

Środa Wielkopolska, dnia 03.11.2022 r.

Nr GiGP.6730.180.2022

D E C Y Z J A
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 ze zmianami) 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 2022 r., poz. 2000), po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 5, 6, w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.07.2022 r., (uzupełnionego w dniu 17.08.2022 r., 06.09.2022 r.), który złożyła firma:

Mizgier Tomasz i Synowie Sp. z o.o.
Marianowo Brodowskie 20
63 -000 Środa Wielkopolska

u s t a l a m
na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy
części działki oznaczonej nr ewid. 103/7, położonej we wsi Marianowo Brodowskie,
obręb geodezyjny Marianowo Brodowskie, gmina Środa Wielkopolska

dla inwestycji obejmującej:
budowę odchowalni kur niosek o obsadzie 1112,40 DJP
wraz z 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 ze zmianami), 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 14,0 m od granicy z działką

oznaczoną nr ewid. 104,

zgodnie z załącznikiem nr 1 (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania za wyjątkiem gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.);

- b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni części działki: od 18,15% do 19,15%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni części działki: od 72,11% do 73,89%,
- d) szerokość elewacji frontowej od strony działki oznaczonej nr ewid. 104 dla:
 - odchowalni kur niosek: od 130,0 m do 140,0 m,
 - każdej z dwóch baterii 2 silosów paszowych: nie dotyczy,
 - budynku wagi przy baterii silosów: od 6,0 m do 8,0 m,
 - każdego z dwóch zbiorników gazu: nie dotyczy;
- e) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem dla:
 - odchowalni kur niosek: od 6,0 m do 7,2 m,
 - każdej z dwóch baterii 2 silosów paszowych: nie dotyczy,
 - budynku wagi przy baterii silosów: od 2,5 m do 3,0 m,
 - każdego z dwóch zbiorników gazu: nie dotyczy;
- f) geometria dachu dla:
 - odchowalni kur niosek: realizacja dachu dwuspadowego, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu, o równoległym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki, o kącie nachylenia dachu od 2,5° do 17° oraz wysokością głównej kalenicy lub wysokością budynku od 10,0 m do 10,6 m,
 - każdej z dwóch baterii 2 silosów paszowych: nie dotyczy,
 - budynku wagi przy baterii silosów: realizacja dachu jednospadowego, o dowolnym układzie głównych połaci dachu, o równoległym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki, o kącie nachylenia dachu od 2,5° do 10° oraz wysokością głównej kalenicy lub wysokością budynku od 3,0 m do 3,5 m,
 - każdego z dwóch zbiorników gazu: nie dotyczy;
- g) maksymalna wysokość dla
 - każdej z dwóch baterii 2 silosów paszowych: od 6,0 m do 6,9 m,
 - każdego z dwóch zbiorników gazu: od 1,5 m do 2,5 m.

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.6220.56.2021 z dnia 18.05.2022 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;
 - 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) dostęp do wody: przyłączy do sieci wodociągowej,
zgodnie z opinią techniczną OT/47/2021 W z dnia 04.06.2021 r. wydaną przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, dostarczenie wody (...), jest możliwe od istniejącej sieci wodociągowej, przebiegającej w drodze dojazdowej,
 - b) dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci
zgodnie z pismem numer ZD/10055/2022 z dnia 20.07.2022 r. wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, Rejon Dystrybucji Września, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające do przyłączenia obiektu (...), z mocą przyłączeniową w wysokości 300 kW,
 - c) źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła,
 - d) dostęp do gazu: nie dotyczy,
 - e) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy,
 - f) odprowadzanie ścieków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr RiOŚ.6220.56.2021 z dnia 18.05.2022 r. wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr RiOŚ.6220.56.2021 z dnia 18.05.2022 r. wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska
 - h) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr RiOŚ.6220.56.2021 z dnia 18.05.2022 r. wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - i) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 98, przez gminną działkę drogową oznaczoną nr ewid. 104, każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.
 - j) liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy;
- 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: część działki objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego,
 - 1.6. ochrony obiektów budowlanych na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi: część działki objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu osuwisk i terenu zagrożonego ruchami masowymi,
 - 1.7. ochrony obiektów budowlanych na terenach szczególnego zagrożenia powodzią: część działki 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) część działki 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,
 - 1.9. ochrony udokumentowanych wód podziemnych: działka objęta wnioskiem jest położona na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych 150 – Pradolina Warszawa – Berlin;
 - 1.10. 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 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.
- 2. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii z mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej 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, gdyż przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie odchowalni kur niosek o obsadzie 1112,40 DJP wraz z 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.”

Na terenie części działki oznaczonej nr ewid. 103/7 nie znajdują się grunty klasy Ls, teren inwestycji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do decyzji,

obejmuje tylko grunty nie będące lasem (obejmuje grunty rolne klasy RV i RVI). W związku z tym nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W związku z powyższym realizacja wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego nie wiąże się ze zmianą 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. Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z Związkiem Spółek Wodnych w Środzie Wielkopolskiej. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.

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

W dniu 28.07.2022 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z informacją zawartą we wniosku, powierzchnia terenu inwestycji wynosi „20.107 m²”.

We wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy podano parametry dla agregatu prądotwórczego awaryjnego. Jednak ze względu na fakt, iż nie jest to budynek, ani budowla, tylko urządzenie nie ustalono dla niego żadnych parametrów.

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 ze zmianami), 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 19.08.2022 r., na podstawie art. 64 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000), 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 ze zmianami), 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 ze zmianami), 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 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.

I tak wymieniony wyżej przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, 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 ustawy

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 oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ze względu na charakter zamierzenia inwestycyjnego (budowę odchowalni kur niosek o obsadzie 1112,40 DJP wraz z 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 ze zmianami, dalej: u.p.z.p.).

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego 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 orzecnictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażono pogląd, który podziela Naczelny Sąd Administracyjny orzekający w tym składzie według którego pojęcie zabudowy zagrodowej w najprostszej 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.”

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 ze zmianami) odstąpiono 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.

Wnioskodawca we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zadeklarował, iż prowadzi gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni 57,0 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 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. 2-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) są analizowane.

Część działki objętej wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej. Dla nowej zabudowy ustalono obsługę komunikacyjną zjazdem z drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 98, przez gminną działkę drogową oznaczoną nr ewid. 104. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

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

- a) zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej:
 - dostęp do wody: przyłączy do sieci wodociągowej, zgodnie z opinią techniczną OT/47/2021 W z dnia 04.06.2021 r. wydaną przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, dostarczenie wody (...), jest możliwe od istniejącej sieci wodociągowej, przebiegającej w drodze dojazdowej,
 - dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci, zgodnie z pismem numer ZD/10055/2022 z dnia 20.07.2022 r. wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, Rejon Dystrybucji Września, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające do przyłączenia obiektu (...), z mocą przyłączeniową w wysokości 300 kW,
 - źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła,
 - dostęp do gazu: nie dotyczy,
- b) odprowadzanie ścieków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr RiOŚ.6220.56.2021 z dnia 18.05.2022 r. wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr RiOŚ.6220.56.2021 z dnia 18.05.2022 r. wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska
- d) wymagana ilość miejsc postojowych: nie dotyczy;

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 budowie odchowalni kur niosek o obsadzie 1112,40 DJP wraz z 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.”

Na terenie części działki oznaczonej nr ewid. 103/7 nie znajdują się grunty klasy Ls, teren inwestycji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do decyzji, obejmuje tylko grunty nie będące lasem (obejmuje grunty rolne klasy RV i RVI). W związku z tym nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W związku z powyższym realizacja wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego nie wiąże się ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodność z przepisami odrębnymi.

Decyzja 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 2022 r., poz. 273 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.

W dniu 06.09.2022 r., Pełnomocnik Wnioskodawcy zmienił wniosek w zakresie dostępu do drogi publicznej.

Wnioskowana zmiana dotycząca ww. dostępu do drogi publicznej została w całości uwzględniona w projekcie decyzji.

W dniu 27.09.2022 r., wpłynęło Postanowienie Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych w Poznaniu Zn. Spr.: ZS.224.3.384.2022.MG z dnia 26.09.2022 r., w którym odmówiono uzdolnienia „projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie odchowni kur niosek o obsadzie 1112,40 DJP wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną planowanej do realizacji na części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 103/7, obręb ewidencyjny Marianowo Brodowskie, gmina Środa Wielkopolska. W uzasadnieniu wyjaśnił, „że projektodawca w pkt 3 projektu decyzji zawarł informację, że „Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie odchowni kur niosek o obsadzie 1112,40 DJP wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, będzie stanowić uzupełnienie funkcji w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego.” – ponieważ ww. sformułowanie nie rozstrzyga na jakich użytkach planowana jest inwestycja. Ponadto przedłożony załącznik graficzny jest nieczytelny i nie można niezaprzeczalnie wskazać jakie użytki wchodzą w linię rozgraniczającą teren inwestycji. Jednocześnie treść projektu decyzji nie zawiera informacji o sposobie realizacji inwestycji na obszarze ewentualnych gruntów leśnych.”

Wobec powyższego skorygowano zapis dotyczący wymagania uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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 ze zmianami).

Pismem z dnia 24.10.2022 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000) – 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), 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.

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. 2351 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 2022 r., poz. 2000).

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 ze zmianami), 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 ze zmianami), inż. Szymona Kobierskiego.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Z up. Burmistrza
/Maria Mieszczak/
Zastępca Burmistrza Miasta

Sprawę prowadzi:
Inspektor mgr Anna Borecka
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:

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

Opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł
uiszczono na konto Urzędu Miejskiego
w Środzie Wielkopolskiej
w dniu 17.08.2022 r.