

BURMISTRZ MIASTA
Środa Wielkopolska
woj. Wielkopolskie

Nr GiGP.6730.62.2022

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zmianami) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zmianami), po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 5, 6, 9 w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09.03.2022 r. (zmienionego i uzupełnionego w dniach 18.03.2022 r., 12.04.2022 r., 14.04.2022 r. 18.05.2022 r.), który złożyli:

u s t a l a m

na rzecz Wnioskodawców

warunki zabudowy

nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 4019/1, 4038/1,
położonej w Środzie Wielkopolskiej,

dla inwestycji obejmującej:

zmianę sposobu użytkowania dwóch budynków magazynowych na obiekty inwentarskie –
kurniki z 6 silosami paszowymi oraz pomieszczeniami socjalnymi i niezbędną infrastrukturą
techniczną.

1. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 i z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), dla planowanej inwestycji, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:
 - 1.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 6,0 m od północnej granicy z działką oznaczoną nr ewid. 4019/2 (projektowany teren komunikacyjny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego),
zgodnie z załącznikiem nr 1 (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanej budowli bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem

- gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.);
- b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości: bez zmian;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni nieruchomości: bez zmian;
 - d) szerokość elewacji frontowej: bez zmian;
 - e) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: bez zmian;
 - f) geometria dachu: bez zmian;
- 1.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr RiOŚ.6220.66.2020 z dnia 08.07.2021 r. wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska oraz postanowieniem Nr RiOŚ.6220.66.2020 z dnia 17.05.2022 r. wydanym przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska;
 - b) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w szczególności hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby, niekorzystne zmiany stosunków wodnych powinny ograniczać się do granic działki objętej decyzją;
 - c) zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, ul. Gołębia 2;
- 1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) sposób zaopatrzenia w wodę: na warunkach gestora sieci,
zgodnie z zaświadczeniem Nr OT/06/2022 z dnia 10.03.2022 r. wydanym przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Środzie Wielkopolskiej, doprowadzenie wody (...), jest możliwe poprzez istniejące przyłącze wodociągowe, za wodomierzem głównym;
 - b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: na warunkach gestora sieci,
zgodnie z pismem numer ZD/3639/2022 z dnia 10.03.2022 r. wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, Rejon Dystrybucji Września, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu (...) z mocą przyłączeniową w wysokości 150 kW;
 - c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: nie dotyczy;
 - d) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - e) sposób zaopatrzenia w środki łączności: nie dotyczy;
 - f) sposób odprowadzania ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
zgodne z pismem znak Nr RiOŚ.7021.1.12.2022 z dnia 08.04.2022 r., wydanym przez Referat Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej rozwiązanie gospodarki ściekowej (ścieków bytowych) na tych działkach może zostać zrealizowane poprzez wybudowanie szczelnego zbiornika bezodpływowego;
 - g) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: na własny

- nieutwardzony teren inwestycji;
- h) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi krajowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 26 (obręb geodezyjny Włostowo) przez działkę drogową oznaczoną nr ewid. 5 (obręb geodezyjny Włostowo) oraz przez działki oznaczone numerami ewid.: 4019/2, 4038/2, stanowiące jedną własność z działkami objętymi wnioskiem. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;
 - j) wymagana ilość miejsc postojowych: na dotychczasowych warunkach.
- 1.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- a) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zmianami) oraz wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zmianami),
 - b) 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);
- 1.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: nieruchomości objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego.
- 1.6. ochrony obiektów budowlanych na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi: nieruchomości objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu osuwisk i terenu zagrożonego ruchami masowymi.
- 1.7. ochrony obiektów budowlanych na terenach szczególnego zagrożenia powodzią: nieruchomości objęta wnioskiem nie jest położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 1.8. ochrony obiektów budowlanych na terenach niskiego zagrożenia powodzią: zgodnie z art. 169 ust. 2, pkt 1, Prawa wodnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zmianami) nieruchomości objęta wnioskiem nie jest położona na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopiach z map zasadniczych w skali 1:1000, stanowiących integralną część decyzji – załącznik nr 1.
3. Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
4. Inne warunki:
- 4.1. Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.

- 4.2. Na działce oznaczonej nr ewid. 4037 znajduje się nieczynne ujęcie wód podziemnych, dla którego brak danych na temat stref ochronnych.

UZASADNIENIE

W dniu 09.03.2022 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie. Zgodnie z informacją zawartą ww. wniosku łączna maksymalna obsada drobiu nie przekroczy 271,08 DJP.

Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Pismem z dnia 23.03.2022 r., na podstawie art. 64 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zmianami), powiadomiono Wnioskodawców i Strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także składania wniosków i zastrzeżeń.

W momencie złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, spełniającego warunki określone w art. 52 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), Burmistrz jako organ ma obowiązek wszczęcia postępowania administracyjnego i co za tym idzie poinformowania osób fizycznych i prawnych uznanych za stronę o tym fakcie. Każda ze stron ma prawo składania uwag, wniosków, wyrażania swojego zdania, które są brane pod uwagę w trakcie prowadzonego postępowania, jednak sprzeciw strony nie może być podstawą do odmowy wydania warunków zabudowy.

Przechodząc do rozstrzygnięcia istoty sprawy należy stwierdzić:

Podstawę materialnoprawną rozstrzygnięcia istoty sprawy stanowią przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) zwaną dalej upzp, w której główną zasadą jest to, iż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku, jak w sprawie niniejszej, w drodze decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 1 i 4 upzp). Podstawowym celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Jak to zostało przywołane w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 czerwca 2013 r. sygn. akt II OSK 398/12 *„Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego. W postępowaniu tym organ nie bada warunków technicznych inwestycji, a jedynie określa w kontekście ładu przestrzennego czy dana inwestycja i jej funkcja jest dopuszczalna na danym terenie. (...) Spełnienie przez inwestycję wymogów technicznych, takich jak rozmiar obiektu i jego usytuowanie na działce jest zaś oceniane w trakcie kolejnego etapu procesu inwestycyjnego, w postępowaniu o pozwolenie na*

budowę przez organ administracji architektoniczno – budowlanej, stosownie do przepisów Prawa budowlanego i przepisów o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dopiero organ wydający pozwolenie na budowę musi wiążąco wypowiedzieć się m.in. na temat usytuowania, obrysu i układu istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, ze wskazaniem (...) wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich (art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego), gdyż dopiero ten organ ocenia projekt obiektu i dopiero wtedy zapada rozstrzygnięcie, czy projekt odpowiada warunkom wynikającym z Prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych (zob. wyrok NSA z dnia 8 lipca 2008 r., sygn. akt II OSK 779/07).”

Rozstrzygnięcie o istocie sprawy musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające przeprowadzone przez właściwy organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których stanowi m.in. art. 61 upzp, a w tym jego ust. 1, który z kolei uzależnia wydanie decyzji o warunkach zabudowy od łącznego spełnienia wymogów, określonych w poniższych punktach:

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 znajduje się na 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 ze zmianami), 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.

Na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) odstępuje się od analizy w zakresie wskazanym w art. 61 ust. 1 pkt 1.

Zgodnie z pismem znak FN.3125.12.1.2022 z dnia 01.02.2022 r. wydanym przez Referat Podatkowy w Wydziale Gospodarki Finansowej, średnia powierzchnia gospodarstwa w Gminie Środa Wielkopolska na dzień 01.02.2022 r. wynosi 12,0504 ha fizycznych i 13,0025 ha przeliczeniowych.

Wnioskodawcy we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zadeklarowali, iż posiadają gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni 38,92 ha.

Zgodnie z wyrokiem II OSK 1100/09 – Wyrok NSA, „Z treści art. 61 ust. 4

ww. ustawy wynika, iż zasady dobrego sąsiedztwa, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej w sytuacji, gdy „powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa w danej gminie”. Oznacza to, że przeprowadzenie inwestycji budowlanej związanej z gospodarstwem rolnym nie wymaga określenia obszaru analizowanego i sporządzenia analizy funkcji i cech zabudowy, lecz jedynie zbadanie czy wielkość gospodarstwa spełnia warunek powierzchni określony w tym przepisie”.

Potwierdzone to także zostało w wyroku NSA sygn. II OSK 1723/06 z dnia 21.12.2007 r., „W myśl art. 61 ust. 4 ustawy przepisu 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. Definicję gospodarstwa rolnego zawiera art. 553 Kodeksu cywilnego, w myśl której za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz z prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego”.

Natomiast pozostałe warunki art. 61 ust.1 pkt. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) są analizowane.

1. Nieruchomość objęta wnioskiem posiada pośredni dostęp do drogi publicznej. Dla nowej zabudowy ustala się obsługę komunikacyjną zjazdem z drogi krajowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 26 (obręb geodezyjny Włostowo) przez działkę drogową oznaczoną nr ewid. 5 (obręb geodezyjny Włostowo) oraz przez działki oznaczone numerami ewid.: 4019/2, 4038/2, stanowiące jedną własność z działkami objętymi wnioskiem. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.
2. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, (...) jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, w związku z tym:
 - a) ustalono zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę: na warunkach gestora sieci, zgodnie z zaświadczeniem Nr OT/06/2022 z dnia 10.03.2022 r. wydanym przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Środzie Wielkopolskiej, doprowadzenie wody (...), jest możliwe poprzez istniejące przyłącze wodociągowe, za wodomierzem głównym;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną: na warunkach gestora sieci, zgodnie z pismem numer ZD/3639/2022 z dnia 10.03.2022 r. wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, Rejon Dystrybucji Września, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu (...) z mocą przyłączeniową w wysokości 150 kW;
 - zaopatrzenie w energię ciepłą: nie dotyczy,
 - zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego, zgodne z pismem znak Nr RiOŚ.7021.1.12.2022 z dnia 08.04.2022 r., wydanym przez Referat Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej rozwiązanie gospodarki ściekowej (ścieków bytowych) na tych działkach może zostać zrealizowane poprzez wybudowanie szczelnego zbiornika bezodpływowego,

- c) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji.
 - d) ustalono ilość miejsc postojowych: na dotychczasowych warunkach.
3. Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż przedmiotowa inwestycja polegająca na zmianie sposobu użytkowania dwóch budynków magazynowych na obiekty inwentarskie – kurniki z 6 silosami paszowymi oraz pomieszczeniami socjalnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, będzie stanowić uzupełnienie funkcji w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego. Stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zmianami) gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty „(...) *pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.*”
- W związku z powyższym realizacja wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego nie wiąże się ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
4. Zgodność decyzji z przepisami odrębnymi.
- Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Zamierzenie budowlane nie znajduje się na 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 ze zmianami), 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.

Wnioskodawcy w dniu 13.05.2022 złożyli oświadczenie, że *„istniejące budynki na działce o nr ewid. 4038/1, 4019/1 objęte wnioskiem zmianą sposobu użytkowania dwóch budynków magazynowych na obiekty inwentarskie użytkowane są jako magazyny płodów rolnych. Jednocześnie podkreślamy, że zmiana sposobu użytkowania nie nastąpi bez pozyskania odpowiednich pozwoleń zgodnie z Prawem Budowlanym.”*

Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska w dniu 17.05.2022 r. wydał postanowienie Nr RiOŚ.6220.66.2020 w sprawie wyjaśnienia wątpliwości co do treści decyzji Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska nr RiOŚ.6220.66.2020 z dnia 08.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pn: budowa fermy do chowu drobiu — obiektów inwentarskich – kurników z 6 silosami paszowymi oraz pomieszczeniami socjalnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, w którym postanowił *„wyjaśnić wątpliwości co do treści decyzji Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska nr RiOŚ.6220.66.2020 z dnia 08.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (...) na działkach geodezyjnych o numerach 4038/1 oraz 4019/1 poprzez uznanie, iż zakresem przedmiotowym ww. decyzji objęte jest również zamierzenie inwestycyjne polegające na zmianie sposobu użytkowania dwóch budynków magazynowych na obiekty inwentarskie — kurniki z 6 silosami paszowymi oraz pomieszczeniami socjalnymi i niezbędną infrastrukturą.”*

W dniu 18.05.2022 r. Pełnomocnik Wnioskodawców przedłożył pismo, w którym wyjaśnia wątpliwości dotyczące zamierzenia inwestycyjnego oraz wniósł o dopisanie do wniosku robót budowlanych polegających na:

- wykonanie instalacji wentylacyjnej nawiewnej i wywiewnej poprzez montaż odpowiednich wentylatorów w dachu budynków;
- uszczelnienie istniejącej posadzki;
- montaż systemu do chowu drobiu – system wolierowy
- wykonanie kanału technologicznego w istniejącej posadzce;

Wobec powyższego do projektu decyzji o warunkach zabudowy zostały wprowadzone stosowne zmiany.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony przez organy wyznaczone w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Pismem z dnia 20.06.2022 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zmianami) - powiadomiono Wnioskodawców i Strony o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także składania wniosków i zastrzeżeń.

Biorąc po uwagę:

- art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), zgodnie z którym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia sześciu warunków, wymienionych w kolejnych punktach ww. artykułu,
- art. 56, w związku z art. 64 ust. 1, ww. ustawy, zgodnie z którym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wykonanej w związku z ustaleniem warunków zabudowy nieruchomości,

organ nie znalazł uzasadnienia do odmowy wydania przedmiotowej decyzji o warunkach.

Stąd, należało orzec, jak w sentencji.

POU C Z E N I E

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2531 ze zmianami).

Organ pierwszej instancji stwierdzi wygaszenie niniejszej decyzji, w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska 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 zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zmianami).

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje określone w art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), inż. Szymona Kobierskiego.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

BURMISTRZ
/Piotr Mieloch/

Sprawę prowadzi:
Podinspektor Inga Sobik
Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej U.M.
Pokój nr 207, I piętro, tel.: 61 286 77 21

Załączniki:

- załącznik nr 1 do decyzji (mapa),
- załącznik nr 2 do decyzji (wyniki analizy, składające się z części opisowej).

Otrzymują:

- Wnioskodawcy,
- Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy,
- U.M. do akt.

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej (załącznik część 1 pkt 8)
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r., poz. 1923 ze zmianami).