

Środa Wielkopolska, dnia 12.03.2024 r.

Nr GiGP.6730.217.2023

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 2023 r., poz. 977 ze zmianami) oraz z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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 2023 r., poz. 775 ze zmianami), po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a, 5, 6, 9, 16, w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.09.2023 r. (zmienionego i uzupełnionego w dniach: 24.10.2023r., 06.11.2023r., 27.11.2023r., 21.12.2023r.), który złożył:

u s t a l a m

na rzecz Wnioskodawcy

warunki zabudowy

terenu inwestycji składającego się z części działki oznaczonej nr ewid. 71,
położonego we wsi Pętkowo, obręb geodezyjny Pętkowo, gmina Środa Wielkopolska,

dla inwestycji obejmującej:

budowę wolnostojącej chlewni – budynku tuczarni świń na 500 szt. tuczników, to jest 70 DJP
w cyklu otwartym wraz z silosem paszowym o pojemności 17 Mg, płytą obornikową ze
zbiornikiem na gnojówkę.

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 oraz z art. 61 ust. 1 i art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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: nie dotyczy,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: 3,38%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji: nie mniej niż 82,62%,
 - d) szerokość elewacji frontowej wynoszącą dla:
 - wolnostojącej chlewni – budynek tuczarni świń: 64 m,
 - płyty obornikowej ze zbiornikiem na gnojówkę: nie dotyczy,
 - silosu paszowego: nie dotyczy,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku dla:
 - wolnostojącej chlewni – budynek tuczarni świń: od 5,2 m do 5,5 m,
 - płyty obornikowej ze zbiornikiem na gnojówkę: nie dotyczy,
 - silosu paszowego: nie dotyczy,
 - f) geometria dachu dla:
 - wolnostojącej chlewni – budynek tuczarni świń: dach dwuspadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o równoległym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu inwestycji, o kącie nachylenia dachu od 10° do 25° oraz o wysokości głównej kalenicy lub wysokości budynku od 7,7 m do 8,0 m,
 - płyty obornikowej ze zbiornikiem na gnojówkę: nie dotyczy,
 - silosu paszowego: nie dotyczy,
 - g) wysokość dla:
 - płyty obornikowej ze zbiornikiem na gnojówkę: 2,2 m,
 - silosu paszowego: od 8,6 m do 10,0 m;
- 1.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.89.2019 z dnia 02.06.2020r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - b) stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zmianami): kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty,
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,

- niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Środy Wielkopolskiej;
- c) w gminnej ewidencji zabytków na terenie inwestycji objętym wnioskiem ujęte są: wozownia, obora;
- 1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) dostęp do wody: przyłączy do sieci,
zgodnie z opinią techniczną Nr OT/72/2023 W z dnia 19.12.2023 r., wydaną przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, doprowadzenie wody (...) jest możliwe poprzez istniejące przyłącze wodociągowe, za wodomierzem głównym,
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.89.2019 z dnia 02.06.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska;
- b) dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci,
zgodnie z umową nr D/I/53/13479449/00001/0 o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej zawartą w dniu 29.08.2018 r., pomiędzy Odbiorcą, a ENEA Operator Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu,
- c) źródło ciepła: nie dotyczy,
- d) dostęp do gazu: nie dotyczy,
- e) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy,
- f) odprowadzanie ścieków: bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,
- g) utylizacja ścieków pozostałych: gnojówka z budynku będzie gromadzona w zbiorniku bezodpływowym zlokalizowanym pod płytą obornikową o pojemności 125 m³,
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.89.2019 z dnia 02.06.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- h) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji, do istniejącego na działce stawu,
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.89.2019 z dnia 02.06.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- i) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.89.2019 z dnia 02.06.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- j) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 107, przez część działki oznaczonej nr ewid. 71 nie objętej wnioskiem, każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.
- k) liczba miejsc do parkowania: zapewnić 2 miejsca do parkowania;

- 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 2023 r., poz. 682 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: teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest położony w granicach terenu i obszaru górniczego,
- 1.6. ochrony obiektów budowlanych na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi: teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest położony w granicach terenu osuwisk i terenu zagrożonego ruchami masowymi.
- 1.7. ochrony obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią: teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- 1.8. ochrony obiektów budowlanych na obszarach niskiego zagrożenia powodzią: zgodnie z art. 169 ust. 2, pkt 1, Prawa wodnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zmianami) teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest położony 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: teren inwestycji objęty wnioskiem jest położony na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych 143 - Subzbiornik Inowrocław - Gniezno,
- 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 2023 r., poz. 1680 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.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 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".

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie budynku tuczarni świń na 500 szt. tuczników, to jest 70 DJP w cyklu otwartym wraz z silosem paszowym o pojemności 17 Mg, płytą obornikową ze zbiornikiem na gnojówkę będzie stanowić uzupełnienie funkcji w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego.

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

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.
- 4.3. Przy realizacji inwestycji stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zmianami),

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

W dniu 11.10.2023 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z informacją zawartą we wniosku, powierzchnia terenu inwestycji wynosi 30000 m².

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 2023 r., poz. 977 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 11.10.2023 r., na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 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, spełniającego warunki określone w art. 52 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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 2023 r., poz. 977 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 2023 r., poz. 1680 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 art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) i 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 wolnostojącej chlewni – budynku tuczarni świń na 500 szt. tuczników, to jest 70 DJP w cyklu otwartym wraz z silosem paszowym o pojemności 17 Mg, płytą obornikową ze zbiornikiem na gnojówkę), dokonano 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 ze zmianami, 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.”

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 ze zmianami) odstąpiono 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 31,0000 ha.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17.11.2010 r.,

sygn. akt II OSK 1100/09, „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 Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21.12.2007 r., sygn. akt II OSK 1723/06, „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 2023 r., poz. 977 ze zmianami) są analizowane.

Teren inwestycji objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej. Dla nowej zabudowy ustalono obsługę komunikacyjną zjazdem z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 107, przez część działki oznaczonej nr ewid. 71 nie objętej wnioskiem. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

Warunek jest spełniony.

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,
zgodnie z opinią techniczną Nr OT/72/2023 W z dnia 19.12.2023 r., wydaną przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, doprowadzenie wody (...) jest możliwe poprzez istniejące przyłączy wodociągowe, za wodomierzem głównym,
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.89.2019 z dnia 02.06.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci,
zgodnie z umową nr D/I/53/13479449/00001/0 o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej zawartą w dniu 29.08.2018 r., pomiędzy Odbiorcą, a ENEA Operator Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu,
 - źródło ciepła: nie dotyczy,
 - dostęp do gazu: nie dotyczy,

- b) odprowadzanie ścieków: bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,
- c) utylizacja ścieków pozostałych: gnojówka z budynku będzie gromadzona w zbiorniku bezodpływowym zlokalizowanym pod płytą obornikową o pojemności 125 m³,
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.89.2019 z dnia 02.06.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji, do istniejącego na działce stawu,
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.89.2019 z dnia 02.06.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- e) liczba miejsc do parkowania: zapewnić 2 miejsca do parkowania.

Warunek jest spełniony.

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

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 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".*

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie budynku tuczarni świń na 500 szt. tuczników, to jest 70 DJP w cyklu otwartym wraz z silosem paszowym o pojemności 17 Mg, płytą obornikową ze zbiornikiem na gnojówkę będzie stanowić uzupełnienie funkcji w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego.

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

Warunek jest spełniony.

Zgodność z przepisami odrębnymi.

Przy realizacji inwestycji stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zmianami).

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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 2023 r., poz. 1680 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.

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 2013 r. *"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 2032 r., poz. 977 ze zmianami).

Pismem z dnia 12.02.2024 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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 terenu inwestycji,
- Organ nie znalazł uzasadnienia do odmowy wydania przedmiotowej decyzji o warunkach.
- Stąd, należało orzec, jak w sentencji.

POUCZENIE

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 2023 r., poz. 682 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. Przed upływem 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. 2023 r., poz. 775 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 2023 r., poz. 977 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 2023 r., poz. 977 ze zmianami),

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Z up. Burmistrza
Maria Mieszczak
Zastępca Burmistrza Miasta
(Dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

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.

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 2023 r., poz. 2111).