

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
nr GiGP.6730.62.2022
z dnia 11.07.2022 r.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

wykonane 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), art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 i art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z ustaleniem warunków 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. Ze względu na charakter zamierzenia inwestycyjnego (zmianę sposobu użytkowania dwóch budynków magazynowych na obiekty inwentarskie – kurniki z 6 silosami paszowymi oraz pomieszczeniami socjalnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną) dokonuje się analizy zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503., dalej: u.p.z.p.).

Zgodnie z wyrokiem Naczelny Sąd Administracyjny z dnia 05.02.2019 r. ww. 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 każdej sprawie, w której zachodzi możliwość zastosowania art. 61 ust. 4 u.p.z.p. rozważenia wymaga, czy planowana inwestycja może być uznana za zabudowę zagrodową. W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażono pogląd, który podziela Naczelny Sąd Administracyjny orzekający w tym składzie według którego pojęcie zabudowy zagrodowej w najprostszym ujęciu należy zatem zdefiniować jako zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położone w obrębie jednego podwórza (tak: wyrok NSA z 4 grudnia 2008r. sygn. II OSK 1536/07, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Wykładnia tego pojęcia, nie może być jednak uznana za pełną i wystarczającą, gdyż w procesie interpretacji tego pojęcia uwzględnić należy również przesłanki wynikające z dyrektyw systemowych i celowościowych wykładni prawa. Nie można też pominąć faktu, że znaczenie terminu zabudowania gospodarskie może oznaczać zarówno proste instalacje charakterystyczne dla gospodarstwa rodzinnego, jak i bardziej rozbudowane instalacje związane z produkcją rolną

prowadzoną na większą skalę. Jest to tym bardziej uzasadnione, że art. 61 ust. 4 u.p.z.p. odnosi się do gospodarstw o areale większym niż przeciętna. Dotyczy zatem gospodarstw ponadprzeciętnych, co obejmować musi także infrastrukturę i sposób zabudowy tych gospodarstw. Wykładnia językowa pojęcia "zabudowa zagrodowa" uwzględniać musi cały kontekst regulacji, a nie ograniczać się jedynie do ustalenia znaczenia poszczególnych pojęć

Z treści art. 61 ust. 4 u.p.z.p. wynika, że zasady dobrego sąsiedztwa, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. nie stosuje się do zabudowy zagrodowej w sytuacji, gdy "powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie". Wówczas przeprowadzenie inwestycji budowlanej związanej z gospodarstwem rolnym nie wymaga sąsiedztwa zabudowanej działki, ani ewentualnego dostosowywania do istniejącej zabudowy (zob. wyrok NSA z 30 sierpnia 2018 r., sygn. II OSK 2157/16, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>)."

Jako przykład odpowiednio dla inwestycji dla których nie zachodzi konieczność spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa można przywołać wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2019-11-06 sygn. II OSK 3327/17 w którym zawarto „*skoro do wydania decyzji o warunkach zabudowy (...), z wyraźnej woli ustawodawcy, nie jest konieczne spełnienie zasady dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.), to nie zachodzi również potrzeba przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której stanowi § 3 ust. 1 rozporządzenia.*”

2. 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.

3. Dostęp do drogi publicznej:

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.

Warunek w zakresie dostępu do drogi publicznej jest spełniony.

4. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

Warunek w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu jest spełniony.

5. Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek, iż teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne jest spełniony.

6. Zgodność decyzji z przepisami odrębnymi.

Warunek zgodność z przepisami odrębnymi jest spełniony.

7. 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.

Warunek jest spełniony.

Wyniki analizy zostały sporządzone 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.

inż. Szymon Kobierski

URBANISTA