

Gizalki, dnia 15 lutego 2016 r.
- za dowodem doręczenia -

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 23), art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) 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 (jednolity tekst Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku:

JHJ Sp. z o.o.
Nowa Wieś 11 63-308 Gizalki

z dnia 08.12.2015 r. (wpływ do Urzędu Gminy 10.12.2015 r.) uzupełnionego pismem z dnia 17.12.2015 (wpływ do Urzędu Gminy 17.12.2015 r.) oraz pismem z dnia 15.01.2016 r. (wpływ do Urzędu Gminy 18.01.2016 r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na:

rozbudowie hali produkcyjnej

na terenie położonym:

w miejscowości Nowa Wieś

oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka **nr 283/29** arkusz **mapy 1 (obręb Czołnochów)** 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 GIZALKI
USTALA WARUNKI ZABUDOWY

1. Rodzaj inwestycji:

Rozbudowa hali produkcyjnej na działce nr 283/29 położonej w miejscowości Nowa Wieś (obręb Czołnochów) – gmina Gizalki – powiat pleszewski, województwo wielkopolskie.

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

- 1) ustala się przeznaczenie działki nr 283/29 jako teren o funkcji produkcyjnej oznaczonej w zał. nr 1 symbolem **P**:
 - przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna,
 - przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa towarzysząca funkcji produkcyjnej m. in. zabudowa gospodarcza, wiaty, garaże, magazyny, 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, mała architektura, miejsca parkingowe,
- inwestycja realizowana będzie w II etapach,
- powierzchnia zabudowy projektowanej rozbudowy hali produkcyjnej w I etapie: max. 700,00 m²,
- powierzchnia zabudowy projektowanego laboratorium w II etapie: max. 150,00 m².

2) Obowiązująca forma zabudowy budynku hali produkcyjnej (I etap):

- wysokość i gabaryty zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, ale nie więcej niż 12,00 m (liczone od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu),
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: poniżej 12,00 m,
- szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 23,00 m,
- geometria dachu: płaski o kącie nachylenia 0° - 10° membranowy lub pokryty płytą warstwową; w ramach projektowanej hali produkcyjnej przewiduje się montaż 5 silosów o pojemności 120,00 m³ każdy, usytuowanych częściowo wewnątrz hali do wysokości 12,00 m i całkowitej wysokości do 25,00 m, o kształcie cylindrycznym z dnem stożkowym,
- w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować urządzenie dojść i dojazdów oraz terenów zieleni, lokalizację miejsc postojowych, śmietnika.

3) Obowiązująca forma zabudowy budynku laboratorium (II etap):

- wysokość i gabaryty zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 12,00 m (liczone od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu),
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: poniżej 12,00 m,
- szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 23,00 m,
- geometria dachu: płaski o kącie nachylenia 0° - 10° membranowy lub pokryty płytą warstwową lub blachodachówką, lub blachą.

4) Dostępność komunikacyjna:

- dojście i dojazd z drogi publicznej wojewódzkiej nr 443 oznaczonej w załączniku graficznym Nr 1 symbolem KDW poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem Kw oraz poprzez działki nr 283/6, 283/49 i 283/32.

5) Dopuszczalna powierzchnia zabudowy terenu działki – wskaźnik intensywności zabudowy maksymalny - 74,56% oraz zachowanie min. 10% powierzchni biologicznie czynnej.

6) Wielkość powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w ramach inwestycji (oprócz powierzchni zabudowy), powierzchnie utwardzone itp. - max. 500,00 m².

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.

- 4) Odpady należy gromadzić wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych i przekazywać zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
 - 5) Teren objęty projektem decyzji położony jest częściowo na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia i uszkodzenia wału przeciwpowodziowego warstwą wody o głębokości mniejszej lub równej 0,5 m oraz od 0,5 do 2,0 m. Granice zasięgu ww. obszaru zaznaczono na załączniku graficznym zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego.
 - 6) Przy realizacji inwestycji uwzględnić wymogi decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RNPP.6220.7.2015 z dnia 4 grudnia 2015 r., wydanej przez Wójta Gminy Gizalki.
- 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) Dojazd i dojście do zabudowy z drogi publicznej wojewódzkiej nr 443 oznaczonej w załączniku graficznym Nr 1 symbolem KDW poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem Kw oraz poprzez działki nr 283/6, 283/49 i 283/32.
 - 2) Na terenie działki budowlanej należy przewidzieć min. 10 miejsc postojowych.
- 7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
- 1) Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej im. St. Walendowskiego w Nowej Wsi i istniejącym przyłączem na dotychczasowych warunkach.
 - 2) Odprowadzenie ścieków bytowych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i istniejącym przyłączem na dotychczasowych warunkach.
 - 3) Odprowadzenie ścieków technologicznych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i istniejącym przyłączem na dotychczasowych warunkach.
 - 4) Odprowadzenie wód deszczowych: na nieutwardzony teren własnej działki lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.
 - 5) Usuwanie odpadów komunalnych: do zamykanych pojemników i przekazywanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
 - 6) Usuwanie odpadów pozostałych: w ramach zawartych umów.
 - 7) Zaopatrzenie w ciepło: ogrzewanie z kotłowni indywidualnej na paliwa ekologiczne, dopuszcza się również paliwa tradycyjne niskoemisyjne.
 - 8) Zaopatrzenie w gaz: butlowy, sieci gazowej brak.
 - 9) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci energetycznej poprzez istniejące przyłącze energetyczne.
 - 10) Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną: z istniejącej sieci telekomunikacyjnej poprzez istniejące przyłącze.
 - 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 ABCDEF.

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 (jednolity tekst Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) oraz w art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 – tekst jednolity ze zm.).
- 5) Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, Polskimi 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 (tekst jednolity - Dz. U. z 2015 r., poz. 1422).
- 7) Zgodnie z art. 88n ust. 1 pkt 3, 4 i 5 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469 z późn. zm.) zabrania się: rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby, wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej oraz uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów. Od zakazów tych, może zwolnić marszałek województwa, w drodze decyzji, jeżeli nie wpłynie to na szczelność i stabilność wałów przeciwpowodziowych. W zakresie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych uzgodnienia należy dokonać z Gminną Spółką Wodną w Gizakach.

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 firmy JHJ. Sp. z o.o., Nowa Wieś 11, 63-308 Gizałki z dnia 8 grudnia 2015 r. (wpływ do Urzędu Gminy 10 grudnia 2015 r.), uzupełniony pismem z dnia 17 grudnia 2015 r. (wpływ do Urzędu Gminy 17 grudnia 2015 r.) i pismem z dnia 15 stycznia 2016 r. (wpływ do Urzędu Gminy 18 stycznia 2016 r.), w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie hali produkcyjnej na działce o nr ewid. 283/29 położonej w miejscowości Nowa Wieś (obręb Czołnochów). Inwestycja realizowana będzie w II etapach:

I etap - budowa hali produkcyjnej z silosami,

II etap - budowa laboratorium.

Pismem z dnia 11 stycznia 2016 r. powiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego i o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy oraz możliwości składania wniosków i zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski w przedmiotowej sprawie.

W związku z utratą ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki, decyzję wydano w trybie określonym w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odstąpiono od przeprowadzenia szczegółowej analizy funkcji oraz cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu ze względu na realizację inwestycji w istniejącej zabudowie o funkcji produkcyjnej.

Dla planowanej inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Gizałki o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RNPP.6220.7.2015 z dnia 4 grudnia 2015 r.

Zgodnie z art. 4a pkt 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469 ze zm.) projekt decyzji został uzgodniony przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu postanowieniem nr TP.455.26.2016 z dnia 26 stycznia 2016 r. W decyzji uwzględnione zostały uwagi wniesione przez organ uzgadniający.

Ustalenia decyzji są zgodne z przepisami odrębnymi.

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

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu za pośrednictwem Wójta Gminy Giząłki, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Opłatę skarbową, w kwocie 107 zł, pobrano na podstawie części I pkt 8 rubr. 3 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015 r., poz. 783).

Załączniki do decyzji:

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

Otrzymują:

1. JHJ Sp. z o.o.
Nowa Wieś 11
63-308 Giząłki.
2. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna
im. St. Walendowskiego w Nowej Wsi
Nowa Wieś 15/1
63-308 Giząłki.
3. a/a.

Do wiadomości:

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



Z up. WÓJTA

Krzysztof Matysiak
mgr inż. Krystyna Matysiak
Kierownik Referatu Nieruchomości,
Środowiska i Planowania Przestrzennego