

BURMISTRZ MIASTA
Środa Wielkopolska
woj. Wielkopolskie
/Piotr Mieloch/

Środa Wielkopolska, dnia 12.09.2022 r.

Nr GiGP.6730.126.2022

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, 9, w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.06.2022 r., który złożył:

Pan Mikołaj Pinecki
prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą:
Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe
Mikołaj Pinecki
Bronisław 2
63-025 Witowo

u s t a l a m
na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy
działki oznaczonej nr ewid. 3220,
położonej w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Brodowskiej,

dla inwestycji obejmującej:
zmianę sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek przetwórni odpadów.

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: 8,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 3211,
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 działki: bez zmian;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 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 nr RiOŚ.6220.94.2020 z dnia 10.11.2021 r. wydanej 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;
- 1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - a) dostęp do wody: na warunkach gestora sieci,
zgodnie z umową o zaopatrzenie w wodę zawartą w dniu 31.08.2011 r. pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, a Odbiorcą usług,
 - b) dostęp do energii elektrycznej: na warunkach gestora sieci,
zgodnie z umową nr D/I/53/10162920/00001/0 o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej zawartą w dniu 10.11.2020 r. pomiędzy Odbiorcą, a ENEA Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
 - c) źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła,
 - d) dostęp do gazu: nie dotyczy,
 - e) sposób zaopatrzenia w środki łączności: nie dotyczy,
 - f) odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.94.2020 z dnia 10.11.2021 r.,
 - g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.94.2020 z dnia 10.11.2021 r.,*
 - h) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi powiatowej – ul. Brodowskiej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 3211, każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;

- j) liczba miejsc do parkowania: 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 2022 r., poz. 1225),
 - 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: działka objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego.
- 1.6. ochrony obiektów budowlanych na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi: działka objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu osuwisk i terenu zagrożonego ruchami masowymi.
- 1.7. ochrony obiektów budowlanych na terenach szczególnego zagrożenia powodzią: działka 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. 2333 ze zmianami) działka 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 kopii z mapy zasadniczej 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.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 20.05.2022 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie.

Postanowieniem z dnia 20.07.2022 r. zawieszono postępowanie administracyjne w niniejszej sprawie. Natomiast postanowieniem z dnia 29.07.2022 r. podjęto zawieszone postępowanie.

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.

Zgodnie z informacją zawartą we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, „w związku z inwestycją planuje się roboty budowlane”.

Zgodnie z wyrokiem WSA z dnia 30 lipca 2015 r. w Rzeszowie (sygnatura: II SA/Rz 161/15) „decyzja o warunkach zabudowy jest wymagana w odniesieniu do każdej nie tymczasowej i nie jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, choćby nie wiązała się ona z obowiązkiem posiadania przez inwestora pozwolenia na budowę”.

Z wyroku WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 15 marca 2015 r. (sygnatura: IISA/Go 57/12) wynika, że „ustalenie, iż nastąpiła zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części sprowadza się zatem do wyjaśnienia, czy i w jakim zakresie podjęcie lub zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności związanej z jego użytkowaniem wpływa na zmianę wymagań stawianych obiektowi, związanych głównie z bezpieczeństwem jego dalszego, zmienionego użytkowania (...) nie każda faktyczna zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego będzie w rzeczywistości zmianą sposobu użytkowania w rozumieniu art. 71 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane (...) organ musi zbadać czy w wyniku zmiany faktycznego sposobu użytkowania danego obiektu lub jego części doszło do zmiany w zakresie określonych w art. 71 ust. 1 oraz art. 5 ustawy warunków technicznych oraz użytkowych danego obiektu (lub jego części).” Oceny „czy w sprawie doszło do zmiany sposobu użytkowania części budynku mieszkalnego jednorodzinnego w rozumieniu przepisu art. 71 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2004 r. - Prawo budowlane (...) należy dokonywać w porównaniu do sposobu użytkowania danego obiektu określonego w decyzji o pozwoleniu na budowę ewentualnie w porównaniu do sposobu użytkowania wskazanego w późniejszych decyzjach np. w pozwoleniu na użytkowanie.”

Pismem z dnia 27.05.2022 r., 23.08.2022 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 Wnioskodawcę 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, spełniających 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 w 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 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). 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.

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 2022 r., poz. 273), 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.

I tak wymieniony wyżej przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp, uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się przez inwestora do określonych istniejących cech zagospodarowania terenu sąsiedniego (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa). Celem bowiem tegoż przepisu jest zagwarantowanie ładu przestrzennego w rozumieniu art. 2 ust. 1 upzp jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno estetyczne. Jak to stwierdzono w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. II OSK 187/16 z dnia 4 października 2017r. *„Stosownie do treści art. 61 ust. 1 pkt 1 powyższej ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy uzależnione jest od istnienia co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej oraz zabudowanej 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. Przepis ten wprowadza do polskiego systemu prawnego zasadę dobrego sąsiedztwa, uzależniającą zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania przestrzennego (por. Planowanie*

i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2011 r., s. 508-509). Planowana inwestycja nie może odbiegać od istniejącej w momencie wydawania decyzji o warunkach zabudowy sąsiedniej zabudowy, przy czym ratio legis postanowień art. 61 ust. 1 jest ochrona "ładu przestrzennego". Powstająca w sąsiedztwie zabudowanej już działki nowa zabudowa, powinna zatem odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej, obiektów budowlanych), zabudowy już istniejącej."

W związku z powyższym, 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zmianami), urbanista przeprowadził analizę funkcji istniejących budynków.

Zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt 1, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz ww. rozporządzeniem, urbanista przeprowadził przedmiotową analizę funkcji istniejących budynków na aktualnej kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a wydanej przez Starostę Średzkiego w Środzie Wielkopolskiej, obejmującej teren objęty wnioskiem oraz obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać w skali 1:1000.

Ze względu na charakter zamierzenia inwestycyjnego (zmianę sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek przetwórci odpadów), dokonuje się analizy urbanistycznej wyłącznie w zakresie kontynuacji funkcji istniejących budynków. Odstąpiono od analizowania pozostałych parametrów istniejącej zabudowy takich jak: nieprzekraczalna linia zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, wysokość głównej kalenicy budynku i geometria dachu. Takie postępowanie jest zgodne z orzecznictwem sądowno-administracyjnym, w którym wielokrotnie potwierdzano, iż dla zmian sposobu użytkowania nie ma potrzeby analizowania wskaźników i parametrów, które nie podlegają zmianie. Jako przykład można przywołać:

- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, zwanego dalej NSA z dnia 20.10.2010 r. sygn. akt II OSK 1643/09 cyt: „Z uwagi na charakter projektowanego zamierzenia inwestycyjnego (zmiana sposobu użytkowania bez zmiany gabarytów budynku istniejącego) bezprzedmiotowa była analiza części parametrów architektoniczno - urbanistycznych zabudowy, wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.”
- wyrok NSA z dnia 27.02.2014 r. sygn. akt II OSK 2333/12: cyt. „decyzja o warunkach zabudowy wymagana w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego musi być poprzedzona analizą urbanistyczną w zakresie umożliwiającym stwierdzenie, czy zachowana zostanie zasada podobieństwa pod względem kontynuacji funkcji w analizowanym terenie.”

W związku z powyższym, można odstąpić od analizy warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp. Przy badaniu warunków sąsiedztwa są analizowane:

- a) czy zamierzenie inwestycyjne jest kontynuacją funkcji istniejących budynków;
- b) czy teren ma dostęp do drogi publicznej;
- c) czy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- d) czy 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;
- e) czy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- f) czy zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze:
 - 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,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii z mapy zasadniczej w skali 1:1000 w odległości równej trzykrotnej wartości szerokości frontu działki objętej wnioskiem (lecz nie mniejszej niż 50,0 m), od każdej z granic działki objętej wnioskiem.

W tym przypadku za front działki przyjęto wspólną granicę działki oznaczonej nr ewid. 3220 z działką oznaczoną nr ewid. 3211, której szerokość wynosi 76,2 m. Zatem 3x szerokość frontu równa się 228,6 m.

Nie znaleziono przesłanek do poszerzenia obszaru analizy poza teren wyznaczony przy użyciu promienia minimalnego określonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Kontynuacja funkcji:

Obecnie budynek funkcjonuje jako budynek magazynowy. Na obszarze analizowanym znajdują się: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki garażowo – gospodarcze, budynki usługowo-handlowe, budynki produkcyjne, budynki magazynowe, budynek usługowy.

Kierując się utrwalonym orzecznictwem dopuszczalnym jest współwystępowanie funkcji oraz interpretowanie kontynuacji funkcji na korzyść inwestora/właściciela jednak musi to być wyważone i zbadane w analizie, a nowa funkcja nie może być sprzeczna z istniejącymi. Świadczy o tym m.in. wyrok NSA z dnia 11.06.2013 r. sygn. akt II OSK 95/13 – *Przesłankę kontynuacji funkcji należy odnieść do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich w szerokim rozumieniu pojęcia "działka sąsiednia". W zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć sensu largo, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela, czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego*

zabudowy, a przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu (por. wyrok NSA z dnia 18 czerwca 2008 r., sygn. akt II OSK 58/07, LEX nr 465665)". Dalej w tym samym wyroku stwierdzono, iż „Celem zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego i jako takiego ukształtowania przestrzeni, który tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia, w przyporządkowanych relacjach, wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.” W wyroku NSA z dnia 06.06.2014 r. sygn. akt II OSK 27/13 wskazano, iż „Kontynuacja funkcji oznacza przy tym, że nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). W zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu.” Z kolei w wyroku NSA z dnia 27.05.2014 r. sygn. akt II OSK 3063/12 powtórzono cel zasady dobrego sąsiedztwa, dodając: „Podkreślić należy, iż warunkiem dopuszczenia lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na analizowanym obszarze jest to, aby analiza urbanistyczna uzasadniała podjęte rozstrzygnięcie, poparte oceną zachowania ładu przestrzennego. Oznacza to, iż ocena planowanej inwestycji z punktu widzenia kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych musi się w granicach zastanego w analizowanym obszarze sposobu i zagospodarowania terenu. Nowa zabudowa jest dopuszczalna, gdy można ją pogodzić (nie jest sprzeczna) z funkcją istniejącą na analizowanym obszarze.”

Natomiast biorąc pod uwagę orzecznictwo NSA, w tym wyrok z dnia 27.02.2012 r. sygn. akt II OSK 2333/12, którym wyrażono pogląd, iż „Badanie w sprawie wymogu zachowania zasady dobrego sąsiedztwa w istocie dotyczyło kwestii dostosowania funkcji przedmiotowego obiektu budowlanego do funkcji obiektów istniejących na danym obszarze. (...) Jak wskazał Sąd Wojewódzki, zasada dobrego sąsiedztwa w aspekcie kontynuacji funkcji znajdujących się na danym terenie obiektów polega na wykluczeniu możliwości wprowadzenia na tym terenie funkcji niezgodnej z funkcją już istniejących obiektów. Zasadne jest natomiast przeznaczenie terenu dla pełnienia innej funkcji niż ta określona jako podstawowa jeżeli służyłoby to obsłudze funkcji pierwotnej. Sąd trafnie zaznaczył, że zasadność wprowadzenia na danym terenie obiektu o nowej, uzupełniającej funkcji wymaga każdorazowo szczegółowej analizy i uwzględnienia okoliczności konkretnej sprawy, tak by nie doszło do naruszenia zasady dobrego sąsiedztwa, chroniącej zastany w danym miejscu stan zabudowy i funkcję istniejących obiektów budowlanych.

W myśl orzecznictwa, którego przykłady zostały przywołane wyżej, stwierdzono iż planowana inwestycja nie będzie odbiegać od istniejącej zabudowy, w momencie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Chodzi bowiem o to, aby dostosować zamiary inwestycyjne do istniejących w danym miejscu standardów. Regulacja ta ma na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Gdy nieruchomości sąsiednie w znaczeniu szerokim są zabudowane i planowana inwestycja jest dostosowana do dotychczasowej zabudowy pod względem urbanistycznym i architektonicznym, a także można ją pogodzić z dotychczasową funkcją zabudowy na tym terenie, organ nie ma podstaw do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy. Przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy

i zagospodarowania terenu może być projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu, czyli nie dającą się z nią w praktyce pogodzić. Nie ma podstaw aby funkcje terenu i zabudowy interpretować zwięźajaco, np. jako możliwość powstania budynków tylko tego samego rodzaju co zastane. Rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygnąć wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Ograniczenia tej zasady wynikać mogą jedynie z przepisów prawa.

Zamierzenie inwestycyjne przeanalizowano pod kątem możliwości pogodzenia go z zabudową mieszkaniową występującą na obszarze analizowanym. Zgodnie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.94.2020 z dnia 10.11.2021 r.: *„Planowana instalacja do przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne, zlokalizowana w budynku istniejącej hali magazynowej nie będzie źródłem emisji substancji do powietrza”*, stwierdzono iż planowaną inwestycję można pogodzić z zabudową mieszkaniową występującą na obszarze analizowanym.

Tak jak zostało to stwierdzone na wstępie, wnioskowana inwestycja obejmująca: zmianę sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek przetwórci odpadów będzie kontynuacją funkcji istniejących, w tym ich uzupełnieniem

Przedmiotowa funkcja nie stoi w sprzeczności z funkcjami występującymi.

Warunek jest spełniony.

Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej. Ustalono obsługę komunikacyjną zjazdem z drogi powiatowej – ul. Brodowskiej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 3211. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

Warunek jest spełniony.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, (...) jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, w związku z tym:

- dostęp do wody: na warunkach gestora sieci,
zgodnie z umową o zaopatrzenie w wodę zawartą w dniu 31.08.2011 r. pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, a Odbiorcą usług,
- dostęp do energii elektrycznej: na warunkach gestora sieci,
zgodnie z umową nr D/I/53/10162920/00001/0 o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej zawartą w dniu 10.11.2020 r. pomiędzy Odbiorcą, a ENEA Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła,
- dostęp do gazu: nie dotyczy,
- odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.94.2020 z dnia 10.11.2021 r.,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.94.2020 z dnia 10.11.2021 r.,*

- liczba miejsc do parkowania: na dotychczasowych warunkach,

Warunek jest spełniony.

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 2022 r., poz. 273), 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.

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.

Warunek jest spełniony.

Zgodność decyzji z przepisami odrębnymi.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek jest spełniony.

W dniu 28.07.2022 r. Pełnomocnik Wnioskodawcy złożył dodatkowe wyjaśnienia w związku z prowadzonym postępowaniem. W związku z powyższym sporządzono pozytywny projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Reasumując: po przeprowadzeniu stosownej analizy wynikającej z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, iż istnieją przesłanki do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji. Stwierdzono, że zamierzenie inwestycyjne przedstawione przez Wnioskodawcę znajduje analogię w obszarze analizowanym, jest spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: kontynuacja funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy, ponadto jest możliwe zapewnienie dostępu do drogi publicznej oraz do niezbędnych mediów. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze. Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. 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.

Podkreślenia wymaga fakt, iż w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dokonywana 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 sygn. akt II OSK 398/12 z dnia 27 czerwca 2013r. *"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)".* Zatem zgodność przedmiotowej inwestycji z wymogami przepisów techniczno-budowlanych, takich jak rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), jest badana na kolejnym etapie inwestycji.

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 23.08.2022 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 Wnioskodawcę 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 2003r. 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 działki,

organ nie znalazł uzasadnienia do odmowy wydania przedmiotowej decyzji o warunkach. Stąd, należało orzec, jak w sentencji.

P O U 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).

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

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. Mateusza Lipieckiego.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Sprawę prowadzi:

Samodzielny referent Lidia Borowczyk

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 i graficznej).

Otrzymują:

- Wnioskodawca,
- 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).