

GPR.6730.33.2021.MS(5)



**DECYZJA Nr 33 / 2022
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust.2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 r., poz. 503), oraz art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 13.07.2021 r. przez **Krzyżanowski Partners Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Zakładowa 7, 26-670 Pionki** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla **budowy fermy drobiu: budowa 3 kurników, 3 budynków sterówek budynku kotłowni, budynku socjalno-administracyjnego, budynku hydroforni, 6 silosów paszowych o poj. do 42 m³ każdy, budynku odpadów i odpadów niebezpiecznych wraz z konfiskatorem, 2 budynków technicznych, zbiornika ppoż., zbiornika na ścieki bytowe o poj, do 20 m³, zbiornika na ścieki technologiczne o poj. do 50 m³, studni, budynku agregatu, stacji trafo, rozdzielni, wagi samochodowej, podziemnych zbiorników na gaz płynny do 8 szt., o poj. do 9600 l każdy, 11 miejsc parkingowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną do prawidłowego funkcjonowania w obrębie Brzezinki Stare gmina Tczów, dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106**

po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej i po ustaleniu stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

**ODMAWIAM USTALENIA
SPOSÓBU ZAGOSPODAROWANIA TERENU I WARUNKÓW ZABUDOWY**

dla inwestycji zamierzonej przez Krzyżanowski Partners Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Zakładowa 7, 26-670 Pionki, polegającej na:

BUDOWIE FERMY DROBIU: BUDOWA 3 KURNIKÓW, 3 BUDYNKÓW STERÓWEK, BUDYNKU KOTŁOWNI, BUDYNKU SOCJALNO-ADMINISTRACYJNEGO, BUDYNKU HYDROFORNI, 6 SILOSÓW PASZOWYCH O POJ. DO 42 M³ KAŻDY, BUDYNKU ODPADÓW I ODPADÓW NIEBEZPIECZNYCH WRAZ Z KONFISKATOREM, 2 BUDYNKÓW TECHNICZNYCH, ZBIORNIKA PPOŻ., ZBIORNIKA NA ŚCIEKI BYTOWE O POJ, DO 20 M³, ZBIORNIKA NA ŚCIEKI TECHNOLOGICZNE O POJ. DO 50 M³, STUDNI, BUDYNKU AGREGATU, STACJI TRAFU, ROZDZIELNI, WAGI SAMOCHODOWEJ, PODZIEMNYCH ZBIORNIKÓW NA GAZ PŁYNNY DO 8 SZT., O POJ. DO 9600 L KAŻDY, 11 MIEJSC PARKINGOWYCH WRAZ Z NIEZBĘDNĄ

INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ DO PRAWIDŁOWEGO FUNKCJONOWANIA W OBRĘBIE BRZEZINKI STARE GMINA TCZÓW, DZ. NR EWID. 103, 104, 105, 106

1. Rodzaj inwestycji – zabudowa produkcyjna – przemysłowy chów drobiu.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o budowę fermy drobiu: budowa 3 kurników, 3 budynków sterówek budynku kotłowni, budynku socjalno-administracyjnego, budynku hydroforni, 6 silosów paszowych o poj. do 42 m³ każdy, budynku odpadów i odpadów niebezpiecznych wraz z konfiskatorem, 2 budynków technicznych, zbiornika ppoż., zbiornika na ścieki bytowe o poj. do 20 m³, zbiornika na ścieki technologiczne o poj. do 50 m³, studni, budynku agregatu, stacji trafo, rozdzielni, wagi samochodowej, podziemnych zbiorników na gaz płynny do 8 szt., o poj. do 9600 l każdy, 11 miejsc parkingowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną do prawidłowego funkcjonowania w obrębie Brzezinki Stare gmina Tczów, dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 wystąpiła Krzyżanowski Partners Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą ul. Zakładowa 7, 26-670 Pionki.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje realizację:

- 3 budynki kurników o powierzchni zabudowy 3973,5 m² każdy;
- budynek hydroforni o powierzchni zabudowy 55,70 m²;
- budynek stacji trafo i agregatu o powierzchni zabudowy 42,3 m²;
- 2 budynki techniczne o powierzchni zabudowy 59,7 m² każdy;
- budynek socjalno-biurowy o powierzchni zabudowy 138,14 m²;
- sterówki – 3 sztuki każda po 12 m² powierzchni zabudowy;
- silosy – 6 sztuk o powierzchni zabudowy 16 m² każdy;
- budynek odpadów i odpadów niebezpiecznych wraz z konfiskatorem o powierzchni zabudowy 45,95 m²;
- waga samochodowa;
- mata dezynfekcyjna
- zbiorniki na ścieki technologiczne o pojemności 50 m³;
- zbiornik na ścieki bytowe o pojemności 20 m³;
- instalacja zbiornikowa na gaz płynny;
- zbiornik ppoż;
- ogrodzenie;
- drogi i place manewrowe;
- studnia
- parking.

Planowana inwestycja polega na przemysłowym chowie brojlerów kurzych o łącznej ilości 1110 DJP i maksymalnej obsadzie 277500 sztuk. Chów prowadzony ma być w 7 cyklach w roku.

Powierzchnia terenu inwestycji to 3,79 ha i jest równa powierzchni podlegającej przekształceniu. Powierzchnia zabudowy wynosi 12453,99 m².

Planowana zabudowa polega na przemysłowym chowie drobiu. Nie ma znamion zabudowy zagrodowej.

Definicja zabudowy zagrodowej nie jest uregulowana w przepisach, jednak wiele z nich się do niej odnosi. Teren zabudowy zagrodowej znajduje się na działce rolnej. Wg. Naczelnego Sądu

Administracyjnego sygn. II OSK 1536/07 za zabudowę zagrodową należy uznać teren obejmujący zabudowania gospodarcze i wiejski dom, które znajdują się na jednej działce.

W skład zabudowy zagrodowej wchodzi znajdujące się na gruntach rolnych budynki gospodarcze, wszelkie urządzenia związane z charakterem gospodarstwa oraz dom wiejski. Zabudowa zagrodowa ma charakter rodzinny, prowadzony przez rolnika indywidualnego. Rolnik indywidualny musi być właścicielem, dzierżawcą lub użytkownikiem wieczystym zabudowy siedliskowej. Suma powierzchni, jaką posiada zabudowa zagrodowa, nie może przekroczyć 300 ha. Rolnik indywidualny posiadający budownictwo zagrodowe powinien posiadać odpowiednie kwalifikacje rodzinne. Status rolnika indywidualnego można uzyskać dopiero po 5 latach zamieszkiwania w gminie, w której znajduje się przynajmniej jeden obiekt znajdujący się w inwentarzu zabudowy siedliskowej. Rolnikiem indywidualnym według art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz. U. 2020 r. poz. 1655), może być tylko osoba fizyczna, która prowadzi gospodarstwo osobiście. Oznacza to, że nie może być rolnikiem osoba prawna, ani tzw. ułomna osoba prawna. Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego musi również być mieszkańcem danej gminy co najmniej 5 lat.

Zabudowa zagrodowa jest więc tożsama z gospodarstwem rodzinnym. Pod tym względem rozumiemy teren zabudowy, który jest własnością rolnika. Działka zagrodowa musi zatem wyróżniać się powierzchnią od 1 ha, ale nie przekraczać 300 ha. Należy pamiętać, że teren zabudowy musi być odpowiednio zagospodarowany. Co najmniej jeden budynek musi mieć charakter mieszkalny w obrębie jednego podwórza (WSA W Poznaniu IVSA/Po 895/16).

„W rezultacie pojęcie to jest rozumiane przy zastosowaniu wykładni językowej, jako zespół budynków obejmujący dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położone w obrębie jednego podwórza (por. wyroki NSA: z 23.08.2007 r., II OSK 1118/06; z 04.12.2008 r., II OSK 1536/07; z 15.09.2011 r., II OSK 1347/10; z 27.02.2014 r., II OSK 2333/12; z 23.07.2015 r., II OSK 3066/13 – CBOSA). Należy podkreślić, że z definicji tej jasno wynika, iż w zespole budynków wchodzących w skład zabudowy zagrodowej przynajmniej jeden musi mieć charakter mieszkalny (por.: wyrok NSA z 29.05.2012 r., II OSK 609/11; wyrok WSA w Poznaniu z 10.11.2015 r., II SA/Po 1161/14 – CBOSA).” (WSA W Poznaniu IVSA/Po 895/16)”.

„W przypadkach zabudowy zagrodowej (siedliska zagrodowego) należy przyjąć, że zabudowa taka jest jedynie możliwa pod warunkiem, że pozwolenie na budowę w pierwszym etapie dotyczy również budynku mieszkalnego, bez którego nie mogą funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem inne budowle rolnicze. (tak NSA w wyroku z dnia 29.06.2012r. o sygn. II OSK 609/11, publ. CBOSA) Należy podkreślić, że siedlisko to teren o charakterze kameralnym (prywatnym), na którym posadowiony jest dom mieszkalny, gdzie koncentrują się czynności życiowe rolnika i jego rodziny i zaspokajane są elementarne potrzeby życiowe, a zabudowa zagrodowa to siedlisko wraz z zabudowaniami gospodarczymi (por. wyrok NSA z 10.03.2011 r., II OSK 462/10, publ. CBOSA).” (WSA W Poznaniu IVSA/Po 895/16).

Organ I instancji podziela pogląd prezentowany w przywołanych wyrokach NSA w odniesieniu do pojęcia zabudowy zagrodowej i pojęcia siedliska.

Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie fermy drobiu: budowie 3 kurników, 3 budynków sterówek budynku kotłowni, budynku socjalno-administracyjnego, budynku hydroforni, 6 silosów paszowych o poj. do 42 m³ każdy, budynku odpadów i odpadów niebezpiecznych wraz z konfiskatorem, 2 budynków technicznych, zbiornika ppoż., zbiornika na ścieki bytowe o poj. do 20 m³, zbiornika na ścieki technologiczne o poj. do 50 m³, studni, budynku agregatu, stacji trafo, rozdzielni, wagi samochodowej, podziemnych zbiorników na gaz płynny do 8 szt., o poj. do 9600 l każdy, 11 miejsc parkingowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

do prawidłowego funkcjonowania w obrębie Brzezinki Stare gmina Tczów, dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106, nie jest zabudową zagrodową i nie jest siedliskiem. Jest to obiekt hodowli specjalistycznej o charakterze przemysłowym. Planowane przedsięwzięcie polega na chowie brojlerów kurzych o łącznej ilości 1110 DJP i maksymalnej obsadzie 277500 sztuk, w 7 cyklach w roku. Przedmiotowe działki objęte wnioskiem są gruntem rolnym niezabudowanym. W skład inwestycji nie wchodzi żaden budynek mieszkalny, Wnioskodawca nie jest rolnikiem indywidualnym, zamieszkującym w gminie Tczów. Nie można zatem uznać, że planowana inwestycja stanowi zabudowę zagrodową, czy siedliskową. Biorąc pod uwagę przywołane wyżej orzecznictwo i prezentowane w nim rozumienie pojęcia zabudowy zagrodowej i siedliskowej, należy przyjąć, że produkcja drobiu na masową skalę na przedmiotowym terenie jest niezgodna z ładem przestrzennym oraz nie spełnia wymogów art. 61 ust. 1 upzp, co zostało wykazane w analizie.

W wyniku przeprowadzonej w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono:

- przedmiotowe działki stanowią własność osób fizycznych,
- działka nr ewid. 103 to grunty klasy RIIIb, RIVa, RV, PsVI, WRV; dz. nr ewid. 104 to grunty klasy RIIIb, RIVa, RV, PsVI, WRV; dz. nr ewid. 105 to grunty to grunty klasy RIIIb, RIVa, RV, PsVI, WRV; dz. nr ewid. 106 to grunty to grunty klasy RIIIb, RIVa, RV, WRIIIb, WRIVa, WRV – wg informacji o działce. Teren inwestycji wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne i nie objęty jest zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1. Planowana inwestycja narusza zapisy art. 6 i 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych o leśnych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).
- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze miejscowości uzdrowiskowych,
- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach górniczych,
- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie pasa technicznego, pasa ochronnego lub morskich portów i przystani,
- przedmiotowa inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- przedmiotowej inwestycji nie dotyczą ograniczenia, zakazy i nakazy dotyczące potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej określonych w przepisach odrębnych,
- przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- obszar podlegający przekształceniu wynosi 3,7900 ha. Planowana inwestycja należy do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie §2 ust. 1 pkt 51 i §3 ust. 1 pkt 70 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Tczów wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach 15.06.2021 r.
- przedmiotowa nieruchomość jest wolna od zabudowy,

- nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej gminnej, dz. nr ewid. 1, obręb Brzezinki Stare, projektowanym zjazdem. Przylega do drogi powiatowej, dz. nr ewid. 224/1 w obrębie Karolin, jednostka ewidencyjna Zwoleń – obszar wiejski.
- przedmiotowe zamierzenie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: projektowane zaopatrzenie w energię elektryczną projektowana jest stacja trafo 200kW, zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego – 75 m³/d, planowane odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe w ilości 0,4 m³/d, planowane zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowej do 8 sztuk do 9400 litrów każdy, ciepło ze źródła własnego – nagrzewnice gazowe,
- planowana inwestycja jest zlokalizowana w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych o kodzie PLRW20001723729 i nazwie „Zwolenka” oraz w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonej kodem PLGW200087 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oznaczonego numerem 405 – „Niecka Radomska”- według studium. W decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dla planowanego przedsięwzięcia zostały sformułowane warunki dotyczące eksploatacji lub użytkowania.
- przedmiotowa inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze przeznaczonym na cele publiczne w nieobowiązującym planie gminy Tczów na realizację celów ponad lokalnych i tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa i Starostą w zakresie zadań samorządowych i rządowych.

Ponieważ skutkiem niniejszej decyzji jest zaniechanie zmiany zagospodarowania terenu inwestycji, a niniejsza decyzja nie jest wydawana w trybie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zbędne jest uzgodnienie projektu niniejszej decyzji w przedmiotowej sprawie w trybie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. 2022 poz. 503).

Z uwagi na niespełnienie warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1,4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasadnym jest orzeczenie o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego przedsięwzięcia.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Zgodnie z art.63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją odmowną.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Wójta Gminy Tczów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołania można składać w Urzędzie Gminy Tczów, Tczów 124, 26-706 Tczów.

Decyzję przygotowała osoba wpisana na listę samorządu architektów MOIA pod nr MA - 2153.

Na oryginale podpisał
Wójt Arkadiusz Baran

Załączniki:

- załącznik nr 2 i 2A analiza urbanistyczna część tekstowa i graficzna

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony wg wykazu
3. A/A

Załącznik nr 2 do decyzji Nr 33/2021 z dnia 05.07.2022 znak sprawy: GPR.6730.33.2021
Wnioskodawca: Krzyżanowski Partners Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Zakładowa 7, 26-670 Pionki

WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

W sprawie możliwości budowy fermy drobiu: budowy 3 kurników, 3 budynków sterówek budynku kotłowni, budynku socjalno-administracyjnego, budynku hydroforni, 6 silosów paszowych o poj. do 42 m³ każdy, budynku odpadów i odpadów niebezpiecznych wraz z konfiskatorem, 2 budynków technicznych, zbiornika ppoż., zbiornika na ścieki bytowe o poj. do 20 m³, zbiornika na ścieki technologiczne o poj. do 50 m³, studni, budynku agregatu, stacji trafo, rozdzielni, wagi samochodowej, podziemnych zbiorników na gaz płynny do 8 szt., o poj. do 9600 l każdy, 11 miejsc parkingowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną do prawidłowego funkcjonowania w obrębie Brzezinki Stare gmina Tczów, dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106

Zawierającej analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzoną 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.

Granice obszaru analizowanego (oznaczono linią przerywaną koloru czarnego na załączniku graficznym nr 2A). Zgodnie z ww. Rozporządzeniem § 3.1 i 2 jest to obszar potrzebny do przeprowadzenia analizy (trzykrotna szerokość frontu działki, jednak nie mniej niż 50 m). Szerokość frontu wynosi 116 m. $3 \times 116 \text{ m} = 348 \text{ m}$. Wyznacza się obszar analizy w odległości do 348 m od zewnętrznych granic działek objętych wnioskiem. Tak wyznaczony obszar analizowany pozwala określić wymagania dotyczące 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. W skład obszaru analizowanego wchodzi działki zabudowane: 106/3, 110/3, 212/1, 217/9 i 217/7 i 102/1. Pozostałe działki są niezabudowane. Działkę nr 102/1 się pomija w analizie ze względu na jej fragmentaryczne położenie w obszarze analizowanym i niemożliwość określenia wiarygodnych wskaźników i wartości, służących określeniu wskaźników, gabarytów i formy zabudowy.

Na jego podstawie można w oparciu o istniejące sąsiedztwo określić wymagania dotyczące 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.

Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów zatwierdzony Uchwałą Gminnej Rady Narodowej Nr III-9/88 z dnia 26 września 1988 roku stracił ważność dnia 1 stycznia 2004 roku.

1. Gmina Tczów posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Nr XXXI/174/2001 z dnia 8 czerwca 2001 roku. Teren ten w studium (nie stanowi prawa miejscowego) jest przeznaczony częściowo pod obszary zagospodarowania dla funkcji średniointensywnego rolnictwa, pod pozostałą rolniczą przestrzeń produkcyjną, w obszarze ważniejszych elementów systemu

przyrodniczego o znaczeniu lokalnym oraz w całości w zasięgu obszaru wysokiej ochrony GZWP „Niecka Radomska”. Przez przedmiotowy teren przebiega linia elektroenergetyczna.

2. Przedmiotowe działki stanowią własność osób fizycznych – wg informacji o działce.
3. Nieruchomość, na której Wnioskodawca zamierza realizować planowaną inwestycję, nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Teren nie jest objęty w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Przedmiotowa nieruchomość nie była w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kazanów na realizację celów publicznych ponad lokalnych i tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa Mazowieckiego i Starostą w zakresie zadań samorządowych i rządowych.
6. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą ograniczenia, zakazy i nakazy dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej określonych w przepisach odrębnych.
7. Analiza warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) **pkt 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.**

- **funkcja terenu** – nieruchomość położona jest na terenie rolnym w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej. W obszarze analizowanym występują następujące działki zabudowane:

Dz. nr ewid. 106/3

Funkcja zabudowy – mieszkaniowa

szerokość elewacji frontowej (m): 17; 7;

wysokość górnych krawędzi elewacji frontowej (m) 3,7; 3;

wysokość w kalenicy – do 7,5 m

geometria dachu: dwuspadowy, kalenica równoległa do drogi, kąt nachylenia połaci 30-45°

wskaźnik powierzchni zabudowanej 6,36%

Dz. nr ewid. 110/3

Funkcja zabudowy – zagrodowa

szerokość elewacji frontowej (m): 18 ; 10; 4; 10; 10;

wysokość górnych krawędzi elewacji frontowej (m): 3,7 ; 3; 4; 4,5; 3,5;

wysokość w kalenicy – do 8 m

geometria dachu: dwuspadowy, kalenica równoległa lub prostopadła do drogi, kąt nachylenia połaci 25-35°

wskaźnik powierzchni zabudowanej 1,73%

Dz. nr ewid. 212/1

Funkcja zabudowy – mieszkaniowa

szerokość elewacji frontowej (m): 10; 5

wysokość górnych krawędzi elewacji frontowej (m): 3,7 ; 3; 4; 4,5; 3,5;

wysokość w kalenicy – do 8 m

geometria dachu: jednospadowy, płaski i dwuspadowy kalenica równoległa lub prostopadła do drogi, kąt nachylenia połaci do 35°

wskaźnik powierzchni zabudowanej 8,71%

Dz. nr ewid. 217/9

Funkcja zabudowy – zagrodowa

szerokość elewacji frontowej (m): 27;5;6;10;5;

wysokość górnych krawędzi elewacji frontowej (m): 4; 2,5; 3; 3,5; 3,5

wysokość w kalenicy – do 8 m

geometria dachu: jednospadowy, płaski i dwuspadowy kalenica równoległa lub prostopadła do drogi, kąt nachylenia połaci do 35°

wskaźnik powierzchni zabudowanej 17,93%

Dz. nr ewid. 217/7

Funkcja zabudowy – mieszkaniowa

szerokość elewacji frontowej (m): 13;

wysokość górnych krawędzi elewacji frontowej (m) 3,8;

wysokość w kalenicy – do 8,5 m

geometria dachu: dwuspadowy, kalenica prostopadła do drogi, kąt nachylenia połaci do 35°

wskaźnik powierzchni zabudowanej 4,28%

W obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze. Na pozostałych działkach znajdują się tereny rolne i leśne. Zabudowa ma charakter zabudowy zagrodowej właściwej dla rolników indywidualnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki objęte wnioskiem są wolne od zabudowy. Do najbliższego budynku gospodarczego na dz. nr ewid. 110/3 w obrębie Sydół jest 192 m, do najbliższego budynku mieszkalnego jest 243 m. Przylegają do drogi gminnej, dz. nr ewid. 1 w obrębie Brzezinki Stare gmina Tczów, przy której brak jest zabudowy. Istniejąca zabudowa zlokalizowana w gminie Zwoleń przy drodze dz. nr ewid. 329 i 113/4 w obrębie Sydół. Nie ma zatem zabudowy zlokalizowanej przy drodze gminnej, dz. nr ewid. 1, pozwalającej na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.

Planowana inwestycja o charakterze produkcyjnym nie jest kontynuacją zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, wobec czego jest sprzeczna z funkcją obszaru.

- **linia zabudowy** – zgodnie z § 4. 1. ww. rozporządzenia, obowiązującą linię zabudowy wyznacza się jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy na działce sąsiedniej. Ust 2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. 3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. Planowana inwestycja zlokalizowana jest przy drodze gminnej, dz. nr ewid. 1. Ze względu na brak zabudowy nie można wyznaczyć obowiązującej linii zabudowy.

Nie został spełniony warunek § 4.

- **wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy** – zgodnie z § 5. 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. 2. Dopuszcza się

wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust.1.

W obszarze analizowanym występują następujące wskaźniki zabudowy:

$4,28+17,93+8,71+1,73+6,36=39,01:5=7,802\%$ - średni wskaźnik zabudowy dla obszaru analizowanego. Proponowany wskaźnik zabudowy dla planowanej fermy drobiu to 32,86%. $7,802\% < 32,86\%$ i $32,86\% > 17,93\%$. Proponowany wskaźnik zabudowy znacznie przewyższa zarówno średnią jak i najwyższą wartość występującą w obszarze analizowanym. Nie jest zatem możliwa realizacja planowanej inwestycji o takiej intensywności zabudowy.

Nie został spełniony warunek § 5. 1 i 2.

- **szerokość elewacji frontowej** – zgodnie z § 6. 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

W obszarze analizowanym występują budynki o szerokościach elewacji frontowych $7+17+18+10+4+10+10+10+5+27+5+6+10+5+13=157:15=10,46$ m.

Proponowane szerokości elewacji frontowych dla budowy fermy drobiu to: 26,42 m, 11,63 m, 3,06 m, 9,95 m, 13,20 m, 4 m, 2,75m, 15,32m. Pierwsza wartość jest charakterystyczna dla budynków kurników tj. budynków funkcji podstawowej; pozostałe są charakterystyczne dla zabudowy uzupełniającej. Rozstrzygającym będzie zatem, czy możliwe jest zrealizowanie budynków o elewacjach frontowych wynoszących 26,42 m. Wartość ta w drastyczny sposób przewyższa średnią wartość dla obszaru analizowanego. Nie został spełniony warunek § 6. 1.

- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** – zgodnie z § 7. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. 2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. 3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnia wielkość występująca na obszarze analizowanym. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust.1.

Przy drodze gminnej, dz. nr ewid. 1 brak jest zabudowy. W związku z tym zasadnym się wydaje zastosowanie ust. 4.

Wysokości w obszarze analizowanym wahają się od 2,5 m do 4,5 m. Proponowane wartości to: 6,55 m dla kurników, pozostałe: 6,09 m, 3,04m, 3,66 m, 5,19m, 4,62 m, 8,68 m, 3,67 m. Część z nich mieści się w przedziale wartości a część charakterystyczna dla funkcji podstawowej, znacznie je przewyższa.

Nie został spełniony warunek § 7. 2.

- **geometria dachu** – zgodnie z § 8. Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Biorąc pod uwagę rodzaj i nachylenie dachów w obszarze analizowanym tj. dach dwuspadowy, jednospadowy, o układzie połaci dachowych kalenicowym lub szczytowym do drogi oraz proponowane geometrie dachów tj. dachy dwuspadowe i jednospadowe można ustalić geometrie dachów na dwuspadowe dla budynków kurników, socjalno-biurowego i jednospadowe dla pozostałych główne kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi.

Proponowany układ połączeń jest zgodny z dominującą tendencją w obszarze analizowanym. Zatem spełniona jest zasada narzucona w § 8.

Warunek nie został spełniony.

b) pkt. 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej gminnej, dz. nr ewid. 1, obręb Brzezinki Stare, projektowanym zjazdem. Przylega do drogi powiatowej, dz. nr ewid. 224/1 w obrębie Karolin, jednostka ewidencyjna Zwoleń – obszar wiejski.

Zarządcą drogi gminnej jest Gmina Tczów, Tczów 124, 26-706 Tczów. Zarządcą drogi powiatowej jest Powiatowy Zarząd Dróg w Zwoleniu, ul. Doktora Perzyny 86, 26-700 Zwoleń.

Warunek został spełniony.

c) pkt. 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

Przedmiotowe zamierzenie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: projektowane zaopatrzenie w energię elektryczną projektowana jest stacja trafo 200kW, zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego – 75 m³/d, planowane odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe w ilości 0,4 m³/d, planowane zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowej do 8 sztuk do 9400 litrów każdy, ciepło ze źródła własnego – nagrzewnice gazowe.

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Warunek został spełniony.

d) pkt. 4 – teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo objęty jest zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1.

Działka nr ewid. 103 to grunty klasy RIIIb, RIVa, RV, PsVI, WRV; dz. nr ewid. 104 to grunty klasy RIIIb, RIVa, RV, PsVI, WRV; dz. nr ewid. 105 to grunty to grunty klasy RIIIb, RIVa, RV, PsVI, WRV; dz. nr ewid. 106 to grunty to grunty klasy RIIIb, RIVa, RV, WRIIIb, WRIVa, WRV – wg informacji o działce. Teren inwestycji wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne i nie objęty jest zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1. Planowana inwestycja narusza zapisy art. 6 i 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych o leśnych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).

Wnioskowana inwestycja wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek nie został spełniony.

e) pkt.5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Teren inwestycji wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne i nie objęty jest zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1. Planowana inwestycja narusza zapisy art. 6 i 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych o leśnych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).

Wydanie decyzji narusza przepisy odrębne.

Warunek nie został spełniony.

f) pkt.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 000), 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.

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w 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; w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunek został spełniony.

8. Wnioski:

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest jedynie możliwe w przypadku łącznego spełnienia wszystkich ustawowych warunków. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzam, że nie został spełniony warunek punktu 1,4 i 5. W związku z powyższym **nie jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy** w myśl przepisów art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny nr 2A.

Autor analizy – osoba wpisana na listę członków izby samorządu zawodowego architektów pod numerem MA-2153.

Na oryginale podpisał
Wójt Arkadiusz Baran