

ZP.6730.36.4.2022

Skulsk, dnia 26.05.2022r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 503)
 - art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 735 ze zm.)
- po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy i po stosownych uzgodnieniach:

ustalam

na rzecz pana Tomasza Maciaszek i pana Włodzimierza Maciaszek, zam. Lisewo 52A,
62-560 Skulsk

warunki zabudowy

dla dz. nr **246/52, 246/46, 246/48, 246/28, 246/47, 246/53**, obręb **Lisewo**, gmina **Skulsk**

dla inwestycji obejmującej

rozbudowę fermy drobiu w zakresie następujących robót budowlanych:

1. budowa dwóch kurników o powierzchni w każdej przeznaczonej na chów drobiu wynoszącej maksymalnie 2133,32 m², w każdym po 55 tys. brojlerów kurzych (220DJP)
2. budowa kurnika o powierzchni w każdej przeznaczonej na chów drobiu wynoszącej maksymalnie 2400,92 m², do 60 tys. Brojlerów kurzych (240DJP)
3. zwiększenie obsady w budowanym kurniku do 2400,92 m², do 60 tys. Brojlerów kurzych (240DJP)

Ustalenia zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. **ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** – zabudowa zagrodowa (łączna obsada gospodarstwa do 1400DJP);
2. **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu** – funkcja inwentarska;
3. **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) **budowa dwóch kurników o następujących parametrach (2x 220 DJP):**
 - a) jedna kondygnacja nadziemna;
 - b) wysokość elewacji frontowej: do 2,8-4,0 m;
 - c) geometria dachu: dach dwuspadowy, kalenica usytuowana dowolnie;
 - d) kąt pochylenia połaci dachowych: 5°- 40°;
 - e) wysokość do szczytu dachu/kalenicy: 6,0 – 7,0 m;
 - f) szerokość elewacji frontowej : 18,0 – 110,0 m;
 - 2) **budowa kurnika o następujących parametrach (240DJP) :**
 - a) jedna kondygnacja nadziemna;
 - b) wysokość elewacji frontowej: do 2,8-4,0 m;
 - c) geometria dachu: dach dwuspadowy, kalenica usytuowana dowolnie;
 - d) kąt pochylenia połaci dachowych: 5°- 40°;
 - e) wysokość do szczytu dachu/kalenicy: 6,0 – 7,0 m;

- f) szerokość elewacji frontowej : 18,0 – 110,0m;
- 3) **zwiększenie obsady kurnika będącego w budowie;**
- a) gabaryty budynku bez zmian;
 - b) zwiększenie obsady kurnika do 240 DJP;
 - c) obiekt wyznaczony na załączniku graficznym;
- 4) **zagospodarowanie terenu:**
- a) linia zabudowy - nieprzekraczalna istniejąca - zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - b) pow. biologicznie czynna – min 20% pow. terenu opracowania;
 - c) pow. nowej zabudowy – 6000,0 – 6800,0m²;
 - d) wskaźnik zabudowy – do 50% pow. działek
 - e) pow. terenu objęta przekształceniem – bez zmian;
 - f) linie rozgraniczające teren inwestycji – zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - g) należy zapewnić min 2 miejsca postojowe dla samochodów;

5) **inne:**

- a) budynek należy sytuować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- b) w przypadku występowania na terenie inwestycji podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej (w tym urządzeń melioracyjnych) należy zachować odległość zgodną z przepisami odrębnymi lub ją przebudować, projekt zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- c) należy spełnić wymagania wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 10 stycznia 2022 roku znak sprawy OŚ.6220.3.2020;

4. **ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** – inwestycja znajduje się w obszarach chronionych:

- 1) Goplańsko – Kujawski Obszar Chronionego Krajobrazu;

5. **ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

– inwestycja znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

- na działce nr 246/52 znajduje się kaplica grobowa, obecnie budynek magazynowy wpisany do rejestru zabytków pod numerem 828/WLKP/A z dnia 10 stycznia 1989r.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze wodociągowe na działce inwestora oraz z ujęcia własnego (wymagającego pozwolenia wodnoprawnego, będąca w trakcie realizacji);
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do szczelnego zbiornika na nieczystości;
- 3) odprowadzenie ścieków gospodarczych – do szczelnego zbiornika na nieczystości odzwierzęce;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i rozporowych – powierzchniowo na teren inwestycji;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze;
- 6) ogrzewanie – we własnym zakresie;
- 7) wjazd na działkę – z drogi publicznej gminnej dz. nr 227/1;
- 8) gromadzenie i segregacja odpadów, wywóz na składowisko odpadów zorganizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na działce zlokalizować miejsce na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem segregacji;

7. ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawiania dostępu do 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;
- 3) zawiadomienie stron pismem nr ZP.6730.36.1.2022 z dnia 21.03.2022 roku;

8. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9. inne ustalenia:

- 1) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności oraz uprawnień osób trzecich.
- 2) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie dotyczy stawki procentowej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości), przepisy art. 36 oraz 37 stosuje się odpowiednio. Koszt realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 3) Planowana inwestycja powinna być projektowana i realizowana w sposób gwarantujący ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z art. 5 pkt 9 Prawa budowlanego.
- 4) Do projektu budowlanego Inwestor winien załączyć oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania terenem na cele budowlane dot. działki, na której ma być realizowana przedmiotowa decyzja. Prawem takim jest tytuł wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązującego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych.
- 5) W przypadku występowania na terenie planowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych, lokalizację planowanej inwestycji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 6) Decyzja jest ważna do czasu wygaszenia jej odrębną decyzją lub ustaleniami planu miejscowego.

10. Projekt niniejszej decyzji:

- 1) pozytywnie uzgodnił w zakresie art. 53 Ust. 4 pkt 6 - ochrony gruntów rolnych Starosta Koniński - organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu niniejszej decyzji.
- 2) pozytywnie uzgodnił w zakresie art. 53 Ust. 4 pkt 6 – melioracji -Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrekcja RZGW Wody Polskie w Bydgoszczy, za pośrednictwem Zarząd Zlewni w Inowrocławiu - organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu niniejszej decyzji.
- 3) pozytywnie uzgodnił w zakresie art. 53 Ust. 4 pkt 11a – melioracji -Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrekcja RZGW Wody Polskie w Bydgoszczy, postanowieniem nr BD.RPP.437.873.2022 KB-N z dnia 11.05.2022r.
- 4) Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 2 pozytywnie uzgodnił w zakresie ochrony archeologicznej Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Koninie - organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu niniejszej decyzji.

Informacja:

Niniejsza decyzja:

- nie uprawnia do dokonania wycinki drzew, ani wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej;
- nie zastępuje zezwolenia na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej, pozwolenia na budowę, stanowi podstawę do ubiegania się o nie.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na rozbudowę fermy drobiu dla dz. nr 246/52, 246/46, 246/48, 246/28, 246/47, 246/53, obręb Lisewo, gmina Skulsk.

Działka nr 246/53 ma powierzchnię 1,3265ha, znajduje się w obrębie użytków klasy Br-RVI, Br-ŁV, Br-PsVI i jest zabudowana.

Działka nr 246/46 ma powierzchnię 0,5321ha, znajduje się w obrębie użytków klasy Br-RV, Br-RVI, Br-PsVI i jest zabudowana.

Działka nr 246/47 ma powierzchnię 0,7852 ha, znajduje się w obrębie użytków klasy Br-RV, Br-RVI, Br-PsVI i jest zabudowana.

Działka nr 246/28 ma powierzchnię 1,0445ha, znajduje się w obrębie użytków klasy Br-RIVb, Br-RV, Br-RVI, Br-PsVI i jest zabudowana.

Działka nr 246/48 ma powierzchnię 0,3011ha, znajduje się w obrębie użytków klasy, Br-RVI, Br-PsVI i jest zabudowana.

Działka nr 246/52 ma powierzchnię 0,4899ha, znajduje się w obrębie użytków klasy Br-ŁV, Br-PsVI i jest zabudowana.

Inwestor posiada gospodarstwo rolne o powierzchni przekraczającej średnią pow. gospodarstwa w gminie Skulsk.

Zostały spełnione łącznie wszystkie warunki art. 61 ust. 1 oraz ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu.

W sąsiedztwie inwestycji znajduje się zabudowa jednorodzinna, zagrodowa i wielorodzinna. Działka ma zapewniony dostęp do drogi publicznej gminnej oraz posiada zapewnienia w zakresie infrastruktury technicznej. Grunt pod projektowaną inwestycją zgodnie z art 7 ust. 2 Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. po ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.), nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Inwestycja jest realizowana na terenie objętym formami ochrony, znajduje się na terenach objętych formami ochrony przyrody: „Goplańsko – Kujawski Obszar Chronionego Krajobrazu”.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji i ustalaniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589). Niniejsza decyzja została wydana w oparciu i na podstawie wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na analizowanym obszarze w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r., które pozwoliły stwierdzić łączne spełnianie warunków wynikających z ww. ustawy.

Przed wydaniem decyzji zgodnie z art. 10 § 1 kpa Wójt Gminy Skulsk umożliwił stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Do tutejszego Urzędu w dniu 25.05.2022r. wpłynął wniosek Stowarzyszenia Właścicieli Lokali Mieszkalnych „Błoki Lisewo”, w którym to mieszkańcy nie wyrażają zgody na rozbudowę

fermy ze względu na hałas i odór. Wójt Gminy Skulsk przeanalizował treść złożonego wniosku i ustalił, iż jest on niezgodny z opiniami organów uzgadniających, w związku z tym nie znalazł podstaw do uwzględnienia w/w wniosku.

Projekt decyzji sporządził - mgr inż. arch. Adam Kaczmarek.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie (lub innego organu II instancji). Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

2. Zgodnie z art.127a Kpa – 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. Powyższe oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



Z up. WÓJTA
mgr Jarosław Goński
Sekretarz Gminy

Załączniki:

1. Mapa w skali 1: 1000
2. Analiza

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Tomasz Maciaszek, ul. Domańskiej 7, 62-500 Konin,
2. Włodzimierz Maciaszek, ul. Domańskiej 7, 62-500 Konin,
3. Gmina Skulsk, ul. Targowa 2, 62-560 Skulsk,
4. tablica ogłoszeń Urzędu Gminy Skulsk, sołectwa Lisewo,
5. BIP
6. a/a

ANALIZA

Analiza wykonana została zgodnie z Rozporządzeniem 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.

Przedmiot analizy – rozbudowa fermy drobiu dla dz. nr 246/52, 246/46, 246/48, 246/28, 246/47, 246/53, obręb Lisewo, gmina Skulsk

1. Cel analizy.

Analizę przeprowadzono w celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

2. Podstawa opracowania.

Analizę opracowano w oparciu o: wniosek, mapę w skali 1:1000, wizję lokalną w terenie przepisów prawa określone w decyzji.

3. Merytoryczny zakres analizy.

W związku z treścią wniosku dotyczącego planowanej zabudowy na działce, zakresem analizy objęto ustalenia: zgodności wnioskowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi, dostępu do drogi ochrony gruntów rolnych oraz zapewnień dostawców mediów.

4. Granice obszaru analizy.

Ustalono szerokość frontu obszaru opracowania ok 68,0m. Zgodnie z art. 61 ust. 4 Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. W związku z tym oraz zgodnie z wyrokiem WSA w Łodzi z dnia 17 stycznia 2018 r. II SA/Łd 847/17 nie jest konieczne określanie obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Charakterystyka wniosku, działki oraz sąsiedztwa.

Wnioskodawczyni wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na rozbudowę fermy drobiu dla dz. nr 246/52, 246/46, 246/48, 246/28, 246/47, 246/53, obręb Lisewo, gmina Skulsk.

Działka nr 246/53 ma powierzchnię 1,3265ha, znajduje się w obrębie użytków klasy Br-RVI, Br-ŁV, Br-PsVI i jest zabudowana.

Działka nr 246/46 ma powierzchnię 0,5321ha, znajduje się w obrębie użytków klasy Br-RV, Br-RVI, Br-PsVI i jest zabudowana.

Działka nr 246/47 ma powierzchnię 0,7852 ha, znajduje się w obrębie użytków klasy Br-RV, Br-RVI, Br-PsVI i jest zabudowana.

Działka nr 246/28 ma powierzchnię 1,0445ha, znajduje się w obrębie użytków klasy Br-RIVb, Br-RV, Br-RVI, Br-PsVI i jest zabudowana.

Działka nr 246/48 ma powierzchnię 0,3011ha, znajduje się w obrębie użytków klasy, Br-RVI, Br-PsVI i jest zabudowana.

Działka nr 246/52 ma powierzchnię 0,4899ha, znajduje się w obrębie użytków klasy Br-ŁV, Br-PsVI i jest zabudowana.

Inwestor posiada gospodarstwo rolne o powierzchni przekraczającej średnią pow. gospodarstwa w gminie Skulsk.

6. Linia zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 4 Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie

7. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 4 Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie

8. Analiza gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej

Zgodnie z art. 61 ust. 4 Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie

9. Dostęp do drogi publicznej.

Dostęp istniejący z drogi gminnej.

10. Uzbrojenie terenu.

Projektowane i istniejące przyłącza.

11. Przeznaczenie gruntów

Grunt zgodnie z art 7 ust. 2 Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.), nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

12. Ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz ochrona konserwatorska.

- Inwestycja znajduje się w obszarach ochrony przyrody.
- Inwestycja nie znajduje się na terenie GZWP.
- Inwestycja nie znajduje się na obszarze i terenie górniczym.
- Inwestycja nie znajduje się na terenie złóż kopali
- Inwestycja nie znajduje się na terenie powodziowym oraz osuwania się mas ziemnych.
- Inwestycja znajduje się na terenie ochrony konserwatorskiej.

Wyniki analizy zgodnie z warunkami określonymi w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- **sąsiedztwo zabudowy** – zgodnie z art. 61 ust. 4 Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie – **warunek spełniony**;
- **dostęp do drogi publicznej** – istniejący z drogi publicznej gminnej - **warunek spełniony**;
- **uzbrojenie terenu** – projektowane przyłącze - **warunek spełniony**;
- **ochrona gruntów rolnych** – grunt pod projektowaną inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – **warunek spełniony**;
- **zgodność z przepisami odrębnymi** – występuje – **warunek spełniony**.
- **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 – **warunek spełniony**

Z up. WOJTA
mgr Jarosław Goliński
Sołtys Gminy