

BURMISTRZ MIASTA
Środa Wielkopolska
woj. wielkopolskie

Nr GiGP.6730.262.2024

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 2024 r., poz. 1130) 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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) 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 2024 r., poz. 572), 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 02.09.2024 r. (zmienionego i uzupełnionego w dniach: 03.10.2024 r., 10.10.2024 r.), który złożył:

Włostowo
63-000 Środa Wielkopolska

u s t a l a m
na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy
terenu inwestycji składającego się z części działki oznaczonej nr ewid. 52,
położonego we wsi Włostowo, obręb geodezyjny Włostowo, gmina Środa Wielkopolska

dla inwestycji obejmującej:
budowę obiektów inwentarskich do hodowli brojlera kurzego.

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 2024 r., poz. 1130), 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) nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości: 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 47.

- 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) maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,0719 do 0,0892,
 - wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,0719 do 0,0892,
 - c) udział powierzchni zabudowy: 0,2196 do 0,2742,
 - d) szerokość elewacji frontowej dla:
 - 3 obiektów inwentarskich – kurników: od 18,0 m do 20,0 m,
 - 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 20,0 m³ każdy: nie dotyczy,
 - 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 5,0 m³ każdy: nie dotyczy,
 - 6 zbiorników na gaz płynny o poj. 6400 l każdy: nie dotyczy,
 - 6 silosów paszowych w 3 bateriach po 2 silosy paszowe o poj. do 50,0 m³ (24 Mg) każdy: nie dotyczy,
 - 3 silosów zbożowych o poj. do 31,0 m³ (16 Mg) każdy: nie dotyczy,
 - agregatu prądotwórczego o mocy do 200 kW: od 2,5 m do 5,5 m,
 - konfiskatora na sztuki padłe: od 2,5 m do 5,5 m,
 - miejsca selektywnej zbiórki odpadów: nie dotyczy,
 - dróg i parkingów: nie dotyczy,
 - e) wysokość zabudowy wynoszącą dla:
 - 3 obiektów inwentarskich – kurników: od 6,0 m do 6,8 m,
 - 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 20,0 m³ każdy: nie dotyczy,
 - 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 5,0 m³ każdy: nie dotyczy,
 - 6 zbiorników na gaz płynny o poj. 6400 l każdy: od 1,5 m do 2,0 m,
 - 6 silosów paszowych w 3 bateriach po 2 silosy paszowe o poj. do 50,0 m³ (24 Mg) każdy: od 6,0 m do 6,9 m,
 - 3 silosów zbożowych o poj. do 31,0 m³ (16 Mg) każdy: od 4,5 m do 6,0 m,
 - agregatu prądotwórczego o mocy do 200 kW: od 1,5 m do 2,5 m,
 - konfiskatora na sztuki padłe: od 1,5 m do 2,5 m,
 - miejsca selektywnej zbiórki odpadów: nie dotyczy,
 - dróg i parkingów: nie dotyczy,
 - f) geometria dachu dla:
 - 3 obiektów inwentarskich – kurników, ustala się: realizację dachu dwuspadowego, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu, o dowolnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu inwestycji, o kącie nachylenia dachu od 10° do 20°.
 - 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 20,0 m³

- każdy: nie dotyczy,
 - 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 5,0 m³ każdy: nie dotyczy,
 - 6 zbiorników na gaz płynny o poj. 6400 l każdy: nie dotyczy,
 - 6 silosów paszowych w 3 bateriach po 2 silosy paszowe o poj. do 50,0 m³ (24 Mg) każdy: nie dotyczy,
 - 3 silosów zbożowych o poj. do 31,0 m³ (16 Mg) każdy: nie dotyczy,
 - agregatu prądotwórczego o mocy do 200 kW, nie dotyczy,
 - konfiskatora na sztuki padłe, ustala się: realizację dachu płaskiego, o dowolnym układzie głównych połaci dachu, o dowolnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu inwestycji, o kącie nachylenia dachu do 5,0°,
 - miejsca selektywnej zbiórki odpadów: nie dotyczy,
 - dróg i parkingów: nie dotyczy,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4918,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania: 5 miejsc do parkowania;
- 1.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) zgodnie z informacją zawartą we wniosku powierzchnia terenu inwestycji wynosi 32532 m²,
 - b) zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r.,
 - c) stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292): 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,
 - d) teren inwestycji znajduje się na obszarze zespołu stanowiska archeologicznego,
- 1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) dostęp do wody: *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska; zgodnie z decyzją o zatwierdzeniu projektu prac geologicznych OS.6530.2.2020 z dnia 05.02.2021 r., studia do poboru wody pitnej;*
 - b) dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci, *zgodnie z pismem numer ZD/13948/2024 z dnia 02.08.2024 r. wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, Rejon Dystrybucji Września, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla*

- przylłączenia obiektu (...), z mocą przylłączeniową w wysokości 160 kW,*
- c) *źródło ciepła: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska, indywidualne źródła ciepła – 6 nagrzewnic do 100 kW każda,*
 - d) *dostęp do gazu: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska, 6 zbiorników na gaz płynny o poj. 6400 l każdy,*
 - e) *zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy,*
 - f) *odprowadzanie ścieków: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska, bezodpływowe zbiornik na nieczystości ciekłe,*
 - g) *odprowadzanie i oczyszczanie ścieków innych (...): zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska,*
 - h) *odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska, na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.*
 - i) *gospodarowanie odpadami: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,*
 - j) *dostęp do drogi publicznej: z drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 47, każdy nowo projektowany zjazd należy uzgodnić z jej zarządcą;*
- 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 2024 r., poz. 725 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 ze zmianami),*
 - 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 terenach szczególnego zagrożenia powodzią:*

teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest położony 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 2024 r., poz. 1087 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 2024 r., poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii z mapy zasadniczej w postaci wektorowej 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, gdyż przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie obiektów inwentarskich do hodowli brojlera kurzego, 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 2024 r., poz. 82) 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.*”

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.

- 4.3. Przy realizacji inwestycji stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zmianami).
- 4.4. Zgodnie z informacją zawartą we wniosku planowana inwestycja nie wiąże się z lokalizacją nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

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

W dniu 03.09.2024 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie.

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 2024 r., poz. 1130), 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 11.10.2024 r., na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572), 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 2024 r., poz. 1130), 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 2024 r., poz. 1130), 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 2024 r., poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - 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 2017 r. *„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 2024 r., poz. 1130) i na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116), urbanista przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 2024 r., poz. 1130) oraz ww. rozporządzeniem, urbanista przeprowadził przedmiotową analizę na aktualnej kopii z mapy zasadniczej w postaci wektorowej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a wydanej przez Starostę Średzkiego, obejmującej teren objęty wnioskiem oraz obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000.

W tym przypadku za front terenu inwestycji przyjęto wspólną granicę terenu inwestycji składającego się z części działki oznaczonej nr ewid. 52 z działką oznaczoną nr ewid. 47, której szerokość wynosi 125,0 m. Zatem 3x szerokość frontu równa się 375,0 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 2024 r., poz. 1130).

W granicach obszaru analizowanego uwzględniono zabudowane działki oznaczone numerami ewid.: 59/1, 59/2, 60/1, 61, 81/1, 81/2, 81/3, 79, 93, 89, 87, 86/1, 83, 84 oraz nieruchomości składających się z działek oznaczonych numerami ewid.: 39/4, 39/5; 90, 91, 92.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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.

Warunek ten jest spełniony, gdyż w obszarze analizowanym znajdują się: budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej (np.: na działce oznaczonej nr ewid. 81/3), budynki garażowo – gospodarcze (np.: na działce oznaczonej nr ewid. 60/1).

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.

Tak jak zostało to stwierdzone na wstępie, wnioskowana inwestycja obejmująca budowę obiektów inwentarskich do hodowli brojlara kurzego, będzie kontynuacją funkcji istniejących, w tym ich uzupełnieniem. Wnioskowana funkcja nie stoi w sprzeczności z funkcjami występującymi.

Teren inwestycji objęty wnioskiem jest niezabudowany. Od południowego – wschodu teren inwestycji graniczy z działką oznaczoną nr ewid. 47, stanowiącą drogę gminną.

Budynki zlokalizowane w obszarze objętym analizą, dostępne z tej samej drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 47 zlokalizowane są:

- po tej samej stronie drogi co obszar inwestycji w odległości: od 0,6 m (budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 90, 91, 92) do 6,0 m (budynek zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewid. 59/1) od granicy z działką drogową,
- po przeciwnej stronie drogi co obszar inwestycji w odległości: 14,1 m (budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 39/4, 39/5) od granicy z działką drogową.

W związku z powyższym odstąpiono od wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy stosownie do § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia. Korzystając z § 3 ust. 4 ww. rozporządzenia dla nowej zabudowy ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 47.

Na obszarze analizowanym porównano wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy dla działek oznaczonych numerami ewid.: 59/1, 59/2, 60/1, 61, 81/1, 81/2, 81/3, 79, 93, 89, 87, 86/1, 83, 84 oraz dla nieruchomości składających się z działek oznaczonych numerami ewid.: 39/4, 39/5; 90, 91, 92.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy wynosi 0,2384 ($3,8149 : 16 \approx 0,2384$). Najwyższa wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy wynosi 0,6927 (na działce oznaczonej

nr ewid.: 83), a najniższa wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy wynosi 0,0102 (na działce oznaczonej nr ewid.: 84).

Świadczy to o dużym zróżnicowaniu tego parametru w obszarze analizowanym.

Wskaźnik istniejącej nadziemnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji objętego wnioskiem wynosi 0,0. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 32532 m².

Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na terenie inwestycji po jej realizacji przyjmie wartość od 0,0719 do 0,0892. Zatem wskaźnik jest niezgodny ze średnim wskaźnikiem obliczonym dla obszaru analizowanego jednak nie spowoduje przekroczenia maksymalnej wartości parametru wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy w obszarze objętym analizą.

Biorąc powyższe pod uwagę odstąpiono od wyznaczenia średniej wielkości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy i na podstawie § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia ustalono wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,0719 do 0,0892.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia wartość wskaźnika intensywności zabudowy wynosi 0,2490 (3,9841 : 16 $\approx$ 0,2490). Najwyższa wartość wskaźnika intensywności zabudowy wynosi 0,6927 (na działce oznaczonej nr ewid.: 83), a najniższa wartość wskaźnika intensywności zabudowy wynosi 0,0102 (na działce oznaczonej nr ewid.: 84). Świadczy to o dużym zróżnicowaniu tego parametru w obszarze analizowanym.

Wskaźnik istniejącej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji objętego wnioskiem wynosi 0,0. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 32532 m².

Wskaźnik intensywności zabudowy na terenie inwestycji po jej realizacji przyjmie wartość od 0,0719 do 0,0892. Zatem wskaźnik jest niezgodny ze średnim wskaźnikiem obliczonym dla obszaru analizowanego jednak nie spowoduje przekroczenia maksymalnej wartości parametru wskaźnika intensywności zabudowy w obszarze objętym analizą.

Biorąc powyższe pod uwagę odstąpiono od wyznaczenia średniej wielkości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy i na podstawie § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia ustalono wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,0719 do 0,0892.

Na obszarze analizowanym porównano udział powierzchni zabudowy dla działek oznaczonych numerami ewid.: 59/1, 59/2, 60/1, 61, 81/1, 81/2, 81/3, 79, 93, 89, 87, 86/1, 83, 84 oraz nieruchomości składających się z działek oznaczonych numerami ewid.: 39/4, 39/5; 90, 91, 92.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia wartość wskaźnika udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek na obszarze objętym analizą wynosi 0,1415 (2,2647 : 19 $\approx$ 0,1415). Najwyższa wartość wskaźnika udziału powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,3485 (na działce oznaczonej nr ewid. 61), a najniższa wartość wskaźnika udziału powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,0061 (na działce oznaczonej nr ewid. 84). Świadczy to o dużym zróżnicowaniu tego parametru w obszarze analizowanym.

Wskaźnik istniejącego udziału powierzchni zabudowy wynosi 0,0. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 32532 m².

Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy po realizacji przedmiotowej inwestycji przyjmie wartość od 0,2196 do 0,2742. Zatem wskaźnik jest niezgodny ze średnim

wskaźnikiem obliczonym dla obszaru analizowanego jednak nie spowoduje przekroczenia maksymalnej wartości parametru udziału powierzchni zabudowy w obszarze objętym analizą.

Biorąc powyższe pod uwagę odstąpiono od wyznaczenia średniej wielkości wskaźnika udziału powierzchni zabudowy i na podstawie § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ustalono wskaźnik udziału powierzchni zabudowy: od 0,2196 do 0,2742.

Szerokość elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym wynosi od 2,0 m (budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 90, 91, 92) do 62,1 m (budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 90, 91, 92). Świadczy to o dużym zróżnicowaniu tego parametru w obszarze analizowanym.

Średnia szerokość elewacji frontowej analizowanych budynków wynosi 16,5 m (suma szerokości elewacji frontowych budynków podzielona przez ilość budynków tj.: $642,8 : 39 \approx 16,5$ m). Świadczy to o dużym zróżnicowaniu tego parametru w obszarze analizowanym.

W toku postępowania przeanalizowano wartości maksymalne i minimalne występujące w obszarze analizowanym. Stwierdzono, iż wnioskowany przedział szerokości elewacji frontowej inwestycji objętej wnioskiem nie przekracza maksymalnej wartości na obszarze analizowanym.

W związku z tym odstąpiono od wyznaczenia średniej wartości szerokości elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym i stosownie do § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia ustalono szerokość elewacji frontowej wynoszącą dla:

- 3 obiektów inwentarskich – kurników: od 18,0 m do 20,0 m,
- 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 20,0 m³ każdy: nie dotyczy,
- 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 5,0 m³ każdy: nie dotyczy,
- 6 zbiorników na gaz płynny o poj. 6400 l każdy: nie dotyczy,
- 6 silosów paszowych w 3 bateriach po 2 silosy paszowe o poj. do 50,0 m³ (24 Mg) każdy: nie dotyczy,
- 3 silosów zbożowych o poj. do 31,0 m³ (16 Mg) każdy: nie dotyczy,
- agregatu prądotwórczego o mocy do 200 kW: od 2,5 m do 5,5 m,
- konfiskatora na sztuki padłe: od 2,5 m do 5,5 m,
- miejsca selektywnej zbiórki odpadów: nie dotyczy,
- dróg i parkingów: nie dotyczy,

W obszarze objętym analizą wysokość zabudowy zlokalizowanej przy tej samej drodze publicznej wynosi od 2,5 m (budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 90, 91, 92) do 9,0 m (np. budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 39/4, 39/5). Świadczy to o dużym zróżnicowaniu tego parametru w obszarze analizowanym.

W toku postępowania przeanalizowano wartości maksymalne i minimalne występujące w obszarze analizowanym. Stwierdzono, iż wnioskowane przedziały wysokości inwestycji objętej wnioskiem nie przekraczają maksymalnej wartości na obszarze analizowanym.

W związku z tym odstąpiono od wyznaczenia średniej wysokości zabudowy znajdującej

się w obszarze analizowanym i stosownie do § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia ustalono wysokość zabudowy dla:

- 3 obiektów inwentarskich – kurników: od 6,0 m do 6,8 m,
- 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 20,0 m³ każdy: nie dotyczy,
- 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 5,0 m³ każdy: nie dotyczy,
- 6 zbiorników na gaz płynny o poj. 6400 l każdy: od 1,5 m do 2,0 m,
- 6 silosów paszowych w 3 bateriach po 2 silosy paszowe o poj. do 50,0 m³ (24 Mg) każdy: od 6,0 m do 6,9 m,
- 3 silosów zbożowych o poj. do 31,0 m³ (16 Mg) każdy: od 4,5 m do 6,0 m,
- agregatu prądotwórczego o mocy do 200 kW: od 1,5 m do 2,5 m,
- konfiskatora na sztuki padłe: od 1,5 m do 2,5 m,
- miejsca selektywnej zbiórki odpadów: nie dotyczy,
- dróg i parkingów: nie dotyczy,

Przyjęty przedział wysokości zabudowy znajduje analogię w obszarze analizowanym.

Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, budynki garażowo – gospodarcze, istniejące na obszarze analizowanym pokryte są dachami stromymi (np.: budynek zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewid. 59/1) oraz dachami płaskimi (np.: budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 90, 91, 92).

Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia dla:

- 3 obiektów inwentarskich – kurników, ustalono: realizację dachu dwuspadowego, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu, o dowolnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu inwestycji, o kącie nachylenia dachu od 10° do 20°.
- 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 20,0 m³ każdy: nie dotyczy,
- 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 5,0 m³ każdy: nie dotyczy,
- 6 zbiorników na gaz płynny o poj. 6400 l każdy: nie dotyczy,
- 6 silosów paszowych w 3 bateriach po 2 silosy paszowe o poj. do 50,0 m³ (24 Mg) każdy: nie dotyczy,
- 3 silosów zbożowych o poj. do 31,0 m³ (16 Mg) każdy: nie dotyczy,
- agregatu prądotwórczego o mocy do 200 kW: nie dotyczy,
- konfiskatora na sztuki padłe, ustalono: realizację dachu płaskiego, o dowolnym układzie głównych połaci dachu, o dowolnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu inwestycji, o kącie nachylenia dachu do 5,0°.
- miejsca selektywnej zbiórki odpadów: nie dotyczy,
- dróg i parkingów: nie dotyczy,

Przyjęta geometria dachu znajduje analogię w obszarze analizowanym.

Kolejny warunek to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wnioskodawca wskazał iż planuje zrealizować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą: od 16000 m² do 25000 m².

Powyższa planowana powierzchnia biologicznie czynna stanowi znaczny udział w powierzchni terenu inwestycji, w związku z powyższym, odstąpiono od analizy udziału powierzchni biologicznie czynnej na obszarze analizowanym i zgodnie z § 9 ust. 2 ww. rozporządzenia ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji: 0,4918.

Natomiast dla minimalnej liczby miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 ustalono minimum 5 miejsc do parkowania.

2. Dostęp do drogi publicznej:

Teren inwestycji objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej. Dla nowej zabudowy ustalono obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 47. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

3. W zakresie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

a) zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej:

- dostęp do wody: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska; zgodnie z decyzją o zatwierdzeniu projektu prac geologicznych OS.6530.2.2020 z dnia 05.02.2021 r., studia do poboru wody pitnej;
- dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci, zgodnie z pismem numer ZD/13948/2024 z dnia 02.08.2024 r. wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, Rejon Dystrybucji Września, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu (...), z mocą przyłączeniową w wysokości 160 kW,
- źródło ciepła: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska, indywidualne źródła ciepła – 6 nagrzewnic do 100 kW każda,
- dostęp do gazu: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska, 6 zbiorników na gaz płynny o poj. 6400 l każdy,

b) odprowadzanie ścieków: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska, bezodpływowe zbiornik na nieczystości ciekłe,

c) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków innych (...): zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska,

d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska, na własny teren inwestycji, do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

4. 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 obiektów inwentarskich do hodowli brojlera kurzego, 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 2024 r., poz. 82) 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.*”

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

5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

Przy realizacji inwestycji stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zmianami).

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 2024 r., poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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.

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 ze zmianami), 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 2024 r., poz. 1130).

Pismem z dnia 20.11.2024 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) – 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 2024 r., poz. 1130), zgodnie z którym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich 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, wykonane 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 2024 r., poz. 725 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. z 2024 r., poz. 572).

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 2024 r., poz. 1130), 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 2024 r., poz. 1130), inż. Mateusza Lipieckiego.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Z up. BURMISTRZA
/Maria Mieszczak/
ZASTĘPCA BURMISTRZA MIASTA

Sprawę prowadzi:
Podinspektor Inga Sobik
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 (analiza, składająca 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 2023., poz. 2111).