



WÓJT GMINY WRÓBLEW

Wróblew 15, 98-285 Wróblew, pow. sieradzki
tel.: (43) 828 66 00 fax: (43) 821 34 15 e-mail: gmina@wroblew.pl www.wroblew.pl

RIT. 6730.26.2025.EP

Wróblew, dnia 15.04.2025r.

DECYZJA NR 26/2025 **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572).

*po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 lutego 2025 r. Modern Farm Sp. z o.o. z siedzibą:
Rowy 85, 98-285 Wróblew*

ustalam sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowie czterech budynków inwentarskich (kurników), budynku gospodarczego, budynku socjalno-technicznego oraz ośmiu silosów paszowych, czterech silosów zbożowych, ośmiu naziemnych zbiorników na gaz płynny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 99/1, 99/2, 100/2, 100/3, 100/4, 101, obręb Rowy

1. Rodzaj inwestycji

Zabudowa związana z działalnością rolniczą

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

2.1 Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40 z tolerancją 20%,
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,40 z tolerancją 20%,
minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10
- b) udział powierzchni zabudowy do 40%
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%

2.2 Wymagań dla nowej zabudowy:

- a) linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1
- b) szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu działki dla budynku z funkcją inwentarską i gospodarczą – od 4,5m do 24,5m,
- c) wysokość zabudowy dla budynku z funkcją inwentarską i gospodarczą – od 3,0m do 8,5m,

- d) geometria dachu dla budynku z funkcją inwentarską i gospodarczą – dach spadowy, kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontu działki lub do granic sąsiednich, kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 25°
- e) nie ustala się wymagań dla silosów paszowych, zbożowych, zbiorników na gaz płynny, podziemnych zbiorników szczelnych na ścieki technologiczne, wagi samochodowej, zabudowę należy ograniczyć do minimum wynikającego z wymogów technologicznych

2.3 Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) oddziaływania na środowisko zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia na środowisko nr 7/19/2024 z dnia 23.12.2024 r. wydanej przez Wójta Gminy Wróblew
- b) należy zachować i chronić zieleń oraz zapewnić jej dalsze prawidłowe funkcjonowanie,
- c) teren inwestycji znajduje się poza terenami chronionymi,
- d) teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

2.4 Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – z indywidualnego ujęcia, tj. studni
- b) odprowadzenie nieczystości ciekłych – do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe odrębnych dla ścieków bytowych, odzwierzęcych i technologicznych
- c) zabezpieczenie potrzeb w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza energetycznego po zwiększeniu mocy przyłączeniowej zgodnie z wydanymi warunkami przyłączeniowymi
- d) obsługa komunikacyjna istniejącymi zjazdami z drogi gminnej nr ewid. 106/1
- e) należy zapewnić wystarczającą ilość miejsc postojowych
- f) gospodarka odpadami - w typowych pojemnikach, przystosowanych do usuwania w systemie zorganizowanym oraz zgodnie z warunkami Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 7/19/2024
- g) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo po terenie działki.
- h) zasilanie w energię ciepłą – z indywidualnego niskoemisyjnego źródła ciepła z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii

2.5 Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

Planowana inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z następującymi przepisami:

- a) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r Prawo ochrony środowiska (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089, 1222*),
- b) ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320, 1222*),
- c) ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82*),
- d) ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907*),

- e) ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, 1089, 1473),
- f) przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych:
Na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych.

2.6 Ustalenia dotyczące interesu osób trzecich:

- a) realizacja inwestycji nie może pogorszyć warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich w zakresie: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
- b) realizacja nie powinna powodować zanieczyszczenia wody i gleby, nie może wprowadzać zmian w stanie wody na gruncie, w szczególności kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

2.7 Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych:

nie dotyczy

2.8 Ograniczenia wynikające z obszarów specjalnych, tj. obszarów lokalizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej gazociągu oraz rurociągu

nie dotyczy

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Teren inwestycji określono w załączniku graficznym nr 1. do decyzji w skali 1:1000.

Ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy zachowują aktualność w przypadku zmian w numeracji działek spowodowanych ewentualnymi przyszłymi podziałami nieruchomości położonych w wyznaczonych w załączniku graficznym granicach terenu inwestycji.

UZASADNIENIE

Modern Farm Sp. z o.o. z siedzibą: Rowy 85, 98-285 Wróblew, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków inwentarskich (kurników), budynku gospodarczego, budynku socjalno-technicznego oraz ośmiu silosów paszowych, czterech silosów zbożowych, ośmiu naziemnych zbiorników na gaz płynny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 99/1, 99/2, 100/2, 100/3, 100/4, 101, obręb Rowy.

W trakcie rozpatrywania sprawy tutejszy organ ustalił, co następuje:

W trakcie rozpatrywania sprawy tutejszy organ ustalił, co następuje:

1. Dla terenu objętego wnioskiem nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego w myśl art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy sporządzić decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tutejszy organ działając w sprawie ustalenia warunków nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wyniki analizy wykazały, iż zostały spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a tym samym możliwe jest sporządzenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

4. Analizę funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projekt decyzji przygotowała osoba wpisana na listę samorządu zawodowego architektów: mgr inż. arch. Anna Bobrowska-Sałuda, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod nr LO-0545

5. Projekt decyzji został uzgodniony z odpowiednimi organami w myśl art. 60 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja uwzględnia wniosek zainteresowanego w całości, wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu, za pośrednictwem Wójta Gminy Wróblew w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:
inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
dla terenu inwestycji zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż w wydanej decyzji, a nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
- Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.

Wójt Gminy

(-) Tomasz Woźniak

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik nr 1. - część graficzna decyzji
2. Załącznik nr 2. - analiza urbanistyczno-architektoniczna
3. Załącznik nr 3. - część graficzna analizy

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Pozostałe strony postępowania
3. a/a

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Anna Bobrowska-Sałuda,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod nr LO-0545