

Tomaszów Mazowiecki, dnia 20 kwietnia 2023 r.

RG.6730.20.2023

### **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 20/2023**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2 art. 59 ust.1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), § 1-9 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. z 2003r. nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r., poz. 2000.) po rozpoznaniu wniosku z dnia 03.02.2023r.,

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

Dla Pana ..

**Inwestycja: budowa budynku inwentarskiego - kurnika o obsadzie 18500 sztuk brojlerów,  
posadowienie zbiornika na ścieki o pojemności ok. 10m<sup>3</sup>,  
posadowienie dwóch silosów na paszę o łącznej pojemności do 50 ton,  
utwardzenie powierzchni wokół budynku (etap II),**

**Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 11- Łazisko,  
działka nr ewid. 349/2.**

#### **I. Sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu:**

1. Funkcja – zabudowa zagrodowa.
2. Sposób użytkowania projektowanych obiektów – obiekty rolnicze.
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

#### **II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

1. **Linia zabudowy:** brak ustaleń  
Liniami rozgraniczającymi ABCDA wskazano teren realizacji planowanej inwestycji
2. **Powierzchnia zabudowy proj. kurnika** do 1547,3m<sup>2</sup>
3. **Wskaźnik powierzchni zabudowy proj. kurnika do powierzchni terenu inwestycji ozn ABCDA (o pow. 4342m<sup>2</sup>)** – do 0,36
4. **Obowiązek zachowania min. 40% terenu inwestycji ozn. ABCDA jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną.**
5. **Gabaryty projektowanego kurnika:**
  - a) **szerokość elewacji frontowej:** od 14,0m do 15,68m w widoku od strony drogi powiatowej,
  - b) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** od 5,0m do 7,0m,
  - c) **geometria dachu:**
    - dachu dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 5 do 20 stopni
    - wysokość w kalenicy: od 5,0m do 7,0m
    - kierunek kalenicy równoległy do granicy z działką sąsiednią nr ewid. 350.

## **6. Ustalenia dot. planowanych silosów**

- łączna pojemność 2 silosów na paszę do 50 ton,
- powierzchnia płyt betonowych pod silosami - do 18m<sup>2</sup>,
- wysokość silosów do 7,0m.

### **III. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

1. Usunięcie drzew lub krzewów kolidujących z planowaną lokalizacją może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.
2. Projektowane zamierzenie jest inwestycją, która zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Planowana inwestycja uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12 września 2013r., znak: RI.6220.24.d.2012. wydaną dla przedsięwzięcia polegającego na: „*budowie budynku inwentarskiego - kurnika o obsadzie 37000 sztuk brojlerów wraz zapleczem socjalnym, silosami na paszę oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, planowanego do realizacji na działce o nr ewid. gruntów 349/2, obręb 11- Łazisko, gm. Tomaszów Mazowiecki* „w której określono warunki realizacji planowanej inwestycji.

Zgodnie z ww. decyzją planowane zamierzenie przewidziane zostało do realizacji w II etapach: Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne stanowi realizację II etapu inwestycji objętego niniejszą decyzją.

Ponadto wnioskodawca dołączył do wniosku postanowienie z dnia 6.07.2017r. (RG.6220.14.2017) w którym stwierdzono, że :

- przedsięwzięcie polegające na „*budowie budynku inwentarskiego - kurnika o obsadzie 37000 sztuk brojlerów wraz zapleczem socjalnym, silosami na paszę oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, planowanego do realizacji na działce o nr ewid. gruntów 349/2, obręb 11- Łazisko, gm. Tomaszów Mazowiecki*„, przebiega etapowo,
  - aktualne warunki realizacji przedsięwzięcia określone są w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12 września 2013r., znak: RI.6220.24.d.2012r wydanej przez Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki,
  - nastąpiło nabycie prawa do posługiwania się decyzją znak RI.6220.24.d.2012 z dnia 12 września 2013r. w okresie 10 lat od dnia 15 października 2013r – tj. od dnia w którym w/w decyzja stała się ostateczna.
3. Teren planowanej inwestycji w liniach rozgraniczających ozn. ABCDA w części południowej położony jest w granicach złóż wód termalnych - obszar zasobowy ujęcia wód termalnych Tomaszów Mazowiecki GT-1,
  4. Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza terenem wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego.

### **IV. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Inwestycja nie wymaga nałożenia szczególnych warunków w tym zakresie.

### **V. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

Teren inwestycji – działka o nr ewid. 349/2 nie przylega bezpośrednio do drogi powiatowej (dz, nr 242/2). Obsługa komunikacyjna inwestycji poprzez działkę nr 350 (stanowiącą własność wnioskodawcy) i poprzez istniejący zjazd na w/w działce.

### **VI. Warunki i szczegółowe zasady w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną:**

Dla realizacji planowanej zabudowy przewidziano :

- zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza i istniejącej studni,

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej stacji abonenckiej w ramach istniejącej mocy (jeżeli nie pokrywa zapotrzebowania należy dostosować),
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren w liniach rozgraniczających teren inwestycji,
- usuwany obornik z istniejącego i projektowanych budynków inwentarskich wykorzystywany będzie jako nawóz naturalny na użytkach rolnych będących w posiadaniu inwestora lub przekazywany okolicznym rolnikom gospodarstwom nie prowadzącym produkcji zwierzęcej lub posiadającym nadmiar areału rolnego w stosunku do prowadzonej produkcji zwierzęcej,
- odprowadzenie ścieków technologicznych powstałych w wyniku prowadzenia prac porządkowych związanych z myciem części inwentarskich - do proj. szczelnego zbiornika na ścieki o poj. do 10m<sup>3</sup>, z sukcesywnym wywozem przez specjalistyczną firmę z terenu inwestycji,
- gromadzenie odpadów – na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą przez gminę,
- zaopatrzenie w ciepło - z własnego źródła ciepła (istniejącej kotłowni).

#### **VII. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. z 2022r. poz.2625).

#### **VIII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich oraz ochrony warunków życia i zdrowia:**

realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować: ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu ziemnego oraz ze środków łączności, ograniczenia lub pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania, a także zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

### **UZASADNIENIE**

W dniu 03.02.2022r. Pan . . . wystąpił do Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla Inwestycji określonej w niniejszej decyzji.

Na terenie objętym wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym ustalenie warunków zabudowy następuje na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania zbadano czy spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przeprowadzono analizę urbanistyczno - architektoniczną na podstawie Rozporządzenia 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. Z przeprowadzonej analizy wynika, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określono na podstawie wyników w/w analizy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został uzgodniony:

- w zakresie ochrony melioracji wodnych z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim,

- w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Powiatu Tomaszowskiego,
- w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych z Marszałkiem Województwa Łódzkiego i Starostą Powiatu Tomaszowskiego,
- z Zarządem Dróg Powiatowych w Tomaszowie Mazowieckim.

Postanowieniem znak: GKIII.7634.344.2023.RA z dnia 09.03.2023 r. Marszałek Województwa Łódzkiego uzgodnił bez uwag projekt decyzji dla przedmiotowej inwestycji. Pozostałe organy w ustawowym terminie nie przedstawiły stanowiska na piśmie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp daje podstawę do uznania projektu decyzji za uzgodniony w wymaganym zakresie.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się warunki zabudowy dla inwestycji określonej w niniejszej decyzji.

#### **POUCZENIE:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art.63 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę; dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ja wydał.
7. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki w terminie 14 dni od daty 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. Jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania decyzja podlega wykonaniu. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje również brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
8. W przypadku niewydania przez organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wnosi się z a pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

*Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej, stosownie do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2022r., poz. 2142), załącznik „Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia”, część I, pkt 8.*

Projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Kuźmińska  
wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178.

Załączniki:

- załącznik nr 1 – mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy architektoniczno-urbanistycznej – część opisowa,
- załącznik nr 3 – wyniki analizy architektoniczno-urbanistycznej – część graficzna.

WÓJT GMINY

*Franciszek Szmagiel*

.....  
podpis osoby działającej w imieniu organu  
imię, nazwisko,  
stanowisko służbowe

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 9.
- 10.
- 11.
12. Sy
- 13.
- 14.
- 15.
16. a/a.



URZĄD GMINY  
 TOMASZÓW MAZOWIECKI  
 97-200 Tomaszów Maz.  
 ul. Prezydenta i. Moscickiego  
 tel. 44 724 55 73, fax 44 724 50 33

WÓJTA GMINY  
 Przemysław Szaniński

architekt  
**BEATA KUŹMIŃSKA**  
 97-300 PIOTRKÓW TRYB.  
 ul. Wieland 11, tel. 647-10-10  
 REG. IV 73424497 w specjalności  
 projektowania graniczeń

**ZALĄCZNIK NR 1**  
**do decyzji o warunkach zabudowy nr ...20.../2023 z dnia 20.04.2023r.**  
 Sporządzono na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1:500, przeskalowanej do skali 1:1000  
 Oryginalna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy


**GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM**

**ABCDA, LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**  
 Załącznik sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska  
 wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178



**URZĄD GMINY**  
**TOMASZÓW MAZOWIECKI**  
ul. Prezydenta I. Mościckiego 4  
97-200 Tomaszów Mazowiecki

**Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 20/2023**  
**z dnia 20 kwietnia 2023 r.**  
**RG.6730.20.2023**

### **WYNIKI ANALIZY ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ**

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

**inwestycja: budowie budynku inwentarskiego- kurnika o obsadzie 18500 sztuk brojlerów,  
posadowienie zbiornika na ścieki o pojemności ok. 10m<sup>3</sup>,  
posadowienie dwóch silosów na paszę o łącznej pojemności do 50 ton,  
utwardzenie powierzchni wokół budynku (etap II),  
Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 11- Łazisko,  
działka nr ewid. 349/2**

W przypadku braku planu miejscowego wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia n/w warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą:

- 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.*

Możliwość zabudowy przedmiotowej działki winna zatem zostać oceniona przede wszystkim przez pryzmat istniejącego zastanego stanu zagospodarowania działek w obszarze analizowanym sporządzanym 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 (oraz zastanego ładu przestrzennego w obszarze analizowanym).

Wyjątkiem od powyższej zasady jest spełnienie warunku określonego w art. 61 ust. 4 ustawy, stanowiącego, iż „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 przedmiotowej sprawie rozważono zatem możliwość zastosowania powyższego przepisu.

Na terenie gminy Tomaszów Mazowiecki, średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosi 2,96ha. Wnioskodawca prowadzi gospodarstwo rolne i dysponuje gruntem o powierzchni ok. 27,5855ha, co przewyższa średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Tomaszów Mazowiecki. Planowana inwestycja stanowi II etap realizacji inwestycji polegającej na budowie kurnika o obsadzie 37000 sztuk brojlerów z towarzyszącymi obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną i obejmuje budowę m.in. kurnika przeznaczonego do chowu 18500 sztuk brojlerów i będzie stanowił uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1655 z późn. zm.) – dalej u.k.u.r., za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika, przy czym przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych uwzględnia się zarówno powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności łącznej, jak również nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współposiadania na podstawie umowy dzierżawy. Wnioskowaną inwestycję można zatem zakwalifikować do zabudowy zagrodowej Wnioskodawcy. Na przedmiotowej nieruchomości i na nieruchomościach sąsiednich stanowiących własność Wnioskodawcy zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa która stanowi bazę i zaplecze prowadzonego gospodarstwa rolnego. W myśl bowiem przepisu §3 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jako zabudowę zagrodową należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. Pojęcie to zdefiniowane zostało również w orzecznictwie sądów administracyjnych. W wyroku z dnia 4 grudnia 2008 r., II OSK 1536/07, LEX nr 477263, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że pojęcie „zabudowa zagrodowa” należy zdefiniować jako zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza. Zgodnie z art. 2 pkt. 2 ustawy u.k.u.r., przez pojęcie "gospodarstwa rolnego" należy rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych. W myśl art. 55 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022r. poz. 1360) – dalej k.c., za gospodarstwo rolne uważa się natomiast grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 461 k.c.). Występują zatem w przedmiotowej sprawie przesłanki do zastosowania przepisu przywołanego powyżej art. 61 ust. 4 ustawy i odstąpienia od poszukiwania wzorca dla nowej zabudowy w obszarze analizy.

W celu oceny spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 w punktach 2-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wokół granic terenu, którego dotyczy wniosek wyznaczono stosowny obszar analizy architektoniczno-urbanistycznej przedstawiony na załączniku graficznym do analizy.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.”

- Nieruchomość ozn. nr 349/2 nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej, jej front w widoku od strony drogi powiatowej wynosi ok. 26,5m. W związku z powyższym ustalono obszar analizy stanowiący odległość 3 – krotnej szerokości frontowej działki nr 349/2 tj. ok. 80m mierząc od granic wskazanego terenu inwestycji.



W związku z przesłankami do zastosowania przepisu określonego w art. 61 ust. 4 ustawy, stanowiącego, iż „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” nie dokonuje się szczegółowej analizy zabudowy z wyznaczonego obszaru a wyznaczony obszar służy do sprawdzenia spełnienia pozostałych warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizy oznaczono na załączniku graficznym do analizy.

**SPRAWDZENIE ŁĄCZNEGO SPEŁNIENIA WARUNKÓW określonych na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

**1. Co najmniej jedna działka sąsiednia i 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:**

w analizowanej sprawie warunek tzw. dobrego sąsiedztwa nie ma zastosowania z uwagi na spełnienie warunku określonego w art. 61 ust. 4 ustawy, stanowiącego, iż „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”.

**2. Teren ma dostęp do drogi publicznej:**

Teren inwestycji -działki. ozn nr 349/2 nie przylegają bezpośrednio do drogi powiatowej (dz. nr ewid. 242/2). Obsługa komunikacyjna inwestycji poprzez działkę nr 350 (stanowiącą własność wnioskodawcy) i poprzez istniejący zjazd na w/w działce.

**Spełniony jest zatem warunek dostępności terenu inwestycji do drogi publicznej.**

**3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:**

Dla realizacji planowanej zabudowy przewidziano :

- zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza i istniejącej studni,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej stacji abonenckiej w ramach istniejącej mocy (jeżeli nie pokrywa zapotrzebowania należy dostosować),
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren w liniach rozgraniczających teren inwestycji,
- usuwany obornik z istniejącego i projektowanych budynków inwentarskich wykorzystywany będzie jako nawóz naturalny na użytkach rolnych będących w posiadaniu inwestora lub przekazywany okolicznym rolnikom gospodarstwom nie prowadzącym produkcji zwierzęcej lub posiadającym nadmiar areálu rolnego w stosunku do prowadzonej produkcji zwierzęcej,
- odprowadzenie ścieków technologicznych powstałych w wyniku prowadzenia prac porządkowych związanych z myciem części inwentarskich - do proj. szczelnego zbiornika na ścieki o poj. do 10m<sup>3</sup>, z sukcesywnym wywozem przez specjalistyczną firmę z terenu inwestycji,
- gromadzenie odpadów – na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą przez gminę,
- zaopatrzenie w ciepło - z własnego źródła ciepła (istniejącej kotłowni).

**W świetle powyższego stwierdzono spełnienie warunku.**

**4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

Zgodnie z art. 4 pkt. 6 ustawy przez przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, należy rozumieć ustalenie innego niż rolniczy sposobu użytkowania. Stosownie natomiast do art. 2 ust. 1 pkt. 1 i 3 gruntami rolnymi są grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. W świetle tych przepisów w myśl też art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolniczego, teren na którym planuje się budowę silosów na terenie istniejącego gospodarstwa rolniczego, nie traci charakteru gruntu rolnego. Wnioskodawca jest rolnikiem prowadzącym gospodarstwo rolne na gruntach o powierzchni ok. 6,33ha. W związku z powyższym przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na nierolnicze, gdyż w wyniku realizacji inwestycji nie nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolniczych na cele nierolnicze. Na terenie przedmiotowej inwestycji nie występują zatem grunty wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na nierolnicze.

***W świetle powyższego stwierdzono spełnienie warunku***

#### **5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:**

- Teren planowanej inwestycji w liniach rozgraniczających ozn ABCDA w części południowej położony jest w granicach złóż wód termalnych - obszar zasobowy ujęcia wód termalnych Tomaszów Mazowiecki GT-1,
  - Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza terenem wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego,
  - Wnioskowana inwestycja nie będzie naruszać przepisów w zakresie lokalizacji budynków, w tym między innymi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 07 października 1997r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 2002r. w sprawie szczególnych wymagań, jakim powinny odpowiadać programy działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych.
  - Nie stwierdzono sprzeczności projektowanego zamierzenia z innymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.
  - Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie występują obiekty objęte ochroną zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
  - Na terenie przedmiotowej inwestycji obowiązują zakazy i nakazy wynikające z form ochrony ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne, zgodnie z którymi właściciel gruntu, nie może: 1) zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich; 2) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.
  - Inwestycja nie będzie związana z wykorzystywaniem zasobów naturalnych, nie będą też miały miejsca znaczące emisje, ani inne uciążliwości. Inwestycja realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi przy zastosowaniu nowoczesnych technologii.
  - Projektowane zamierzenie jest inwestycją, która zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestor dołączył do wniosku decyzję Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12 września 2013r., znak: RI.6220.24.d.2012. wydaną dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie budynku inwentarskiego - kurnika o obsadzie 37000sztuk brojlerów wraz zapleczem socjalnym , silosami na paszę oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, planowanego do realizacji na działce o nr ewid. gruntów 349/2, obręb 11- Łazisko, gm. Tomaszów Mazowiecki „ w której określono warunki realizacji planowanej inwestycji.
- Zgodnie z ww. decyzją planowane zamierzenie przewidziane zostało do realizacji w II etapach.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne stanowi realizację II etapu inwestycji objętego niniejszą decyzją. Ponadto wnioskodawca dołączył do wniosku postanowienie z dnia 6.07.2017r. (RG.6220.14.2017), w którym stwierdzono, że :

- przedsięwzięcie polegające na „budowie budynku inwentarskiego - kurnika o obsadzie 37000 sztuk brojlerów wraz zapleczem socjalnym, silosami na paszę oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, planowanego do realizacji na działce o nr ewid. gruntów 349/2, obreb 11- Łazisko, gm. Tomaszów Mazowiecki, przebiega etapowo,
- aktualne warunki realizacji przedsięwzięcia określone są w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12 września 2013r., znak: RI.6220.24.d.2012r wydanej przez Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki,
- nastąpiło nabycie prawa do posługiwania się decyzją znak RI.6220.24.d.2012 z dnia 12 września 2013r. w okresie 10 lat od dnia 15 października 2013r – tj. od dnia, w którym w/w decyzja stała się ostateczna.

**Na etapie dokonywanej analizy i ustalania warunków zabudowy stwierdzono, że planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.**

#### **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 2015r. 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.
- Planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w powyższych obszarach.

**W świetle powyższego stwierdzono spełnienie warunku.**

**WNIOSKI:** w dokonanej analizie stwierdzono spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowana inwestycja realizowana będzie na terenie gospodarstwa rolnego i stanowi inwestycję związaną bezpośrednio z prowadzoną działalnością rolniczą.

**Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:**

(ustalenia szczegółowe dot. projektowanej zabudowy dokonane zostały w oparciu o 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. z 2003r. nr 164, poz. 1588 z późn zm. ) i uzasadnione w analizie urbanistyczno-architektonicznej.

#### **1. Linia zabudowy:** brak ustaleń

Liniami rozgraniczającymi ABCDA wskazano teren realizacji planowanej inwestycji

#### **2. Powierzchnia zabudowy proj. kurnika** do 1547,3m<sup>2</sup>

#### **3. Wskaźnik powierzchni zabudowy proj. kurnika do powierzchni terenu inwestycji ozn ABCDA** (o pow. 4342m<sup>2</sup>) – do 0,36

#### **4. Obowiązek zachowania min. 40% terenu inwestycji ozn. ABCDA jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną.**

#### **5. Gabaryty projektowanego kurnika:**

a) szerokość elewacji frontowej: od 14,0m do 15,68m w widoku od strony drogi powiatowej

b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 5,0m do 7,0m

c) geometria dachu:

- dachu dwuspadowy, symetryczny o kacie nachylenia połaci dachowych od 5 do 20 stopni,

- wysokość w kalenicy : od 5,0m do 7,0m,
- kierunek kalenicy równoległy do granicy z działką sąsiednią nr 350.

**6. Ustalenia dot. planowanych silosów**

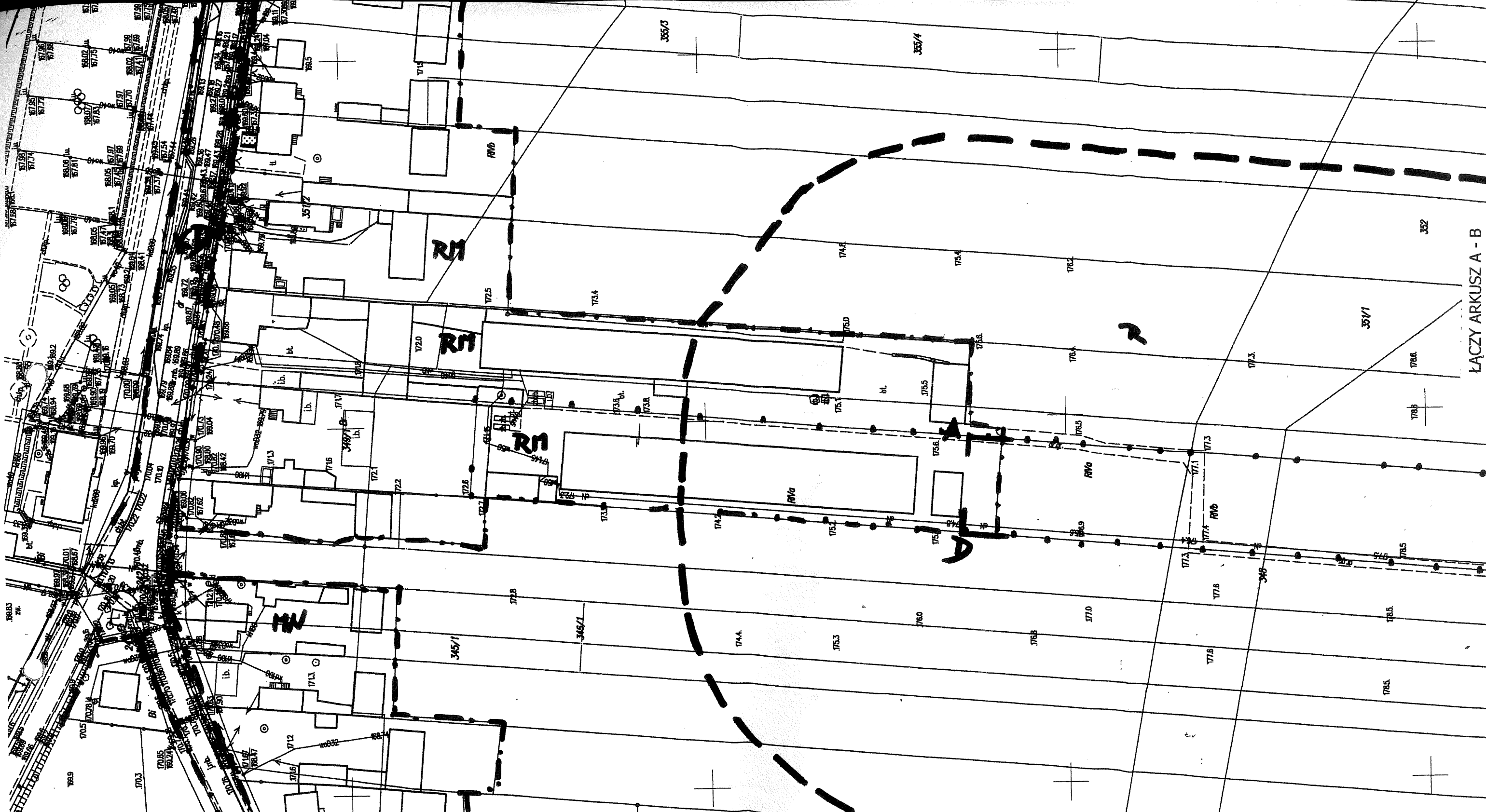
- łączna pojemność 2 silosów na paszę do 50 ton,
- powierzchnia płyt betonowych pod silosami - do 18m<sup>2</sup>,
- wysokość silosów do 7,0m.

Wyniki analizy sporządziła mgr inż. arch. Beata Kuźmińska  
wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178.

WÓJT GMINY

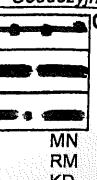
*Franciszek Szwigiel*

.....  
podpis osoby działającej w imieniu organu  
imię, nazwisko,  
stanowisko służbowe



ŁĄCZY ARKUSZ A - B

**ZAŁĄCZNIK NR 3 (Arkusz A)**  
 do decyzji o warunkach zabudowy nr ...20.../2023 z dnia 20.04.2023r  
**CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKÓW ANALIZY ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ**  
 Sporządzono na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1:1000  
 Oryginalna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy


**GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM**  

**GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO**  

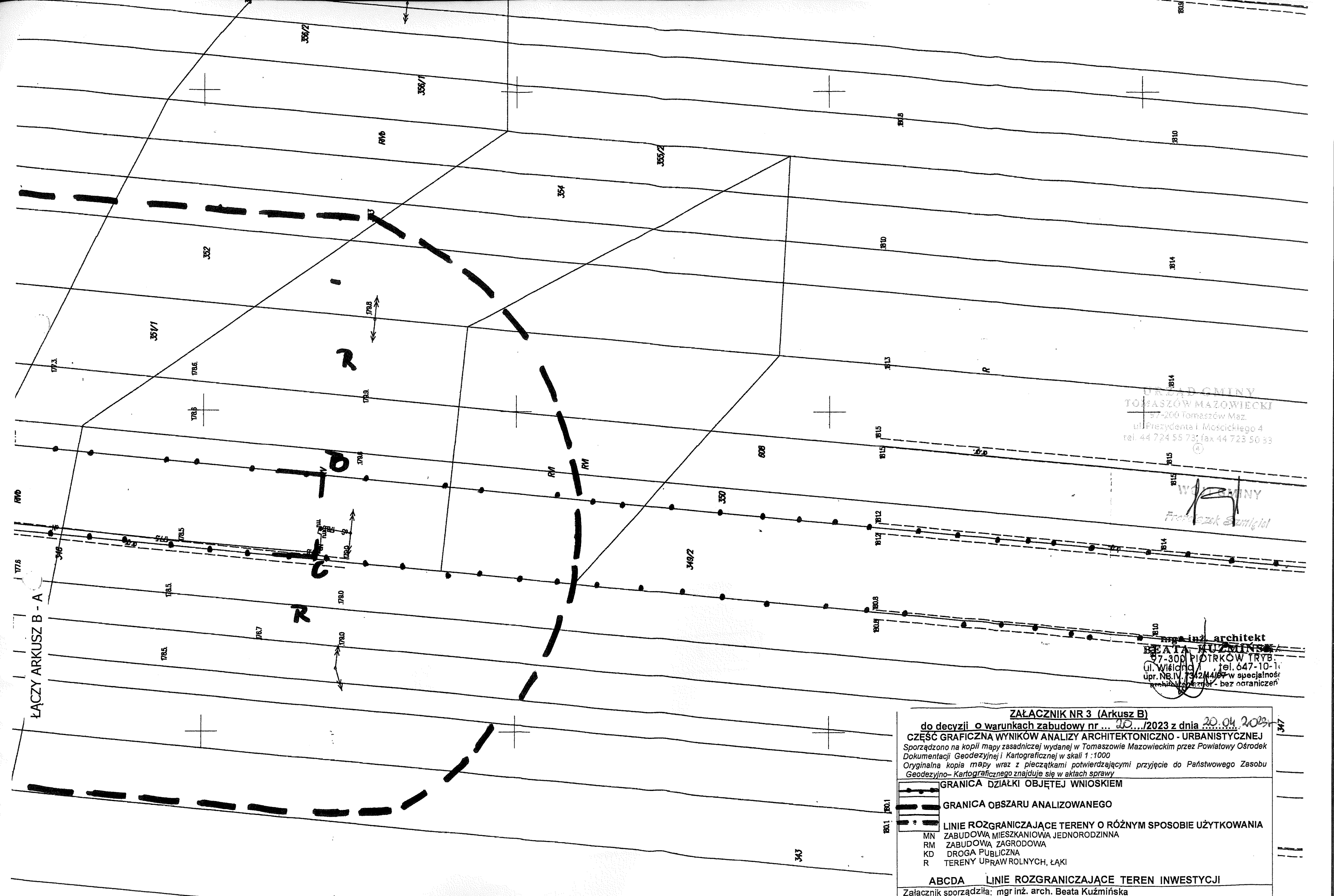
**LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA**  
 MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA  
 RM ZABUDOWA ZAGRÓDOWA  
 KD DROGA PUBLICZNA  
 R TERENY UPRAW ROLNYCH, ŁĄKI  
**ABCD A LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**

Załącznik sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska  
 wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178

mgr inż. architekt  
**BEATA KUŹMIŃSKA**  
 97-300 PIOTRKÓW TRYB.  
 ul. Władysława, 101.047-10-1  
 tel. 44 724 55 73, fax 44 723 50 33  
 Specjalności: architektura - bez ograniczeń

**URZĄD GMINY**  
**TOMASZÓW MAZOWIECKI**  
 97-200 Tomaszów Maz.  
 ul. Prezydenta I. Mościckiego 4  
 tel. 44 724 55 73, fax 44 723 50 33

**WÓJT GMINY**  
 Franciszek S. [Signature]



URZĄD GMINY  
TOMASZÓW MAZOWIECKI  
57-200 Tomaszów Maz.  
ul. Prezydenta I. Moscickiego 4  
tel. 44 724 55 73; fax 44 723 50 33

WYKONANIE  
mgr inż. architekt  
Beata Kuźmińska

mgr inż. architekt  
BEATA KUŹMIŃSKA  
97-300 PIÓTRKÓW TRYB.  
ul. Wiśliczna 1, tel. 647-10-10  
upr. NB.IV.7342/41/07 w specjalności  
architektonicznej - bez ograniczeń

**ZAŁĄCZNIK NR 3 (Arkusz B)**

do decyzji o warunkach zabudowy nr ... 20.../2023 z dnia 20.04.2023

**CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKÓW ANALIZY ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ**

Sporządzono na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1:1000

Oryginalna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

	GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	RM ZABUDOWA ZAGRODOWA
	KD DROGA PUBLICZNA
	R TERENY UPRAW ROLNYCH, ŁĄKI

**ABCD A LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**

Załącznik sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska  
wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178

ŁĄCZY ARKUSZ B - A