

Znak: **PN.6730.208.2022**

Przemęt, dnia 14 października 2022 r.

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY
Nr 246/2022

Na podstawie art. 104 oraz 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, a także art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm. – zwana dalej jako u. p. z. p.), a także rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 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 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 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. Nr 164, poz. 1589), **po wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr RS.6220.18.2021 z dnia 20 czerwca 2022 r. stwierdzającej brak przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko** oraz po rozpatrzeniu wniosku **Pana Sławomira Walkowiaka**, z dnia 31 sierpnia 2022 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: **rozbudowa budynku obory**, zlokalizowanej na **działce nr 226 obręb Solec, gmina Przemęt** oraz po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych i po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, z uwzględnieniem uzgodnień z:

- a) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu - art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) – Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie wyraził stanowiska w sprawie;
- b) Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gorzowie Wielkopolskim (w odniesieniu do melioracji wodnych - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.) – Postanowienie nr PO.ZPU.1.522.1238.2022.DG z dnia 6 października 2022 r.;
- c) Starostą Powiatowym w Wolsztynie (w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.) – Postanowienie nr NOS.6123.483.2022 z dnia 23 września 2022 r.;

ustalam

wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

dla zamierzenia budowlanego polegającego na:

rozbudowie budynku obory, zlokalizowanego na **działce nr 226 obręb Solec, gmina Przemęt**, na rzecz **Pana Sławomira Walkowiaka**,

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- I. Rodzaj inwestycji:
Rozbudowa budynku obory.
- II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
Teren zabudowy zagrodowej.
- III. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) **Linia zabudowy:** nie wyznacza się;
 - b) **Wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:** rozbudowa od 60,0 m² do 80,0 m²;
 - c) **Szerokość elewacji frontowej:** bez zmian;
 - d) **Wysokość wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** wysokość od 3,0 m do 4,5 m;
 - e) **Układ oraz kąt nachylenia połaci dachowych:** jednospadowy o kącie nachylenia do 10°;
- IV. Ochrona środowiska, zdrowia ludzkiego, przyrody i krajobrazu:
Teren pod inwestycję leży na terenie obszarów chronionych: Przemęcko – Wschowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i kompleksu leśnego Włoszakowice. Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na powyższe obszary chronione.
- V. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.
Nie zachodzi obawa o uchybienia w stosunku do architektonicznych wartości kultury.
- VI. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - a) **dostęp do drogi publicznej:** istniejący zjazd przez działkę 228/1;
 - b) **zasilanie w energię elektryczną:** bez zmian;
 - c) **zaopatrzenie w wodę:** bez zmian;
 - d) **odprowadzanie ścieków socjalnobytowych:** bez zmian;
 - e) **ogrzewanie obiektu:** nie dotyczy;
 - f) **odpady komunalne:** zgodnie z ustawą o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.);
 - g) **wody opadowe:** z powierzchni projektowanego dachu należy odprowadzić na teren otwarty działki bez zmiany stosunku wodnych na działkach sąsiednich;
 - h) **miejsca postojowe:** bez zmian.
- VII. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:
Nieruchomość objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego.
- VIII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
Decyzja o warunkach zabudowy terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich - art. 63 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).
Zgodnie z art. 2 ust 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 26 sierpnia

2003 r. (Dz. U. 2003 r. Nr 164, poz. 1589), ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich zapisuje się w szczególności poprzez określenie warunków ochrony przed:

- pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby

IX. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

Teren nie znajduje się na terenach uzdrowiskowych oraz terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Na przedmiotową inwestycję Wójt Gminy Przemęt wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr RS.6220.18.2021 z dnia 20 czerwca 2022 r. stwierdzającą brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

X. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Według załącznika graficznego, który jest integralną częścią decyzji:

- a) linie rozgraniczające teren inwestycji – linia przerywana koloru czarnego;
- b) budynek przeznaczony do rozbudowy – linia ciągła koloru czarnego.

Uzasadnienie

Po rozpatrzeniu wniosku **Pana Sławomira Walkowiaka,**

z dnia 31 sierpnia 2022 r. w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: **rozbudowa budynku obory** zlokalizowanej na **działce nr 226 obręb Solec**, Organ stwierdził, iż z uwagi na lokalizację planowanego przedsięwzięcia, należy uznać, że inwestycja może pociągnąć za sobą oddziaływanie na działki sąsiednie.

Po ustaleniu Stron postępowania Organ pismem z dnia 6 września 2022 r. wszczął postępowanie administracyjne we wnioskowanej sprawie.

Istotne jest, że z samego faktu wydania decyzji o warunkach zabudowy nie można wywodzić naruszenia interesu osób trzecich. Decyzja ta bowiem nie narusza prawa własności i innych praw tych osób i nie uprawnia do wykonania inwestycji. Obwarowana jest natomiast szeregiem wymagań postawionych inwestorowi, które mają zapewnić osobom trzecim poszanowanie ich własności i swobodne korzystanie z ich nieruchomości. W odniesieniu do ochrony interesu osób trzecich na obecnym etapie organ może jedynie określić ramy tej ochrony i zobligować inwestora do ich przestrzegania. Na kolejnym etapie organ architektoniczno — budowlany zobowiązany będzie do zbadania, czy warunki te zostały zachowane.

Instrumentem ochrony interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy jest możliwość bycia stroną, czyli korzystanie z uprawnień procesowych do ochrony swych interesów. W takiej sytuacji postanowienia decyzji o warunkach zabudowy,

w szczególności postanowienia dotyczące ochrony osób trzecich, mogą zawierać jedynie informacje do inwestora o działaniach niezbędnych dla ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, czy też upoważnień dla inwestora do podjęcia działań naruszających interes tych osób.

Po wnikliwym rozpatrzeniu wniosku organ w ramach postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz stanu faktycznego i prawnego terenu.

Ustalono, że:

1. Wniosek spełnia wymogi formalne określone w art. 52 ust. 2 u.p.z.p.;
2. Teren inwestycji nie jest objęty żadnym planem miejscowym na dzień rozpatrywania wniosku. Dla takiego obszaru warunki zabudowy, mogą być ustalone wyłącznie w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 zdanie 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków:

1. Warunek „dobrego sąsiedztwa” — art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

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 — **nie dotyczy.**

Wniosek dotyczy rozbudowy budynku obory.

Oceniając spełnienie warunków umożliwiających wydanie decyzji organ stwierdził, że dla planowanej inwestycji nie ma zastosowania zasada dobrego sąsiedztwa wynikająca z treści art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gdyż powierzchnia gospodarstwa rolnego wnioskodawcy jest większa od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie.

Warunkiem zastosowania wyjątku z art. 61 ust. 4 u.p.z.p. jest - po pierwsze - ustalenie, że planowana inwestycja mieści się w obrębie pojęcia zabudowy zagrodowej, po drugie - że gospodarstwo rolne inwestora związane jest z tą zabudową, po trzecie - konieczne jest zbadanie, czy wielkość gospodarstwa rolnego należącego do inwestora ma powierzchnię przekraczającą średnią powierzchnię gospodarstwa w danej gminie (w tym przypadku - gminie Przemęt). Ustalenie, że planowana inwestycja stanowić będzie element istniejącej zabudowy zagrodowej, stanowi przesłankę dla stwierdzenia, że w sprawie znajduje zastosowanie art. 61 ust. 4 u.p.z.p.

Mając powyższe na uwadze Organ I instancji uznał, że ww. ustalenia zostały w niniejszej sprawie poczynione.

2. Warunek dostępu do drogi — art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.

Teren ma dostęp do drogi publicznej - **warunek spełniony**,

Zgodnie z art. 2 par. 14 u.p.z.p. — przez „dostęp do drogi publicznej” należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Z analizy obowiązujących przepisów, stanu faktycznego, podkładów kartograficznych załączonych do wniosku, a także danych katastralnych wynika, iż działka posiada dostęp do drogi gminnej działka nr 223 .

3. Uzbrojenie terenu — art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p.

Projektowane lub istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia budowlanego — **warunek spełniony**,

Bez zmian.

4. Warunek braku wymagania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów — art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.

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 (31.12.2003 r.) — **warunek spełniony**,

Istniejące użytki nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, stosownie do art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

5. Warunek zgodności z przepisami odrębnymi — art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - **warunek spełniony**;

Teren pod inwestycję leży na terenie obszarów chronionych: Przemęcko – Wschowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i kompleksu leśnego Włoszakowice. Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na powyższe obszary chronione.

Na przedmiotową inwestycję Wójt Gminy Przemęt wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr RS.6220.18.2021 z dnia 20 czerwca 2022 r. stwierdzającej brak przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze – art. 61 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p.

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy - **warunek spełniony**,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu - **warunek spełniony**;

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu - **warunek spełniony**.

W świetle ogólnej zasady, jaką jest wolność zagospodarowania przestrzennego, w tym wolność zabudowy, którą statuuje art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych w ustawach, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza prawem chronionego interesu osób trzecich.

Analizując zebrany materiał należy wskazać, że decyzja o warunkach zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego dotyczącego terenów nie objętych planami zagospodarowania przestrzennego. Stwierdza ona jedynie dopuszczalność z punktu widzenia przepisów prawa. Nie przesądza definitywnie o realizacji planowanej inwestycji.

Wszelkie przesłanki prawne zostały powyżej wyjaśnione, poniżej przedstawiono analizę postępowania administracyjnego:

Po złożeniu wniosku **Pana Sławomira Walkowiaka,**

z dnia 31 sierpnia 2022 r. w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: **budowa budynku obory** zlokalizowanej na **działce nr 226 obręb Solec** Organ pismem z dnia 6 września 2022 r. zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Do wniosku zostały dołączone: kopia mapy w skali 1:1000, mapa z zaznaczeniem planowanej inwestycji.

W toku postępowania urbanista mgr Sławomir Świtajło sporządził projekt decyzji wraz z wynikami analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji wymagał uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody – art. 53 ust. 4 pkt. 8 u.p.z.p.), Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gorzowie Wielkopolskim (w odniesieniu do melioracji wodnych - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.) oraz Starostą Powiatowym w Wolsztynie (w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.).

Po przeprowadzeniu procedury postępowania administracyjnego Organ wydał decyzje na rzecz Wnioskodawcy z uwzględnieniem wniosków Inwestora.

Pouczenie

Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę – art. 28 i art. 33 ust. 2 oraz art. 34 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) – jeśli dotyczy.

Niniejsza decyzja wiąże organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę (art. 55 w związku z art. 64 § 1 u. p. z. p.) – jeśli dotyczy.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 u. p. z. p.).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 62 ust. 4 u. p. z. p.).

Decyzja niniejsza wygaśnie (art. 62 ust. 1 u. p. z. p.), jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, dla którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.

Nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 62 ust. 1 u. p. z. p.).

Decyzja niniejsza może skutkować zmianą wartości nieruchomości. Koszty realizacji roszczeń ponosi inwestor (art. 63 ust. 3 u. p. z. p.).

Wnioskodawca ma prawo do wniesienia żądania o którym mowa w ust. 2e (art. 51 ust. 2h u. p. z. p.), tj. „postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem, wniesie żądanie wymierzenia tej kary”.

Od decyzji wydanej w pierwszej instancji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Wójta Gminy Przemęt w terminie 14 dni od dnia 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. (art. 127a ust. 1 u k.p.a.).

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 4 cz. I kol. 2 pkt. 8 i kol IV ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r. poz.1923 z późn. zm.).

z ur. WÓJTA
Waldemar Kalitka
ZASTĘPCA WÓJTA

Załączniki:

1. Część graficzna sporządzona na mapie w skali 1:1000.
2. Postanowienia jak we wstępie.
3. Wyniki analizy.

Otrzymują:

1. Pan Sławomir Walkowiak
2. Pani Paulina Wolkowiak
3. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Poznaniu

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Wolsztynie
Wydz. Arch. i Budownictwa
- (2.) a/a

Informacja o sposobie wysyłki:
- przesyłka polecona ZPO

Na podstawie projektu decyzji
sporządzonego przez uprawnionego urbanistę
Pana Sławomira Świtajło
przygotowała: Klaudia Mierzwińska
tel. 65 615 69 72

Klaudia Mierzwińska *Świtajło*