

Dębica Kaszubska, dnia-2005r.

BP 7331-15/05

DECYZJA NR **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie:

- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, 4, art. 63 ust. 1, 2, 3, art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2000 roku Dz.U. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami),
- § 3-9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588),
- § 2-3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. Nr 164, poz. 1589),

oraz na podstawie przepisów odrębnych w tym w szczególności:

- art. 51 ust. 1 pkt. 1, art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami),
- § 2 ust. 1 pkt. 43 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 179 poz. 1490),
- § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- § 4-12 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich sytuowanie (Dz.U. Nr 132, poz. 877),
- art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity z 2000 roku Dz. U. Nr 71, poz. 838 z późniejszymi zmianami),
- art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity z 2004 roku Dz. Nr 121 poz. 1266 z późniejszymi zmianami),
- art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity z 2000 roku, Nr 14 poz. 176 z późniejszymi zmianami), (tekst jednolity z 2004 roku, Dz. Nr 121 poz. 1266 z późniejszymi zmianami),
- art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity z 2000 roku, Nr 54 poz. 654 z późniejszymi zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku „FODUNA” Sp. z o.o. 76-248 Dębica Kaszubska ul. Hanki Sawickiej 17

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji polegającej na budowie towarowej fermy norek w miejscowości Starnice gmina Dębica Kaszubska (dz. 162).

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) przedsięwzięcie polega na budowie towarowej fermy nerek o produkcji 400 000 sztuk rocznie (w ramach terenów użytkowanych rolniczo - jako dział specjalny produkcji rolnej),

b) rodzaj produkcji: na projektowanej fermie znajdować się będą dwa stada zwierząt tj. stado podstawowe i stado towarowe,

W stadzie podstawowym odbywać się będzie hodowla nerek. Składać się będzie z samic i samców rozplodowych oraz młodych nerek. Celem stada podstawowego będzie uzyskiwanie zdrowych nerek, które będą mogły być skierowane do stada towarowego. Wielkość stada podstawowego 75 000 sztuk.

W stadzie towarowym odbywać się będzie chów nerek do momentu, gdy norki osiągną zimową dojrzałość okrywy włosowej. Celem stada towarowego będzie produkcja skór, które w stanie surowym stanowiąc będą przedmiot obrotu gospodarczego. Wielkość stada towarowego 400 000 sztuk.

c) zwierzęta stada podstawowego i towarowego przebywać będą w klatkach z siatki drucianej, a klatki umieszczone będą w pawilonach (pawilon o wysokości 3,5m i powierzchni użytkowej około 400 m²),

d) na fermie przewidziano zabudowania fermowe stanowiące jej zaplecze gospodarcze. W pomieszczeniach tych dokonywane będą poniższe operacje technologiczne: ubój, skórowanie, mizdrowanie, trocinowanie, formowanie skór, suszenie skór, przechowywanie skór, ocena skór surowych,

e) zaplecze gospodarcze: pomieszczenie do uboju zwierząt, chłodnia, skórkownia, magazyn skór, magazyn sprzętu, warsztat (konserwacja urządzeń mechanicznych), garaż, ambulatorium dla zwierząt, urządzenia socjalne dla załogi (szatnia, stołówka z zapleczem), biura.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

a) granice terenu objętego decyzją zgodnie z mapą w skali 1:5000 stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej decyzji,

b) zaplecze gospodarcze sytuować w miejscu określonym szrafem, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy (zgodnie z mapą w skali 1:5000 stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej decyzji).

Lokalizacja poszczególnych obiektów zgodnie z mapą w skali 1:5000 stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej decyzji).

Usytuowanie projektowanego zainwestowania powinno zapewniać zachowanie normatywnych odległości od granic działek sąsiednich (§ 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

c) usytuowanie urządzeń do gromadzenia oraz odpadów stałych powinno być zgodne z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 34-37) oraz przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza.

d) lokalizacja zbiornika bezodpływowego na gnojowicę powinna zapewniać zachowanie normatywnych odległości w tym 4m od granic działek sąsiednich (§ 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie).

e) wymagania dotyczące nowej zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od drogi publicznej gminnej (działka nr 164),

- intensywność zabudowy terenu – nie ustala się,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

f) teren fermy wymaga ogrodzenia w tym: ogrodzenia zewnętrznego i wewnętrznego (ogrodzenie zewnętrzne z litych płyt betonowych o wysokości 2,5m; ogrodzenie wewnętrzne poszczególnych sektorów z litych płyt betonowych o wysokości 1,0m; ogrodzenie wewnętrzne pozostałe z siatki metalowej),

g) teren fermy (RU) należy obsadzić zielenią izolacyjną (nisko i wysokopiennych drzew).

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren położony w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”,

b) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 107 – Zbiornik Bytowski,

c) chów lub hodowla zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 240 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza DJP (w przypadku fermy w Starnicach 1000 DJP) zaliczane jest do przedsięwzięć dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

d) wymagane jest uwzględnienie wniosków dotyczących ograniczenia zakresu lub uciążliwości oddziaływania fermy nerek na środowisko (zgodnie z „Raportem o oddziaływaniu na środowisko na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla lokalizacji Starnice - ferma nerek FODUNA Sp. z o.o gmina Dębica Kaszubska”, sporządzonym przez Biuro Projektowo-technologiczne mgr inż. Jan Koralewski; Słupsk luty 2005).

e) projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu nie mogą powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby (zgodnie z w/w raportem nie występuje wpływ inwestycji na zanieczyszczenie powietrza, zapylenie, promieniowanie, wibracje oraz na przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu),

f) oddziaływanie projektowanej fermy nerek nie powinno wykraczać poza granice zajmowanej działki.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) nie ustala się (teren objęty decyzją znajduje się poza strefami ochrony archeologiczno-konserwatorskiej wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębica Kaszubska).

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z własnej studni głębinowej (na terenie działki nr 162 istnieje własne ujęcie wody podziemnej). Z uwagi na ochronę ujęcia wody niezbędne wyznaczenie strefy ochrony bezpośredniej i ewentualnie pośredniej (w drodze decyzji organu właściwego do wydania pozwolenia wodnoprawnego).

b) ścieki bytowe i przemysłowe odprowadzać, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie wywozić na istniejącą gminną oczyszczalnię ścieków w Dębicy Kaszubskiej (zgodnie z warunkami technicznymi Zakładu Gospodarki Komunalnej w Dębicy Kaszubskiej),

c) ścieki technologiczne (gnojowica) gromadzić w zbiorniku bezodpływowym, z dalszym zagospodarowaniem w drodze sprzedaży gnojowicy z gnojowików okolicznym rolnikom jako nawóz,

d) odpady stałe należy przetrzymywać w szczelnych pojemnikach na własnej działce, a następnie wywozić na wysypisko w Bierkowie (zgodnie porozumieniem zawartym przez Gminę Dębica Kaszubska),

e) odpady poubojowe (tusze po zdjęciu skóry) przekazywać do zakładów utylizacyjnych w celu przetworzenia na mączkę mięsno-kostną,

- f) wody opadowe i roztopowe z dróg, placów i parkingów odprowadzać, poprzez szczelne systemy kanalizacyjne do rowu melioracyjnego,
- g) wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów pawilonów handlowych oraz obiektów magazynowo-gospodarczych mogą być odprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia (z wyłączeniem miejsc magazynowania paszy oraz gnojowicy - z uwagi na konieczność ochrony wód podziemnych i powierzchniowych leżących na terenie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, ścieki z tych miejsc powinny być również zbierane poprzez system kanalizacyjny jeśli to konieczne podczyszczane na urządzeniach zabezpieczających wody przed zanieczyszczeniem do dopuszczalnych wartości stężeń wskaźników zanieczyszczeń),
- h) odprowadzanie wód opadowych na własną działkę,
- i) ogrzewanie pomieszczeń socjalnych, administracyjnych i zaplecza gospodarczego fermy - z własnej planowanej do realizacji kotłowni olejowej o mocy 700kW,
- j) zaopatrzenie w energię energetyczną zgodnie z warunkami technicznymi Koncernu Energetycznego ENERGA S.A - Oddział Zakład Energetyczny Słupsk, 76-200 Słupsk ul. Przemysłowa 114,
- k) wykonanie uzbrojenia terenu wymaga zagwarantowania w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem,
- l) dojazd do terenu fermy z dróg publicznych gminnych stanowiących działki nr 164 i 163.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno zapewniać poszanowanie, występujących w obszarze uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) nie ustala się.

Granice terenu objętego decyzją oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapach w skali 1:5000 i 1:1000 (z pomniejszeniem do 1:5000) stanowiących Załączniki nr 1-3 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Decyzja o warunkach zabudowy została wydana na wniosek zainteresowanego (każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich).

Warunki zabudowy spełniają wymagania zawarte we wniosku o wydanie decyzji.

W związku z brakiem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plan dla miejscowości Dębica Kaszubska uchwalony w 1992 roku przestał obowiązywać od 1 stycznia 2004 roku), decyzję wydano po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy terenu powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów.

Ponieważ wniosek o wydanie decyzji dotyczy planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko (dla którego wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko), przeprowadzono postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

W szczególności o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji zawiadomiono w drodze obwieszczenia, a inwestora oraz właścicieli nieruchomości, na których będą lokalizowana inwestycja zawiadomiono na piśmie.

Projektowane przedsięwzięcie dotyczy planowanej inwestycji o charakterze rolniczym (w ramach działu specjalnego):

- polegającej na realizacji towarowej fermy nerek,,
- w ramach terenu posiadającego dostęp do drogi publicznej,
- w ramach terenu posiadającego możliwość uzbrojenia terenu wystarczającego dla zamierzenia budowlanego,
- na terenie, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (planowane zagospodarowanie i zabudowa terenu utrzymują dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania gruntów). Działka nr 162 o powierzchni 67,38 ha stanowi grunty orne (RIIIb – 10,96 ha, RIVa – 36,59ha, RIVb – 5,51 ha, RV – 13,64 ha, RVI – 0,60 ha) oraz nieużytki (N – 0,08 ha). Z ogólnej powierzchni działki około 46 przeznaczają się w ramach decyzji na cele zainwestowania rolniczego związanego z prowadzeniem fermy nerek, natomiast na pozostałej części działki o powierzchni około 21 prowadzone będą uprawy polowe. W ramach terenu zainwestowania związanego z farmą przewiduje się lokalizację budynku administracyjnego o powierzchni zabudowy około 2100 m².

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia (realizacja inwestycji o charakterze rolniczym), brak uzasadnienia dla analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (przeprowadzonej w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego wokół działki budowlanej).

Zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem inwestora nie koliduje ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębica Kaszubska” (Uchwała nr 34/96 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 28 sierpnia 1996 roku oraz Uchwała nr XII/48/98 z 19 marca 1998 roku) w ramach, którego działka nr 162 położona jest w strefie terenów rolnych miejscowości Starnice. Jednocześnie w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego decyzją, studium gminy nie przewiduje rozwoju funkcji osiedleńczej.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (z wyjątkiem sytuacji, kiedy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego).

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę należy wystąpić do Wydziału Architektoniczno-Budowlanego Starostwa Powiatowego w Słupsku przy ul. Szarych Szeregów 14 (przedkładając oświadczenie w sprawie tytułu do władania terenem oraz uzgodniony projekt budowlany – zgodnie z art. 33-34 ustawy Prawo budowlane).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku w terminie 14 dni od daty jej otrzymania (za pośrednictwem Wójta Gminy Dębica Kaszubska).

Otrzymują:

1. „FODUNA” Sp z o.o. 76-248 Dębica Kaszubska ul. Hanki Sawickiej 17 (dz. 162)

2. Agencja Nieruchomości Rolnych Słupsk
3. Mirosław Duda, Małgorzata Duda
4. Nadleśnictwo Leśny Dwór (dz. 85/1L, 68/4L, 1/2L, 67/2L)
5. Wittman Justyna
6. Laguń Franciszek
7. Janiszyn Stefan
8. Giec Marek
9. Koprzas Piotr
10. Wydział Architektoniczno-Budowlany Starostwa Powiatowego, 76-200 Słupsk ul. Szarych Szeregów 14
11. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Słupsku, 76-200 Słupsk ul. Szarych Szeregów 14
12. UG (163, 164, 177) a/a.