

BURMISTRZ MIASTA
Środa Wielkopolska
woj. Wielkopolskie

Z up. BURMISTRZA
/Wioletta Szczesna/

Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
nr GiGP.6730.102.2023
z dnia 24.08.2023 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 z art. 61 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w związku z ustaleniem warunków zabudowy części działki oznaczonej nr ewid. 99/1, położonej we wsi Trzebisławki, obręb geodezyjny Trzebisławki, gmina Środa Wielkopolska, dla inwestycji obejmującej budowę urządzenia wodnego – studni głębinowej (podstawowej) nr 1 z utworów neogeńskich – mioceńskich wraz z obudową w zabudowie zagrodowej.

1. Ze względu na charakter zamierzenia inwestycyjnego (budowę urządzenia wodnego – studni głębinowej (podstawowej) nr 1 z utworów neogeńskich – mioceńskich wraz z obudową w zabudowie zagrodowej), która będzie wykorzystywana głównie do podlewania drzew owocowych, dokonuje się analizy zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, dalej: u.p.z.p.).

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 05.02.2019 r., sygn. akt II OSK 15/18, 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 06.11.2019 r., sygn. akt 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 2023 r., poz. 977) odstępuje się od analizy w zakresie wskazanym w art. 61 ust. 1 pkt 1.

Zgodnie z pismem znak FN.3125.12.2.2023 z dnia 26.01.2023 r. wydanym przez Referat Podatkowy w Wydziale Gospodarki Finansowej, średnia powierzchnia gospodarstwa w Gminie Środa Wielkopolska na dzień 26.01.2023 r. wynosi 11,9168 ha fizycznych i 12,5281 ha przeliczeniowych.

Wnioskodawca we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zadeklarował, iż prowadzi gospodarstwo rolne o powierzchni 13,9540 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”.

3. Inwestycję polegającą na budowie urządzenia wodnego – studni głębinowej (podstawowej) nr 1 z utworów neogeńskich – mioceńskich wraz z obudową w zabudowie zagrodowej, można zaliczyć jako część infrastruktury technicznej, a więc do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977). Zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344) przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

W związku z powyższym odstępuje się od analizy w zakresie wskazanym w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powyższej ustawy.

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

Warunek jest spełniony.

5. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek jest spełniony.

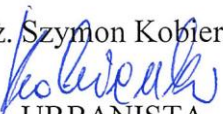
6. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek jest spełniony.

7. Teren nie znajduje się na obszarze lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej gazociągu i strefy bezpieczeństwa 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 2023 r., poz. 977), inż. Szymona Kobierskiego.

inż. Szymon Kobierski

URBANISTA