

## DECYZJA 27/15

### 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 2015 r., poz. 199) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

**PPUH „PASZ KONSPOL” Sp. z o.o., Gierłatowo 21, 62 – 330 Nekla,**  
z dnia 24.03.2015 r. (data wpływu 25.03.2015 r.)

### ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji: rozbudowa istniejącej fermy drobiu polegająca na budowie czterech budynków inwentarskich, budowie budynku gospodarczego (chłodni) oraz ośmiu silosów paszowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki o nr ewid. 57/22 położonej w obrębie miejscowości Grońsko, gmina Lwówek.

#### 1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony ładu przestrzennego:

- 1.1 Ustalona funkcja działki: zabudowa zagrodowa – teren fermy drobiu,
- 1.2 Nieprzekraczalna linia zabudowy: wg załącznika graficznego,
- 1.3 Maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - dla budynków inwentarskich 1350 m<sup>2</sup> każdy,
  - dla budynku gospodarczego (chłodni) 60 m<sup>2</sup>,
- 1.4 Maksymalna wysokość zabudowy (dla każdego budynku): 1 kondygnacja nadziemna,
- 1.5 Maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji (dla każdego budynku) – 5m,
- 1.6 Maksymalna wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu (dla każdego budynku) – 6m,
- 1.7 Geometria dachów: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci od 10 do 35°,
- 1.8 Maksymalna szerokość elewacji frontowej (dla każdego budynku) – 15m,
- 1.9 Maksymalna obsada fermy po rozbudowie: 1008 DJP,
- 1.10 Maksymalna wysokość silosów – 13m licząc od poziomu terenu,
- 1.11 Wszelkie kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy usunąć na warunkach dysponenta danej sieci,
- 1.12 Projekt i realizacja inwestycji musi spełniać wymogi branżowych przepisów szczegółowych i obowiązujących norm,
- 1.13 Inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 1997 r., Nr 132, poz. 877 ze zm.),

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

- 2.1 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 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.), Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zm.), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 ze zm.),
- 2.2 Ochrona środowiska naturalnego – inwestycja nie będzie realizowana w obszarze chronionego krajobrazu,
- 2.3 Inwestycja zalicza się do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 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 (Dz.

U. z 2013r., poz. 1235 ze zm.) oraz znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 ze zm.), w związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji mają zastosowanie ustalenia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 23 lutego 2015 r. wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Lwówek Nr RG.6220.20.06.2014/2015.KK.

### **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 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) 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 Lwówka.

### **4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

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

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

4.3 W zakresie odprowadzenia ścieków pochodzenia zwierzęcego – do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

4.4 W zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Miasta i Gminy Lwówek,

4.5 W zakresie zapotrzebowania w ciepło – z wewnętrznej instalacji,

4.6 Zamierzenie będzie obsługiwane istniejącym zjazdem na drogę publiczną – drogę o nr ewid. działki 572,

4.7 Minimalna liczba miejsc postojowych – stosownie do zapotrzebowania,

4.8 Należy zachować zgodne z Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od sieci infrastruktury technicznej, potencjalne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązywać na warunkach gestora danej sieci.

### **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 pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej i dostępu do światła,

5.5 Inwestycja nie może powodować wzrostu zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

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

**7. 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 25.03.2015 r. Inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pt. rozbudowa istniejącej fermy drobiu polegająca na budowie czterech budynków inwentarskich, budowie budynku gospodarczego (chłodni) oraz ośmiu silosów paszowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki o nr ewid. 57/22 położonej w obrębie miejscowości Grońsko, gmina Lwówek. Na wnioskowanym terenie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono, że wnioskowana inwestycja spełnia warunki opisane w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inwestor przedstawił informację, że posiada tytuł prawny do gruntów rolnych o łącznej powierzchni 11,6647 ha. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Lwówek wynosi 5,6 ha. Zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się w przypadku tejże inwestycji. Teren posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 z późn. zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W świetle powyższego postanowiono jak w sentencji decyzji.

## INFORMACJE

1. Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji,
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzja 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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), 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 Nowym Tomysłu.

## POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Lwówek w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

### Załączniki:

1. Mapa z wykreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
2. Wyniki analizy.

Projekt decyzji sporządziła:

mgr Maria Adamska nr dyplomu 59406 (UAM, 2008)

### Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe „PASZ-KONSPOL” Sp. z o.o.,
2. Strony postępowania zgodnie z art. 49 kpa, BIP, sołectwo Grońsko
3. a/a

Sprawę prowadzi:  
Jan Kulus, tel. 61 4417610.



Zastępca BURMISTRZA  
Miasta i Gminy Lwówek  
*Maciej Piechowiak*

## **WYNIKI ANALIZY**

przeprowadzonej na podstawie art. 53 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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.

**Dotyczy wniosku z dnia 24.03.2015 r. złożonego przez PPUH „PASZ KONSPOL” Sp. z o.o., Gierłatowo 21, 62 – 330 Nekla, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pt. rozbudowa istniejącej fermy drobiu polegająca na budowie czterech budynków inwentarskich, budowie budynku gospodarczego (chłodni) oraz ośmiu silosów paszowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki o nr ewid. 57/22 położonej w obrębie miejscowości Grońsko, gmina Lwówek**

**Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:**

### **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, nr ewid. działki 572, istniejącym zjazdem,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: B-RV,
- 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: zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 23 lutego 2015 r. wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Lwówek Nr RG.6220.20.06.2014/2015.KK.,
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) wraz z przepisami techniczno – budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej, nr ewid. działki 572, istniejącym zjazdem,
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

### **Obszar objęty analizą:**

Zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się w przypadku wnioskowanej inwestycji, w związku z tym, nie wyznaczono obszaru analizowanego.

### **Obecny stan zagospodarowania terenu:**

#### Działka objęta wnioskiem

Działka objęta wnioskiem stanowi teren fermy drobiu, jest zabudowana budynkami inwentarskimi, gospodarczymi oraz urządzeniami rolniczymi typu silosy, waga najazdowa.

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

Zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się – inwestor posiada tytuł prawny do gruntów rolnych o łącznej powierzchni 11,6647 ha. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Lwówek wynosi 5,6 ha.

### **W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 2 – 5 wykazano kolejno, co następuje:**

#### art. 61 ust. 1 pkt 2

Teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, nr ewid. działki 572, poprzez istniejący zjazd,

art. 61 ust. 1 pkt 3

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

- sieć energetyczna – z istniejącego przyłącza,
- sieć wodociągowa – z istniejącego przyłącza,
- odprowadzenie ścieków – do zbiorników bezodpływowych,

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 zastosowania przepisy odrębne.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ**

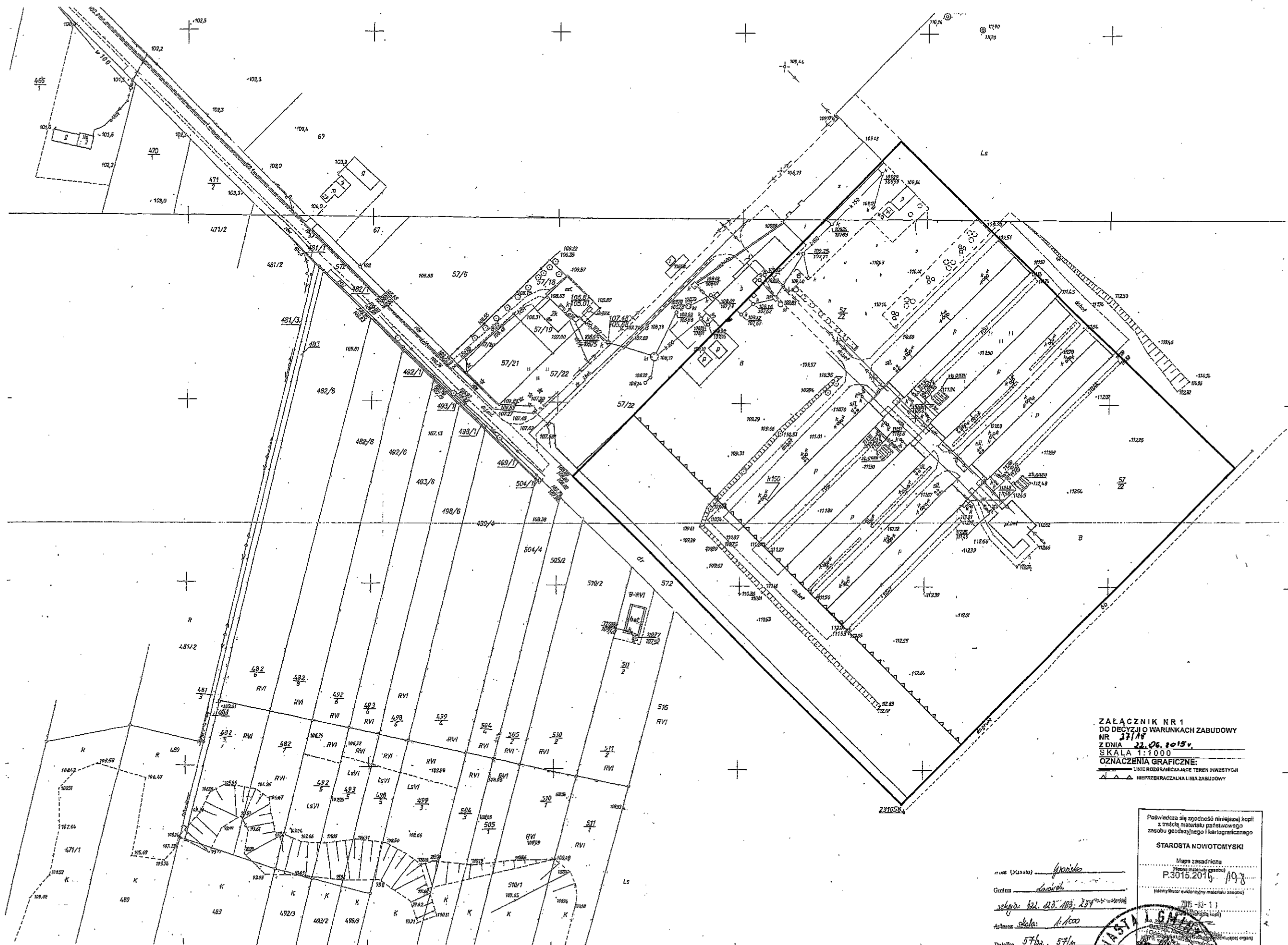
Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wnioskiem inwestora.

Lwówek, 14.05.2015 r.

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



Zastępca BURMISTRZA  
Miasta i Gminy Lwówek  
*Maciej Piechowiak*



ZAŁĄCZNIK NR 1  
 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
 NR 37/15  
 Z DNIA 22.06.2015r.  
 SKALA 1:1000  
 OZNACZENIA GRAFICZNE:  
 --- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI  
 ▲▲▲ NIEPRZEKROCALNA LINIA ZABUDOWY

Imię (Nazwisko) *Janina*  
 Gmina *Lubow*  
 Adres *ul. 23.103.239*  
 Telefon *57 62 57 10*

Starosta Nowotomyski  
 Mapa zasadnicza  
 (Numer parceli gminny)  
 P.3015.2016.198  
 (Identyfikator ewidencyjny materiału zasobny)



Zastępca BURMISTRZA  
 Miasta i Gminy Lubow  
*Maciej Piechowiak*