

Nr rejestru 39/2024

DECYZJA SPU.6730.14.2024.AD

Na podstawie:

- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 pkt 1-6, art. 63 oraz art. 64 ust. 1 w związku z: art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy¹ z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t. j. z p. z.),
- art. 104 w związku z art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.592 t. j.),

po rozpatrzeniu wniosku, w sprawie wydania warunków zabudowy, w tym:
przeprowadzeniu analizy:

- spełnienia warunków koniecznych do wydania decyzji, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy¹,
- w celu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7 ustawy¹ oraz rozporządzeniu² 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.2003.164.1588 t. j. z p. z.),

oraz dokonaniu uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4, w trybie art. 106 KPA,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na **budowie zakładu produkcji biometanu, bioLNG i bioCO₂ o ekwiwalentnej mocy elektrycznej do 3,5MWe wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, gmina BANIE, obręb PARNICA, działki nr 103/5, 103/6, 103/7, 103/8 i 103/9,**
na rzecz: ~~pana Grzegorza Jasieńskiego, zamieszkałego w Parnicy, 103-5, 103-6, 103-7, 103-8 i 103-9~~

1. Rodzaj inwestycji

a) na podstawie rozporządzenia 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 ze zm.) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: zabudowa produkcyjna;

b) zakres inwestycji: budowa zakładu produkcji biometanu, bioLNG i bioCO₂ o ekwiwalentnej mocy elektrycznej do 3,5MWe wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.

Charakterystyka inwestycji stanowiąca załącznik do decyzji środowiskowej Wójta Gminy Banie z dnia 14.05.2024 r. znak: SPU.6220.1.2024.KR:

Produkcja biogazu będzie oparta na procesie mokrej fermentacji beztlenowej surowców pochodzenia rolniczego. Temperatura procesu wynosić będzie ok. 37-42 °C (fermentacja mezofilna). W zależności od rodzaju surowca i odpadu przygotowany jest system do przyjęcia:

- odpadów i surowców płynnych, np. gnojowicy, która transportowana jest między innymi z pobliskich gospodarstw, przetwarzana w punkcie przyjęcia surowców płynnych,
- biomasy i odpadów stałych jak np. obornik, przetwarzany w punkcie surowców stałych.

W ramach przedstawianego przedsięwzięcia przewiduje się budowę niżej wymienionych obiektów budowlanych i urządzeń tj.:

1. Stacja transformatorowa,
2. Silos na kiszonki
3. Zbiorniki wstępne - maks. D = 13 m, H = 4 m. V = 530 m³, wstępnej odpadów.
4. Budynek biurowo - socjalny,
5. 3 zbiorniki fermentacyjne - maks. D = 34 m. H = 17 m, V = 6500 m³,
6. Zbiornik fermentacyjny - maks. D = 28 m. H = 17 m, V = 4400 m³
7. 3 zbiorniki pofermentu - maks. D = 34 m, H = 17 m, V = 6500 m³
8. Zbiornik pofermentu - maks. D = 28 m, H = 17 m, V = 4400 m³
9. 2 Podajniki substratów stałych maks. V = 30 m³ każdy
10. Stacja przygotowania biogazu: A - stacja osuszania biogazu
B - stacja oczyszczenia gazu
C - dmuchawy gazu
11. Pochodnia biogazu - maks. 2 ' 2.2 m H = 6 m
12. 2 kogeneratory - maks. H = 8 m
13. 2 zbiorniki p-poz
14. 3 kontenery technologiczne rozdzielni ciepła
15. 2 Przepompownie
16. 2 Agregaty rezerwowe - maks. H = 7 m,
17. Magazyn na stałą frakcję pofermentu
18. Magazyn - hala przyjęć odpadów
19. Kontener rozdzielni elektrycznej na potrzeby bio-LNG,
20. Kontener rozdzielni elektrycznej na potrzeby biogazowni,
21. Zbiorniki bio-LNG, Stacja ładowania
22. Pomocniczy układ oczyszczania biogazu,
23. 2 układy oczyszczania biogazu na potrzeby produkcji biometanu,

24. 2 generatory tlenu
25. 2 zespoły sprężania na potrzeby produkcji biometanu,
26. 2 zespoły wytwarzania biometanu,
27. Pomieszczenie analizatorów biometanu,
28. Moduł skrapiania CO₂,
29. Zespół urządzeń do skrapiania biometanu.
30. Waga samochodowa,
31. Parking samochodowy - 6 miejsc.
32. Zbiornik ścieków bytowych,
33. Studnia przyjęć substratu płynnego,
34. 5 studni odcieków technologicznych,
35. 2 studnie kanalizacyjne, separator,
36. Plac manewrowy,
37. Drogi wewnętrzne,
38. Komunikacja piesza,
39. Maszty odgromowe,
40. Stacje odbioru pofermentu.
41. Zewnętrzne instalacje kanalizacji deszczowej, kanalizacji technologicznej, elektroenergetyczne, teletechniczne, wodociągowe.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz z przepisów odrębnych

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- a) lokalizacja: wg załącznika graficznego do decyzji,
- b) sumaryczna wielkości powierzchni zabudowy hali, budynku, kontenerów technicznych, zbiorników i silosów w stosunku do powierzchni działki albo terenu: do 40,0% powierzchni terenu inwestycji;
- c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30,0% powierzchni terenu inwestycji;

2. HALA, BUDYNEK, KONTENERY,

- a) szerokości elewacji frontowej: do 30,0 m;
- b) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 8,0 m;
- f) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych):
 - nachylenie połaci do 45°
 - wysokość kalenicy do 9,0 m;
 - układ połaci dwu- lub wielospadowy, o symetrycznym nachyleniu naprzeciwległych połaci;

3. ZBIORNIKI, SILOSY

- a) szerokości: do 78,0 m;
- b) wysokości: do 17,0 m;

2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

a) Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 t. j. z p. z.): „zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1,0 ha na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody.. Zgodnie z § 1 ust. 2 pkt. 2 użyte w rozporządzeniu określenie „powierzchnia zabudowy – oznacza powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia”. Określona we wniosku powierzchnia zabudowy wynosi do 4,0 ha. Zgodnie z powyższym na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2023.1094 t. j. z p. z.) przedsięwzięcie mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 organem właściwym do wydania ww. decyzji jest Wójt Gminy Banie. Zgodnie z powyższym, Wójt Gminy Banie, dnia 14.05.2024 r. znak: SPU.6220.1.2024.KR wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, określił „warunki realizacji przedsięwzięcia” oraz ustalił „charakterystykę planowanego przedsięwzięcia załącznikiem do decyzji”. Inwestycja musi być zgodna z ww. decyzjami oraz zawartymi w nich warunkami i ustaleniami. Uwaga: Wnioskodawca we wniosku stwierdził, że wnioskowany zakład nie zalicza się do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

b) Teren inwestycji nie podlega szczególnej ochronie przyrody.

c) W razie konieczności usunięcia kolidujących z inwestycją drzew i krzewów obowiązują przepisy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2023.1336 t. j.).

d) Teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 t. j.), 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 odkryty przedmiot;
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- niezwłocznie zawiadomić o tym Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Banie.

3) Warunki obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

a) KOMUNIKACJA

Wnioskodawca wskazał dostęp pośredni z terenu inwestycji do drogi publicznej wojewódzkiej nr 122 kolejno przez działki z obrębów Zadekline gmina Kozielice: 7/1, 7/2, 6/1 (jezdnia dodatkowa drogi ekspresowej S3) i 8/2 (drogowy przepust przez kanał) oraz z obrębów Parnica gmina Banie: 101/3, 100/1 (jezdnia dodatkowa równoległa do drogi wojewódzkiej nr 122), 99/1 i 57/2 (droga wojewódzka nr 122). Przy wystąpieniu z wnioskiem o pozwolenie na budowę należy wykazać się prawem do ww. lub alternatywnego dostępu do drogi publicznej. Na budowę zjazdów, przebudowę jezdni na trasie planowanego dojazdu do terenu inwestycji należy uzyskać stosowne zgody zarządców dróg.

Dotyczy to w szczególności wskazanej we wniosku jezdni dodatkowej drogi ekspresowej nr S3.

Jej użytkowanie jako dojazd do terenu inwestycji wymaga uzgodnienia niezbędnego zakresu,

a następnie wykonania jej przebudowy przed rozpoczęciem inwestycji na działce nr 103/11.

Powyższe wynika z parametrów technicznych ww. jezdni: konstrukcji drogi, która nie jest dostosowana do przenoszenia wzmożonego ruchu pojazdów związanych z budową, a następnie eksploatacją inwestycji, zbyt małą szerokością istniejącej jezdni (3 metry), która przy zwiększonym natężeniu ruchu doprowadzi do wykruszania krawędzi jezdni oraz rozjeżdżania poboczy i skarp, jak również konieczność przejazdu przez dwa przepusty, które przy zwiększonym natężeniu ruchu mogą ulec zniszczeniu lub uszkodzeniu. Zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 ww. Ustawy o drogach publicznych, budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora

tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji nie drogowej.

Na umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, należy uzyskać u zarządców dróg przed realizacją przedsięwzięcia. Zbliżenie obiektów budowlanych do krawędzi jezdni dróg publicznych na zasadach określonych w art. 43 ust. 1- 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2024.320 t. j.).

b) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Likwidacja kolizji i zbliżenia do istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej na warunkach określonych przez jej zarządców. Zaopatrzenie w media oraz odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych musi być zgodne z decyzją środowiskową znak: SPU.6220.1.2024.KR z dnia 14.05.2024 r.

- zaopatrzenie w wodę – (do czasu zaistnienia możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej), dopuszcza się budowę studni wierconej. Gdy pobór przekracza 5m³/dobę lub/i w przypadku, gdy głębokość studni wynosi ponad 30 m, może być wymagane pozwolenie wodnoprawne;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci i ew. odnawialne źródła energii;
- zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system grzewczy i ew. odnawialne źródła energii;
- odprowadzanie ścieków bytowych – (do czasu zaistnienia możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji) dopuszcza się czasowo odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do bezodpływowych zbiornika na nieczystości ciekłe;
- łączność teletechniczna – nie dotyczy;
- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – gromadzenie na terenie działki, wywóz przez firmę specjalistyczną.

4) Warunki ochrony interesów osób trzecich

1) W fazie projektowania i budowy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania obiektu, w szczególności przed:

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2) Należy zastosować rozwiązania ograniczające uciążliwość działalności zakładu na zabudowę mieszkalną w obszarze oddziaływania obiektu. Dotyczy w szczególności zabezpieczenia przez rozprzestrzenianiem się odoru, o którym mowa w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wójt Gminy Banie z dnia 14.05.2024 r. znak: SPU.6220.1.2024.KR.

5) Warunki ochrony według innych przepisów odrębnych

a) Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 t. j.).

Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać decyzję lub informację o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej zgodnie z art. 11-14 ustawy.

b) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2023.1478 t. j.).

- należy zachować właściwy stan techniczny, drożność urządzeń melioracji wodnych i kierunek odpływu wody,
- art. 33 ust. 3: Prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodnoprawnej
- art. 33 ust. 4: Zwykłe korzystanie z wód obejmuje 1) pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę;
2) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m³ na dobę.
- zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 obowiązuje zakaz niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych,
- zgodnie z art. 234 obowiązuje zakaz zmieniania kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych

- oraz wód ze źródeł znajdujących się na gruncie, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracyjnych, przy wykonywaniu prac ziemnych, inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowej funkcji tych urządzeń,
- art. 389 ust. 6: wykonywanie urządzeń wodnych (w tym ich odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, rozbiora i likwidacja) wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Teren inwestycji oznaczono na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, załączniku do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 19.04.2023 r. ~~pan Grzegorz Jasniński, zam. ul. Brodzińskiego 63, 71-138 Szczecin~~, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zakładu produkcji biometanu, bioLNG i bioCO₂ o ekwiwalentnej mocy elektrycznej do 3,5MW_e wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, gmina BANIE, obręb PARNICA, działki nr 103/5, 103/6, 103/7, 103/8 i 103/9.

Wnioskowany teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust.1 Ustawy¹ z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t.j. z p.z.). Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust.1 ustawy¹ (analiza wraz z uzasadnieniem w punkcie 2 analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącej załącznik do decyzji). Na podstawie analizy, o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7 ustawy¹ ustalono wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (analiza wraz z uzasadnieniem w punkcie 3 analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącej załącznik do decyzji).

W związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w myśl art. 59 ustawy z dnia lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688): 1. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych

i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (w dniu 24.09.2023 r.), stosuje się przepisy ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym; 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej.

3. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony od dnia 1 stycznia 2026 r. jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, a w przypadku gdy wniosek dotyczy terenu położonego w więcej niż jednej gminie - jeżeli w tych gminach weszły w życie plany ogólne gmin. Warunków, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie stosuje się w odniesieniu do terenów zamkniętych.

Ze względu na brak rozporządzenia, o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie zmienionej, obowiązującej od dnia 24.09.2023 r., analizę oraz ustalenia dotyczące nowej zabudowy opracowano na podstawie obowiązującego 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. z 2003 r. poz.164.1588 ze zm.).

Projekt decyzji uzgodniony został przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne w Poznaniu informacją DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.682.2024.2 z dnia 24.06.2024 r., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie Postanowieniem ZNS.9022.5.310.2024 z dnia 25.06.2024r., Starostwo Powiatowe w Gryfinie, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Stargardzie, Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Szczecinie zgodnie z art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie prowadzonego postępowania tutejszy organ zapewnił stronom czynny udział w toczącym się postępowaniu.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww. ustawy, projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Wojciech Kamiński – członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr ZP – 0150, uprawnienia do projektowania architektonicznego bez ograniczeń nr 149/Sz/94.

POUCZENIE

1. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie przy pl. Batorego 4 – za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

2. 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.

3. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed

przystąpieniem do robót należy, w zależności od zakresu robót budowlanych, dokonać zgłoszenia lub uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2023.682 t. j.) i ew. pozwolenie wodnoprawne zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2023.1478 t. j.).

4. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36¹, przepisy art. 36 oraz art. 37¹ stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy¹ – niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

6. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy¹ – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

7. Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy¹ - możliwe jest przeniesienie decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

W przypadku decyzji wydanej dla zabudowy, o której mowa w art. 61 ust. 4, może ona zostać przeniesiona na rzecz innej osoby z zastrzeżeniem, że zabudowa ta będzie wchodziła w skład gospodarstwa rolnego tej osoby oraz powierzchnia tego gospodarstwa rolnego przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

8. Zgodnie z art. 64 w odniesieniu do art. 51 ust. 2¹ w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Organem wyższego stopnia jest w tym wypadku wojewoda. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli: 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę; 1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę; 1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. 2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

9. Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (Dz.U.2021.1990 t. j.), ew. powstanie zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków (zmiana użytku, zmiana funkcji obiektu), należy zgłosić w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w terminie 30 dni od dnia powstania tych zmian.

z up. WÓJTA

mgr inż. Arkadiusz Łysik
SEKRETARZ GMINY

Załączniki:

1. Załącznik graficzny na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu: część tekstowa i graficzna.

Otrzymują:

1. ~~Starostwo Powiatowe w Gryfinie, ul. Brodzińskiego 4, 74-100 Szczecinek~~
2. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa:

Starostwo Powiatowe w Gryfinie, ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, ul. Wronia 53, 00-874 Warszawa

Klauzula dotycząca ochrony danych osobowych:

Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Banie reprezentowana przez Wójta Gminy Banie - z siedzibą w Baniach, ul. Skośna 6, 74-110 Banie. Dane są przetwarzane w celu realizacji ustawowych zadań administratora. Szczegółowe informacje o przetwarzaniu danych osobowych, w tym o prawach przysługujących osobom fizycznym, dostępne są pod adresem: <https://www.bip.banie.pl>

dla wniosku w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zakładu produkcji biometanu, bioLNG i bioCO₂ o ekwiwalentnej mocy elektrycznej do 3,5MW_{we} wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, gmina BANIE, obręb PARNICA, działki nr 103/5, 103/6, 103/7, 103/8 i 103/9.

1. OPIS ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO ZAWARTEGO WE WNIOSKU

- a) na podstawie rozporządzenia 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 ze zm.) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: zabudowa produkcyjna;
- b) zakres inwestycji: budowa zakładu produkcji biometanu, bioLNG i bioCO₂ o ekwiwalentnej mocy elektrycznej do 3,5MW_{we} wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.

2. ANALIZA

według: USTAWY z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t. j. z p. z.) - art. 61 ust. 1

Zgodnie z art. 61 ustawy¹ wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. 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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; **1a)** teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy; **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 znajdzie się w obszarze: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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.

1a. Przepisu ust. 1 pkt 1a nie stosuje się do inwestycji: 1) zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego; 2) w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie.

2. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 1a nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

3. Przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do: 1) linii kolejowych, dróg i lotnisk; 2) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej; 3) instalacji odnawialnego źródła energii; 4) urządzeń wodnych;

5) stacji paliw; 6) ogólnodostępnych stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875, 1394, 1506 i 1681); 7) obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego; 8) zalesienia terenu; 9) obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej; 10) pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki.

4. 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.

5. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

5a. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę. *W tym przypadku promień obszaru analizy wyniesie 153 m (51 m x 3).*

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy

i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych. 7. W rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 6, należy określić wymagania dotyczące ustalania: 1) linii zabudowy; 1a) maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy; 2) udziału powierzchni zabudowy; 3) szerokości elewacji frontowej; 4) wysokości zabudowy; 5) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połączenia dachowych); 6) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej; 7) minimalnej liczby miejsc do parkowania.

W związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w myśl art. 59 ustawy z dnia lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688): 1. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych

i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (w dniu 24.09.2023 r.), stosuje się przepisy ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym. 2. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie: 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym; 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej. 3. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony od dnia 1 stycznia 2026 r. jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, a w przypadku gdy wniosek dotyczy terenu położonego w więcej niż jednej gminie - jeżeli w tych gminach wszedł w życie plany ogólne gmin. Warunków, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie stosuje się w odniesieniu do terenów zamkniętych.

Ze względu na brak rozporządzenia, o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie zmienionej, obowiązującej od dnia 24.09.2023 r., analizę oraz ustalenia dotyczące nowej zabudowy opracowano na podstawie obowiązującego 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. z 2003 r. poz.164.1588 ze zm.).

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu przed zmianą ustawy): „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. W naszym przypadku promień obszaru analizy wyniesie 960 m (320 m x 3).

Na podstawie analizy ustalono:

1) Część analizowanych działek jest zabudowana; zabudowę stanowią obiekty infrastruktury (stacja elektroenergetyczna i węzeł komunikacyjny drogi krajowej z wojewódzką z obwodem utrzymania dróg) oraz budynki mieszkalne oraz budynki mieszkalne i gospodarcze w zabudowie zagrodowej oddalone od terenu inwestycji o 500-600 m. Pozostały teren w obszarze analizy to pola, łąki i drogi. Stwierdza się zatem, że wnioskowane przedsięwzięcie o funkcji produkcyjnej może bezkonfliktowo współistnieć z istniejącym sposobem zagospodarowaniem terenu analizowanego. Ze względu na fakt, że w obszarze analizy (na jego obrzeżach) przeważa zabudowa mieszkalna i zagrodowa o odmiennej funkcji oraz gabarytach od wnioskowanych oraz fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji nie znajduje się żadna zabudowa a tym samym wnioskowany zakład będzie stanowił odrębną jednostkę urbanistyczną, nie powiązaną kompozycyjnie z okoliczną zabudową, a tym samym nie wpływającą na zastany ład przestrzenny, odstąpiono od analizy zabudowy w obszarze analizy i ustalono zgodnie z wnioskiem. Od analizy odstąpiono także przez analogię do przepisu art. 61 ust. 4 upzp dotyczącej zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o wielkości przekraczającej średnią wielkość gospodarstwa rolnego w danej gminie, która to zabudowa nie musi spełniać zasady „dobrego sąsiedztwa” i dla której nie przeprowadza się analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a, 6 i 7 upzp. Wnioskodawca też jest rolnikiem posiadającym gospodarstwo rolne o powierzchni 48, czyli prawie czterokrotnie większe od średniej wielkości gospodarstwa rolnego w Gminie Banie, która wynosi 12,3060 ha, a wnioskowany zakład jest ściśle związany z gospodarką rolną przetwarza bowiem produkty uboczne gospodarki rolnej na paliwo.

ORZECZENIE:

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 marca 2021 r. II OSK 2951/19

Teza:

„Celem unormowania z art. 61 ust. 4 u.p.z.p. jest umożliwienie rolnikom posiadającym relatywnie duże gospodarstwa rolne, często o rozproszonym układzie, zorganizowanie swojego miejsca pracy w pewnym oddaleniu od miejsca zamieszkania (siedliska), czyli wydzielenia terenu przeznaczonego pod większe obiekty gospodarcze lub inwentarskie. Przyjęcie poglądu, że tego rodzaju obiekty miałyby być realizowane z zachowaniem zasady tzw. dobrego sąsiedztwa w istocie w ogóle uniemożliwiłyby ich realizację bez uprzedniego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem obiekty te mają być powiązane funkcjonalnie z prowadzonym przez inwestora

gospodarstwem rolnym oraz jego uwarunkowaniami a nie z uwarunkowaniami oraz zabudową sąsiedniego gospodarstwa rolnego, które może mieć całkowicie odmienny profil produkcji rolnej."

Uzasadnienie prawne:

„[...] Stosowanie zasady dobrego sąsiedztwa wyrażonej w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. podlega jednak wyłączeniu w przypadku określonym w ust. 4 tego przepisu, a w konsekwencji wyłączeniu podlega również wynikający z ust. 1 obowiązek ustalenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. W pełni zgodzić się należy ze stanowiskiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z 4 kwietnia 2017 r., sygn. akt II SA/Bd 1489/16, zgodnie z którym "dokonane w art. 64 ust. 4 u.p.z.p. wyłączenie w odniesieniu do zabudowy zagrodowej, stosowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa unormowanej w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. oznacza, w dalszej kolejności, wyłączenie stosowania przepisów rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku m.p.z.p. - a co za tym idzie - również sporządzania analizy architektoniczno-urbanistycznej, skoro jest o niej mowa wyłącznie w rozporządzeniu, a nie w samej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym". Zasadniczym przedmiotem tej analizy jest bowiem, na co wskazuje art. 61 ust. 7 u.p.z.p. oraz § 1 i 3 ww. rozporządzenia, określenie szczegółowych wymagań dla nowej zabudowy w celu dostosowania jej funkcji oraz parametrów urbanistycznych i architektonicznych do już istniejącej sąsiedniej zabudowy, czyli realizacja zasady dobrego sąsiedztwa z art. 61 § 1 pkt 1 u.p.z.p. Pogląd, wedle którego w opisanej wyżej sytuacji nie zachodzi potrzeba przeprowadzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności wyznaczania obszaru analizowanego, wyrażono już zresztą w orzecznictwie sądów administracyjnych (zob. wyrok NSA z 6 listopada 2019 r., sygn. akt II OSK 3142/17; wyrok WSA w Kielcach z 9 maja 2019 r., sygn. akt II SA/Ke 132/19; wyrok WSA w Poznaniu z 24 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Po 404/18 - CBOSA). Dokonana przez Sąd pierwszej instancji wykładnia § 3 ust. 1 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 jest zatem sprzeczna z jednoznacznym brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 4 u.p.z.p. Konsekwencją błędnej wykładni powyższych przepisów było przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że stan faktyczny rozpatrywanej sprawy odpowiada stanowi hipotetycznemu przewidzianemu w tych przepisach, a więc ich błędne zastosowanie w rozumieniu art. 174 pkt 1 p.p.s.a. Koniecznym do ustalenia przez organ określający warunki zabudowy i zagospodarowania terenu było natomiast czy powierzchnia gospodarstwa rolnego wnioskodawcy związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie oraz czy zabudowa ta ma charakter zabudowy zagrodowej. W rozpoznawanej sprawie główny przedmiot sporu stanowi właśnie kwestia, czy orzekające w niej organy administracji zasadnie zastosowały powołany wyżej art. 61 ust. 4 u.p.z.p., odstępując tym samym od stosowania zasady dobrego sąsiedztwa, gdyż uznały, że planowana inwestycja polegająca na budowie dwóch kurników wraz z infrastrukturą techniczną spełnia warunki określone w tym przepisie, czyli należy do zabudowy zagrodowej, a powierzchnia gospodarstwa rolnego z nią związana przekracza średnią powierzchnię takiego gospodarstwa w gminie. Nawiązując do podstawowej przesłanki określonej w przepisie art. 61 ust. 4 u.p.z.p., tj. zabudowy zagrodowej, podzielić należy pogląd wyrażony w najnowszym orzecznictwie (m.in. w wyroku NSA z 17 października 2019 r., sygn. akt II OSK 2951/17), wskazujący że: "Współczesny charakter gospodarki rolnej powoduje utratę aktualności tradycyjnego rozumienia pojęcia zagrody, rozumianego jako zespół budynków i budowli zlokalizowanych w obrębie «działki siedliskowej», tworzących zagrodę, a więc budynki i budowle skoncentrowane wokół wspólnego obejścia. Obiekty wielkogabarytowe jak np. silosy, czy budynki inwentarskie o dużej obsadzie, znajdują się często w znacznym oddaleniu od budynku mieszkalnego i funkcjonującej przy nim zagrody w tradycyjnym znaczeniu. (...) Istotne jest jednak to, aby były one funkcjonalnie i organizacyjnie powiązane z gospodarstwem rolnym, którego elementem jest zagroda (siedlisko)". W innym wyroku z 18 kwietnia 2018 r., sygn. akt II OSK 2674/17, NSA stwierdził analogicznie, że: "Wiązanie pojęcia «zabudowy zagrodowej» wyłącznie z siedliskiem, czy działką siedliskową nie znajduje uzasadnienia normatywnego. Należy bowiem zwrócić uwagę na wykładnię celowościową art. 61 ust. 4 u.p.z.p., którego zadaniem jest, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwienie rolnikom posiadającym duże gospodarstwa rolne, wydzielanie obszaru przeznaczonego pod budownictwo zagrodowe, czyli wchodzące w skład gospodarstwa, które może mieć charakter rozproszony. Nie sposób bowiem postrzegać współczesnego gospodarstwa rolnego, jako archaicznej zagrody, w której budynek mieszkalny otoczony jest budynkami gospodarczymi zlokalizowanymi na jednej działce czy podwórzu" (ONSAiWSA 2019/5/84). Taką linię orzecniczą prezentują także wyroki NSA z 29 stycznia 2020 r., sygn. akt II OSK 726/18 oraz z 9 października 2019 r., sygn. akt II OSK 2829/17. Wprawdzie ustawa - Prawo budowlane nie zawiera ustawowej definicji pojęcia "zabudowa zagrodowa" to jednak pojęcie to zostało zdefiniowane w § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.). Definicja ta jest co prawda zawarta w akcie wykonawczym, ale powinna stanowić istotną wytyczną w wykładni tego określenia, nie ma bowiem uzasadnienia, aby było ono różnie rozumiane na kolejnych etapach realizacji tej samej inwestycji. Zgodnie z tym przepisem przez "zabudowę zagrodową" należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. Zabudowa zagrodowa obejmuje zatem także budynki inwentarskie w gospodarstwach rolnych o profilu hodowlanym, niezależnie od sposobu ich lokalizacji. Przedmiotowa inwestycja spełnia warunki, aby mogła zostać potraktowana jako zabudowa zagrodowa w aktualnym rozumieniu tego pojęcia, przyjętym w powołanym wyżej orzecznictwie oraz w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Z akt sprawy, a w szczególności z zaskarżonej decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji Burmistrza (...) z (...) października 2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia wynika bowiem, że skarżący kasacyjnie prowadzą gospodarstwo rolne o łącznej pow. 114 ha, pod adresem (...), gdzie znajdują się budynki

mieszkalne. Powierzchnia już samej działki gruntu o nr ew. (...), zajętej bezpośrednio pod inwestycję, wynosi 55,16 ha. W takim stanie rzeczy projektowane przedsięwzięcie polegające na realizacji budynków inwentarskich w postaci dwóch kurników o łącznej obsadzie 140 DJP wraz z częścią socjalną oraz infrastrukturą towarzyszącą (w tym 4 silosy o ładowności 5 ton każdy oraz zbiorniki na ścieki, popłuczyny i na gaz) ze zrozumiałych względów zostało zlokalizowane w pewnym oddaleniu od miejsca zamieszkania. Najbliższa zabudowa siedliskowa znajduje się natomiast w odległości ok. 1 km od planowanego przedsięwzięcia. Celem unormowania z art. 61 ust. 4 u.p.z.p. jest umożliwienie rolnikom posiadającym relatywnie duże gospodarstwa rolne, często o rozproszonym układzie, zorganizowanie swojego miejsca pracy w pewnym oddaleniu od miejsca zamieszkania (siedliska), czyli wydzielenia terenu przeznaczonego pod większe obiekty gospodarcze lub inwentarskie. Przyjęcie poglądu, że tego rodzaju obiekty miałyby być realizowane z zachowaniem zasady tzw. dobrego sąsiedztwa w istocie w ogóle uniemożliwiłaby ich realizację bez uprzedniego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem obiekty te mają być powiązane funkcjonalnie z prowadzonym przez inwestora gospodarstwem rolnym oraz jego uwarunkowaniami a nie z uwarunkowaniami oraz zabudową sąsiedniego gospodarstwa rolnego, które może mieć całkowicie odmienny profil produkcji rolnej. Koncentracja natomiast jednego rodzaju obiektów, np. inwentarskich obok siebie powodowałaby niedopuszczalną koncentrację uciążliwości na danym terenie, sprzeczną z zasadami ładu przestrzennego. Planowana inwestycja spełnia także niewątpliwie warunek funkcjonalnego powiązania z prowadzonym przez skarżących kasacyjnie gospodarstwem rolnym, ponieważ jak wynika z decyzji Burmistrza (...) z (...) października 2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia obornik z kurników będzie wykorzystywany jako naturalny nawóz dla własnych gruntów rolnych, a z kolei uprawiane na nich zboże będzie przeznaczone na paszę dla kur. Nie powinno też, wbrew twierdzeniom Sądu pierwszej instancji, być większych wątpliwości co do tego, co stwierdził organ pierwszej instancji w decyzji ustalającej warunki zabudowy dla spornej inwestycji, że należące do wnioskodawcy gospodarstwo rolne położone w gminie (...), o łącznej powierzchni 114 ha, przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie, co wynika z dokumentów, które posiada urząd tej gminy. Trzeba bowiem mieć na uwadze, że zgodnie z art. 77 § 4 k.p.a. fakty znane organowi z urzędu nie wymagają dowodu. Średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie oblicza się jako iloraz powierzchni użytków rolnych i liczby gospodarstw rolnych w danej gminie. Dane powyższe wynikają z ewidencji prowadzonych przez gminy w celu ustalenia wymiaru podatku rolnego. Zgodnie z art. 6a ust. 4a ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333), organem podatkowym właściwym w sprawach podatku rolnego jest wójt (burmistrz, prezydent miasta). Powierzchnię użytków rolnych ustala się na podstawie danych dotyczących gruntów sklasyfikowanych w danej gminie jako użytki rolne zawartych w ewidencji gruntów i budynków (art. 1 ustawy o podatku rolnym), a liczbę gospodarstw rolnych na podstawie prowadzonej przez każdą gminę ewidencji płatników podatku rolnego (zob. Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w (...)). Posiadanie przez organ pierwszej instancji danych co do wielkości średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w Gminie (...) potwierdza także dołączony do skargi kasacyjnej, odpis notatki sporządzonej w Urzędzie Miejskim w (...) w dniu 22 maja 2019 r., a więc jeszcze przez wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, z której wynika, że średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w Gminie (...) wynosi 7,6252 ha. Ponadto w postępowaniu administracyjnym zastosowanie ma także zasada tzw. szybkości i prostoty postępowania, wynikająca z art. 12 k.p.a. W sytuacji więc, gdy organ rozpatrzył pozytywnie wniosek inwestora o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy wystarczające było ogólne powołanie się w jej uzasadnieniu na dane dotyczące średniej powierzchni gospodarstw rolnych pozostające w dyspozycji tego organu. Wątpliwości co do tej kwestii w rozpatrywanej sprawie są tym bardziej nieuzasadnione, skoro wnioskodawca, co nie jest sporne, prowadzi gospodarstwo rolne o powierzchni 114 ha, a średnia wielkość powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w 2019 r. w województwie podlaskim wynosiła 12,51 ha (Obwieszczenie Nr 1 Prezesa Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji z dnia 17 września 2019 r.; Dz. Urzęd. MRIRW z 2019 r. poz. 80). Z poczynionych wyżej rozważań można wyprowadzić wniosek, wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, że stosownie do przepisów art. 7, 77 § 1 i art. 80 k.p.a. orzekające w niniejszej sprawie organy administracji wyjaśniły okoliczności tejże sprawy w stopniu dostatecznym do podjęcia rozstrzygnięcia na podstawie art. 61 ust. 4 u.p.z.p. W rezultacie uznając, że przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie dwóch kurników wraz z infrastrukturą techniczną stanowi zabudowę zagrodową, a zarazem spełniając przesłanki określone w art. 61 ust. 4 u.p.z.p., nie wymaga badania zachowania warunków przewidzianych w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. (zasada dobrego sąsiedztwa). Nie można też zgodzić się ze stwierdzeniem Sądu pierwszej instancji, że organ odwoławczy utrzymując w mocy decyzję ustalającą warunki zabudowy naruszył zasadę dwuinstancyjności postępowania administracyjnego sformułowaną w art. 15 k.p.a., czyli że nie rozpoznał ponownie sprawy w jej całokształcie. Natomiast nadmierna zwięzłość w wyjaśnianiu przesłanek określonych w art. 61 ust. 4 u.p.z.p. w uzasadnieniach obu decyzji nie może jeszcze prowadzić automatycznie do wniosku, jaki wysnuł Sąd pierwszej instancji, że organy nie przeprowadziły w ogóle analizy w tym zakresie, zwłaszcza że Sąd nie wykazał, że w okolicznościach niniejszej sprawy mogło to mieć istotny wpływ na jej wynik, który powodował konieczność uchylecia zaskarżonej decyzji, zgodnie z art. 145 § 1 pkt 1 lit. c p.p.s.a. Sąd administracyjny nie może co prawda przeprowadzać środków dowodowych i dokonywać ustaleń, które miałyby służyć merytorycznemu rozstrzygnięciu sprawy załatwionej zaskarżoną decyzją, ma jednak obowiązek dokonania oceny czy dana okoliczność została dostatecznie stwierdzona w świetle zgromadzonych w aktach sprawy dowodów oraz obowiązujących przepisów, nawet jeżeli organ nie odniósł się do tej kwestii w zaskarżonej decyzji. W takim przypadku Sąd nie przeprowadza bowiem nowych dowodów w sprawie, ale dokonuje kontroli zgodności wydanej decyzji z prawem, mając na uwadze materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy. Tym samym podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 145 § 1 pkt 1 lit. c p.p.s.a. w związku z art. 7, 77 § 1, 80 k.p.a. i art. 107 § 3 k.p.a. oraz art. 61 ust. 4 u.p.z.p. ze skutkiem na jego wynik należało uznać za uzasadnione [...]"

- 1a) Ze względu na fakt, że Gmina Banie nie posiada aktualnego Planu Ogólnego Gminy, o którym mowa w art. 13a-13m upzp, nie ma zastosowania przepis art. 61 ust. 1 pkt 1a o położeniu terenu

na obszarze uzupełnienia zabudowy, który jest wyznaczany w Planie Ogólnym Gminy;

- 2) Teren inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej.
- 3) Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (do wniosku załączono właściwe dokumenty gestorów sieci).
- 4) Teren inwestycji stanowi grunt rolny klasy IV. Nie ma zastosowania art. 7 ust. 2 pkt 3 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 t. j.) ponieważ teren inwestycji nie zawiera gruntów rolnych klasy III i wyższej i nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolne.
- 5) Teren inwestycji nie leży w obszarze:
 - obszarze ograniczonego użytkowania,
 - ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
 - występowania złóż kopalin,
 - zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
 - szczególnego zagrożenia powodzią,
 - szczególnej ochrony przyrody,
 - ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,w związku z powyższym nie występują niezgodności inwestycji z przepisami odrębnymi.
- 6) Obszar lokalizacji inwestycji nie jest położony w:
 - a) strefie objętej decyzją o lokalizacji inwestycji strategicznej z ustanowionym zakazem wznoszenia obiektów budowlanych
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

TEREN LOKALIZACJI INWESTYCJI SPEŁNIA WARUNKI OKREŚLONE W ART. 61 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

3. ANALIZA

według: ¹USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz.U.2023.977 t. j. z p. z.) - art. 61 ust. 5a, 6 i 7,

²ROZPORZĄDZENIE 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.2003.164.1588 t. j. z p. z.),
z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ze względu na fakt, że w obszarze analizy (na jego obrzeżach) przeważa zabudowa mieszkalna i zagrodowa o odmiennej funkcji oraz gabarytach od wnioskowanych oraz fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji nie znajduje się żadna zabudowa a tym samym wnioskowany zakład będzie stanowił odrębną jednostkę urbanistyczną, nie powiązaną kompozycyjnie z okoliczną zabudową, a tym samym nie wpływającą na zastany ład przestrzenny, odstąpiono od analizy zabudowy w obszarze analizy i ustalono zgodnie z wnioskiem:

1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- a) lokalizacja: wg załącznika graficznego do decyzji,
- b) sumaryczna wielkości powierzchni zabudowy hali, budynku, kontenerów technicznych, zbiorników i silosów w stosunku do powierzchni działki albo terenu: do 40,0% powierzchni terenu inwestycji;
- c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30,0% powierzchni terenu inwestycji;

2. HALA, BUDYNEK, KONTENERY

- a) szerokości elewacji frontowej: do 30,0 m;
- b) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 8,0 m;
- f) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych):
 - nachylenie połaci do 45°
 - wysokość kalenicy do 9,0 m;
 - układ połaci dwu- lub wielospadowy, o symetrycznym nachyleniu naprzeciwległych połaci;

3. ZBIORNIKI, SILOSY

- a) szerokości: do 78,0 m;
- b) wysokości: do 17,0 m;

4. USTALENIE STRON POSTĘPOWANIA I WYMAGANYCH UZGODNIEŃ

1. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa:

Starostwo Powiatowe w Gryfinie, ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, ul. Wronia 53, 00-874 Warszawa

Klauzula dotycząca ochrony danych osobowych:

Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Banie reprezentowana przez Wójta Gminy Banie - z siedzibą w Baniach, ul. Skośna 6, 74-110 Banie.

Dane są przetwarzane w celu realizacji ustawowych zadań administratora. Szczegółowe informacje o przetwarzaniu danych osobowych, w tym o prawach przysługujących osobom fizycznym, dostępne są pod adresem: <https://www.bip.banie.pl>

2. Przed wydaniem decyzji Wójta wymagane jest uzyskanie uzgodnień lub opinii w trybie art. 106 Kpa następujących organów:

1. Starostwo Powiatowe w Gryfinie (w odniesieniu do gruntów rolnych)
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Stargardzie, ul. Gdańska 4, 73-110 Stargard (w odniesieniu do melioracji wodnych)
3. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego pośrednio)
4. Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich, ul. Szczecińska 31, 75-120 Koszalin (w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego pośrednio)
5. Polskie Sieci Elektroenergetyczne w Poznaniu, ul. Marcelesińska 71, 60-354 Poznań (w odniesieniu do terenów w sąsiedztwie sieci);
6. Powiatowa Stacja Sanitarno Epidemiologiczna W Gryfinie, ul. Flisacza 6, 74-100 Gryfino (w odniesieniu do higieny sanitarnej i zdrowotnej).

5. PODSUMOWANIE

W wyniku przeprowadzonej analizy, o której mowa w 61, ust. 1¹ stwierdza się zgodność planowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem i przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 4, po dokonaniu analizy, o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7, z uwzględnieniem przepisów odrębnych określono warunki i wymagania dotyczące zabudowy.

6. CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny wykonany na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i dokumentacja fotograficzna.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Wojciech Kamiński

uprawnienia projektowe nr 149/Sz/94

nr członkowski Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów ZP-0150