pojedyncze budynki od 10 do 16m, Cała zabudowa inwentarska stanowiąca zespół – ok. 54m	23,4m - warunek spełniony
e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, lub attyki	wysokości górnej krawędzi elewacji od 2m do 4,5m	4,0m - warunek spełniony
f) geometria dachu – kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych	Dachy strome dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia maksymalnie 45 stopni,	Dach dwuspadowy, kąt nachylenia 15 – 45 stopni, - warunek spełniony

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 2 – 6 wykazano kolejno, co następuje:

art. 61 ust. 1 pkt 2

teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, poprzez teren drogi wewnętrznej o nr ewid. działki 105 do drogi powiatowej o nr ewid. 1,



art. 61 ust. 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego -

- sieć energetyczna – istniejące przyłącze,
- sieć wodociągowa – istniejące przyłącze,
- odprowadzenie ścieków – planowane zbiorniki bezodpływowe.

art. 61 ust. 1 pkt 4

teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,

art. 61 ust. 1 pkt 5

w sprawie nie mają zastosowanie przepisy odrębne,

art. 61 ust. 1 pkt 6

teren objęty wnioskiem nie znajduje się na 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 ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W powyższej sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 2 - 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pniewy, dnia 20.01.2022 r.

Analizę sporządziła:
mgr Maria Wieczorek, nr dyplomu 59406 (UAM, 2008)

z up. BURMISTRZA
ZASTĘPCA BURMISTRZA
inż. Józef Cwiertnia

