

Skoroszyce, dnia 08.02.2023 r.

**DECYZJA Nr 03/23
o odmowie warunków zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 t.j. z dnia 2022.03.02), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2022.2000 t.j. z dnia 2022.09.27), po rozpatrzeniu wniosku Pana Kornela Zyla i Pani Pauliny Wocka – Zyla, działających przez pełnomocnika – panią Katarzynę Korcik

odmawiam

ustalenia na rzecz Pani Pauliny Wocka - Zyla oraz Pana Kornela Zyla warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie fermy drobiu przeznaczonej do hodowli kur w liczbie 40 000 sztuk (160DJP) w skład której wchodzi:

- 4 budynki inwentarskie (kurniki),
 - budynek mieszkalny z magazynem jaj oraz częścią socjalno – biurową i łącznikiem
 - 6 zbiorników na gaz LPG
 - 10 zbiorników na ścieki gospodarcze
 - 1 zbiornik na ścieki bytowe
 - 1 zbiornik na odcieki z mycia jaj
 - kontener – chłodnia na padłe sztuki,
 - 6 silosów paszowych,
 - zbiornik przeciwpożarowy z czerpnią,
 - stacja transformatorowa
 - agregat prądotwórczy,
 - place i drogi manewrowe z miejsca i parkingowymi i wjazdem na działkę,
 - studnia – ujęcie wody do celów bytowo – produkcyjnych
 - budynek stacji uzdatniania wody
 - przyłącze elektryczne i instalacja elektryczna
- w obrębie Makowice na części działki nr 23/5.**

UZASADNIENIE

Dnia 15-01-2021 r. Pani Pauliny Wocka - Zyla oraz Pan Kornel Zyla, zam. Magnuszowice 76 49-156 Niemodlin, wystąpili z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie fermy drobiu przeznaczonej do hodowli kur w liczbie 40 000 sztuk, budynków inwentarskich i gospodarczych, budowli i urządzeń towarzyszących oraz budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolno – hodowlanym wraz z infrastrukturą techniczną na części działki nr 23/5 obręb Makowice w gminie Skoroszyce.

Do wniosku dołączona została mapa ewidencyjna w skali 1:2000, obejmująca przedmiotowy teren, koncepcja zagospodarowania oraz opinie zarządcy zasilania elektroenergetycznego.

Wójt Gminy Skoroszyce, po rozpatrzeniu tego wniosku w dniu 09.11.2021 wydał decyzję nr 03/21 o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Od tej decyzji wnioskodawcy, działając przez pełnomocnika - panią Katarzynę Korcik, odwołali się w ustawowym terminie. Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego nr SKO.40.3563.2021.li z dnia 28 kwietnia 2022r. uchylono zaskarżoną decyzję i przekazano do ponownego rozpatrzenia. Organ odwoławczy wskazał na konieczność dokonania wyjaśnień i wyeliminowania wskazanych uchybień.

W związku z powyższym wezwano wnioskodawcę o uzupełnienie wniosku o mapy we właściwej skali – tj. 1:1000, ponowną opinie TAURON Dystrybucja wraz z umową gwarantującą wykonanie uzbrojenia oraz określenie szerokości planowanych obiektów od frontu działki . Wnioskodawca, działając przez swojego pełnomocnika, w dniu 01.09.2022 r. uzupełnił wniosek o:

- a) wskazanie długości planowanych obiektów budowlanych (do 160m) - który to parametr może stanowić wnioskowaną szerokość elewacji frontowej,
- b) przedłożenie oferty i umowy z Tauron S.A. Dystrybucja, gwarantującej wykonanie uzbrojenia terenu wystarczającego dla planowanego zamierzenia budowlanego,
- c) wskazanie, że mapy analizowanego terenu w odpowiedniej skali zostaną złożone osobnym pismem,
- d) wyjaśnienia dotyczące prowadzonej działalności gospodarczej o charakterze rolnym.

W dniu 22.04.2021 inwestor dołączył kopię mapy katastralnej, ze względu na brak w zasobach powiatowego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej w Nysie mapy zasadniczej w skali 1:1000 obejmującej teren poddany analizie. Przedłożona mapa nie zawierała wszystkich elementów spełniających wymogów wniosku o ustalenie warunków zabudowy, w związku z powyższym w dniu 07.12.2022 ponownie wezwano o uzupełnienie wniosku o brakujące fragmenty mapy. W dniu 15.12.2022 uzupełnienia dokonano.

Organ odwoławczy wskazał również na konieczność dokonania wyjaśnień w odniesieniu do rozbieżności pomiędzy zakresem terytorialnym wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z 23.11.2000 roku na rzecz wnioskodawców, obejmującej dwie działki a wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, dotyczącym jednej działki. Niniejsze zostało dokonane przez organ podczas ponownego rozpatrzenia. Z analizy treści decyzji wynika, że ujęto w niej wariantowanie, z czego wariant realizacji na działce 23/5 jest wskazany jako właściwy (str. 5 z 10). Wobec czego organ wydający decyzję mógł określić warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia w proponowanym przez inwestora wariantcie (na części działki 23/5), który jest jednocześnie wariantem najkorzystniejszym dla środowiska. Można zatem uznać, że wniosek o wydanie warunków zabudowy obejmujący wyłącznie część działki nr 23/5 jest konsekwencją wskazań zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Sprawę rozpatrzono ponownie. Odmowa ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, objętej wnioskiem w sprawie, poprzedzona została dokonaniem analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, jak również stanu faktycznego i prawnego.

Ustalono stan faktyczny przedmiotowego terenu, na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz dokumentacji tut. Urzędu: teren objęty wnioskiem, jak i cała działka, jest niezabudowany położony poza obszarem zabudowanym. Od strony wschodniej i południowej wnioskowany teren przylega do terenów rolnych, od strony północnej i zachodniej do terenu dróg. Analizowany obszar stanowią tereny rolne, drogi i rowy. Nie ma żadnej zabudowy. Działka objęta wnioskiem znajduje się poza terenem zabudowy stanowiącym urbanistyczną całość. Planowana inwestycja nie będzie zatem stanowić kontynuacji zabudowy, która występuje poza terenem analizowanym, stanowiąc obszar zwartej zabudowy wsi Makowice.

Na podstawie przedstawionego we wniosku zakresu, ustalono, że planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z powyższym wymagane jest dla niej uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Taką decyzję inwestor przedłożył wraz z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy - tj. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 23 listopada.2000 r. znak DS.6220.3.14.2018.BR. Decyzja ta odnosi się do działek nr 23/5 i 23/7. Z analizy treści decyzji wynika jednak, że ujęto w niej wariantowanie, z czego wariant realizacji na działce 23/5 jest wskazany jako właściwy (str. 5 z 10). Wobec czego organ wydający decyzję określił warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia w proponowanym przez inwestora wariantcie (na części działki 23/5), który jest jednocześnie wariantem najkorzystniejszym dla środowiska. Można zatem uznać, że wniosek o wydanie warunków zabudowy obejmujący wyłącznie część działki nr 23/5 jest konsekwencją wskazań zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ustalono również stan prawny:

- na podstawie *informacji z rejestru gruntów* tut. Urzędu z dnia 05.08.2022 r. ustalono, że działka nr 23/5 obręb Makowice stanowi własność osób prywatnych;
- dla terenu objętego wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym przedmiotowa inwestycja na podstawie art. 59 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wymaga ustalenia, w drodze decyzji warunków zabudowy,
- przedmiotowy teren jest objęty procedurą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwałą XXIV/204/2021 Rady Gminy Skoroszyce dnia 23 lipca 2021 r. w spra-

wie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Makowice, procedura sporządzenia projektu planu jest na początkowym etapie, nie wykonano jeszcze projektu planu;

- obszar planowanej inwestycji obejmuje teren położony poza granicami obszarów sieci Natura 2000 oraz innych obszarów chronionych wyznaczonych na podstawie przepisów *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.);
- teren objęty wnioskiem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 338 „Subzbiornik Paczków - Niemodlin”.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalenie przeznaczenia terenu, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego, zmiana zagospodarowania terenu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, zgodnie z art. 59 ww. ustawy, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia wymogów art. 61 ust. 1 ustawy, tj.:

- 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 z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 jednolity tekst z późn. zm.);
- 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 2021 r. poz. 428 z późn. zm), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - a) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - b) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust 1 – 6 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zgodnie z art. 61 ust. 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. Z zebranych informacji w toku prowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, iż średnia wielkość gospodarstwa rolnego na terenie gminy Skoroszyce wynosi 10,16 ha. Wynika to pisma Referatu Finansów Urzędu Gminy Skoroszyce z dnia 27.07.2022r. Z przedłożonych przez wnioskodawcę pism wynika, iż Państwo Paulina Wocka – Zyla oraz Kornel Zyla są właścicielami lub dzierżawcami gruntów rolnych położonych na terenie gminy Skoroszyce o pow. 91,45ha. Powyższe dane stanowią powierzchnię większą od średniego gospodarstwa rolnego w gminie.

Jednakże z przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów wynika, że nie zostały spełnione inne warunki pozwalające uznać, że inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej, który to warunek pozwala na zastosowanie art. 61 ust. 4 w/w ustawy

Definicję "zabudowy zagrodowej" zawiera par. 3 pkt 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z nim przez zabudowę zagrodową należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych

gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. Definicja zabudowy zagrodowej z par. 3 pkt 3 rozporządzenia odwołuje się do **rodzinnego gospodarstwa rolnego**. Jego definicję znajdziemy w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Zgodnie z art. 5 ust. 1 tej ustawy za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 hektarów. Zgodnie zaś z art. 6 ust. 1 za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Osoba fizyczna osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli pracuje w tym gospodarstwie i podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej oraz posiada kwalifikacje rolnicze. Wykaże je, jeżeli uzyskała:

- wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, średnie lub wyższe lub
- tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie albo wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenie średnie inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub - wykształcenie podstawowe, gimnazjalne lub zasadnicze zawodowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie (ust. 2).

Z przedłożonych przez wnioskodawcę oświadczenia wynika, że wnioskodawcy prowadzą gospodarstwo rolne **niespełniające wszystkich wymogów** dla uznania go za gospodarstwo rodzinne w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Prowadzone przez nich gospodarstwo przekracza powierzchnię 300 ha.

Wnioskodawcy posiadają kwalifikacje rolnicze.

Wnioskodawcy są zameldowani w innej gminie, w której znajduje się część ich gospodarstwa, jednak przedłożone wyjaśnienia o charakterze prowadzonego przez nich gospodarstwa pozwalają uznać, że obszar wskazany we wniosku do ustalenia warunków zabudowy będzie funkcjonalnie i organizacyjnie powiązany z prowadzonym gospodarstwem.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Olsztynie z dnia 28 grudnia 2021 r. II SA/OI 789/21 Art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który w uprzywilejowujący sposób wyłącza wymóg zgodności planowanej inwestycji z zasadą dobrego sąsiedztwa, musi być interpretowane ściśle i może znaleźć zastosowanie jedynie wówczas, gdy w danym przypadku jest niewątpliwe, iż planowana inwestycja rzeczywiście ma charakter "zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym". Organy właściwe w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy są zatem zobowiązane do weryfikacji spełnienia przesłanek z art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie powinno się utożsamiać z zabudową zagrodową każdej planowanej zabudowy realizowanej przez podmiot będący posiadaczem zlokalizowanego na terenie danej gminy (czy kilku gmin) gospodarstwa rolnego.

Wprawdzie z zasad wykładni praw wynika, iż definicje zawarte w innych aktach prawnych niż akt, stanowiący podstawę rozstrzygnięcia nie znajdują wprost zastosowania, a taka sytuacja zachodzi w przypadku definicji zabudowy zagrodowej, to jednak organ uznał, iż nawet definicja potoczna tego pojęcia wskazuje na powiązania zabudowy zagrodowej z prowadzeniem gospodarstwa rodzinnego. Patrz https://pl.wikipedia.org/wiki/zabudowa_zagrodowa: "zabudowa zagrodowa to: budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza, najczęściej otoczone płotem".

W związku z powyższym brak jest możliwości uznania, że w procedowaniu nad analizą funkcji oraz cech zabudowy dla wnioskowanej inwestycji można skorzystać z wyłączenia stosowania art. 61 ust. 1 pkt 1, (badania zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”) gdyż nie znaleziono podstaw do zakwalifikowania wnioskowanej inwestycji jako zabudowy zagrodowej. Zakwalifikowano wskazaną inwestycję jako teren zabudowy produkcji rolnej - hodowlanej. Dodatkowo o takiej kwalifikacji świadczyć może także zakres inwestycji (dane identyfikacyjne inwestycji) wskazany we wniosku przez samego inwestora, zarówno w tym dotyczącym wydania decyzji o warunkach zabudowy, wcześniejszym - o wydanie decyzji o

środowiskowych uwarunkowaniach, jak i warunkach przyłączenia oraz projekcie umowy o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej:

- "budowa **fermy drobiu** przeznaczonej do hodowli kur w liczbie 40 000 sztuk (160DJP)"(strona 1 wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy),
- „budowa **fermy drobiu** na gruntach wsi Makowice” (wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach)
- "§1 pkt 1. Przedmiotem umowy jest przyłączenie do sieci dystrybucyjnej *Tauron Dystrybucja* **zakładu produkcyjnego**, (...) który jest zlokalizowany w miejscowości Makowice (...) (str.1 projektu umowy o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej)

Wobec kwalifikacji jako zabudowa produkcyjna rolno - hodowlana, zbadano przesłanki określone w art.61 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z którego wynika, że przepisów ust.1. pkt 1 , (dotyczącego analizy tzw. "dobrego sąsiedztwa") nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych zlokalizowanych 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.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zabudowy gminy Skoroszyce, przyjętym pierwszą uchwałą nr XXXV/225/2001 z dnia 26 listopada 2001 r. teren działki 23/5 objętej wnioskiem posiadał przeznaczenie: R – tereny upraw rolnych. Do dnia dzisiejszego charakter użytkowania terenu nie zmienił się, mimo wprowadzanych zmian nowszymi wersjami Studium.

Wobec powyższego określono granicę obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy katastralnej w skali 1:1000, w odległości nie mniejszej niż 660,0 m od centralnie położonego terenu objętego wnioskiem, stanowiącej trzykrotną szerokość frontu terenu, który wynosi 220,0 m (za front przyjmując zaznaczony we wniosku fragment działki nr 23/5 obręb Makowice przylegający do działki nr 722 obręb Skoroszyce, przez którą odbywać się będzie dojazd do planowanej inwestycji). Wyznaczony w ten sposób obszar analizowany, jest wystarczający, gdyż zawiera racjonalną całość urbanistyczną, zapewniającą zachowanie ładu przestrzennego, określonego art. 2 pkt 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość.

Teren objęty wnioskiem, jak i cała działka, jest niezabudowany, położony poza obszarem zabudowanym. Od strony wschodniej i południowej wnioskowany teren przylega do terenów rolnych, od strony północnej i zachodniej do terenu dróg. Analizowany obszar stanowią tereny rolne, drogi i rowy. Działka objęta wnioskiem znajduje się poza terenem zabudowy stanowiącym urbanistyczną całość. Planowana inwestycja nie będzie zatem stanowić kontynuacji zabudowy, która występuje poza terenem analizowanym, stanowiąc obszar zwartej zabudowy wsi Makowice. Na analizowanym obszarze nie występuje zabudowa związanej z rolnictwem i hodowlą. Nie występują też budynki mieszkalno – usługowe.

Mając na uwadze powyższe, planowana inwestycja znajduje się poza terenem zabudowy stanowiącym urbanistyczną całość. Wyniki przeprowadzonej analizy – część tekstowa i graficzna z zaznaczonym terenem objętym planem stanowią załącznik nr 2 do decyzji. W wyznaczonym obszarze analizowanym, organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zgodnie z wynikami przeprowadzonej analizy w obszarze definiowano:

- **pkt 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.

Opis zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarze analizowanym:

- a) nie można wyznaczyć linii zabudowy jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej zabudowy, z uwagi na brak jakiegokolwiek zabudowy sąsiedniej w obszarze analizowanym. Najbliższy obszar tworzący zwartą całość urbanistyczną znajduje się w znacznej odległości od planowanej inwestycji i jest od niej oddzielony terenami niezabudowanymi,
- b) nie można wyznaczyć wskaźników i parametrów zabudowy z uwagi na brak jakiegokolwiek zabudowy sąsiedniej w obszarze analizowanym. Najbliższy obszar tworzący zwartą całość urbanistyczną

znajduje się w znacznej odległości od planowanej inwestycji i jest od niej oddzielony terenami niezabudowanymi.

Dla obszaru oddalonego, zlokalizowanego na terenach na których znajdują się grunty orne, gdzie brak jest zabudowy, a tym samym niemożliwym jest wyznaczenie linii zabudowy stanowiącej przedłużenie linii istniejącej zabudowy, brak jest cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej, mogącej stanowić podstawę przeliczeń dla nowej zabudowy dla wnioskowanego terenu. Część działki ujęta we wniosku znajduje się poza terenem zabudowy stanowiącym urbanistyczną całość. Planowana zabudowa nie stwarza na tym obszarze całości urbanistycznej. Należy stwierdzić, że brak jakiegokolwiek zabudowy w obszarze analizowanym powoduje, że nie spełniony zostaje warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zatem organ traci możliwość ustalenia warunków zabudowy - **warunek nie spełniony**;

- **pkt 2** „teren ma dostęp do drogi publicznej” – ustalono, że wnioskowana działka drogowej we własności gminy (dz. nr 722 obręb Skoroszyce) i dalej do drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr 401 – **warunek spełniony**;
- **pkt 3** „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” :
 - zaopatrzenie w wodę do celów bytowo - produkcyjnych z własnej studni zaplanowanej do wybudowania na wnioskowanym terenie,
 - zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej (zgodnie z pismem z dnia 23.03.2022 Tauron Dystrybucja S.A.); w piśmie tym wskazano na zapewnienie przyłączenia do sieci na określonych warunkach: przystosowanie słupa OPZ181511 do zabudowy rozłączniko- uziemnika, brak konieczności rozbudowy sieci, konieczność budowy własnej sieci energetycznej na terenie wnioskodawcy; budowa sieci - przyłączy na terenie własnym wchodzi w zakres opisu inwestycji zawartej we wniosku o wydanie warunków zabudowy; do pisma dołączono również projekt umowy pomiędzy dystrybutorem energii a wnioskodawcą
 - zaopatrzenie w energię ciepłą z kotłowni własnej,
 - odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika na ścieki, zaplanowanego do wybudowania na wnioskowanym terenie
 - odprowadzenie ścieków gospodarczych i produkcyjnych do zbiorników na ścieki, zaplanowanych do wybudowania na wnioskowanym terenie;
 - odprowadzanie wód deszczowych na własny teren inwestora– **warunek spełniony**;
- **pkt 4** „Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - ustalono, że fragment działki nr 23/5 obręb Makowice objętej wniosku o wydanie warunków zabudowy to grunty orne oznaczone symbolem RIVa i RIVb. Zgodnie z art.7ust 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymagają grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III. - **warunek spełniony**;
- **pkt 5** „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” - działka objęta inwestycją nie leży na terenach cennych przyrodniczo; w zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną. Działka nie leży na terenach podlegających ochronie konserwatorskiej w rozumieniu ustawy z dn.23 lipca 2003r.*o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr162, poz. 1568 ze zm.) – **warunek spełniony**,
- **pkt 6** „Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - c) 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,
 - d) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

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

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w *art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Niespełnienie chociażby jednego z warunków, pomimo spełnienia pozostałych, uniemożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową. Organ zobowiązany jest do pozytywnego rozstrzygnięcia jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom, a obowiązek odmowy ma tylko wówczas, gdy inwestycja nie spełnia choćby jednej ustawowej przesłanki z art. 61 ust 1 (wyrok NSA z 18.12.2012 sygn. akt II OSK 1518/11, wyrok NSA z 12.10.2010 sygn. akt II OSK 1542/09).

Tut. organ odmówił ustalenia warunków zabudowy powołując się przede wszystkim na brak zabudowy sąsiedniej znajdującej się w obszarze analizowanym, która zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, co zostało udowodnione powyżej.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, strony w sprawie zawiadomione zostały o wszczęciu postępowania pismem znak: IP.PP.6730.2.2021.KK z dnia 19.05.2021 r. Pismem znak: IP.PP.6730.2.2021.KK z dnia r. zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* strony postępowania zostały poinformowane o możliwości zapoznania się z całością sprawy w siedzibie Urzędu Gminy. W związku z ww. pismem do siedziby tut. Urzędu nie wpłynęły uwagi, co do prowadzonego postępowania administracyjnego, dlatego po ustalonym terminie została wydana decyzja w sprawie.

Niniejsza decyzja nie wymagała uzgodnienia z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Tutejszy organ zgadza się z linią orzecniczą, że obowiązek uzgodnienia dotyczy wyłącznie projektów decyzji ustalających warunki zabudowy, a nie zaś decyzji w przedmiocie warunków zabudowy, dowodząc, że organ uzgadniający może dokonać oceny, czy planowana inwestycja nie godzi w zastany stan rzeczy tylko w przypadku decyzji pozytywnych (wyrok WSA z dnia 10.09.2010 sygn. akt IV SA/wa1515/09). Mając również na uwadze odmienne orzeczenia sądów, wyjaśniam, że w tym przypadku organy uprawnione ustawą do uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy nie miałyby podstawy odniesienia się w zakresie nie realizacji inwestycji do swoich właściwości.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządziła osoba uprawniona, spełniająca warunki art. 5 pkt 1-4 tej ustawy, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów, zgodnie z Zaświadczeniem Nr Z-345/KW/219/2014 Polskiej Izby Urbanistów Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu (zaświadczenie w aktach organu).

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

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). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Skoroszyce. Z dniem doręczenia Burmistrzowi 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 i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.


WÓJT
mgr inż. Barbara Dybcz.

Załączniki:

- 1) Nr 1 mapa w skali 1:1000
- 2) Nr 2 część tekstowa i graficzna wyników analizy architektoniczno – urbanistycznej

Otrzymują:

- 1) Kornel Zyla i Paulina Wocka – Zyla na ręce pełnomocnika – Pani Katarzyny Korcik, adres do doręczeń ul. Legnicka 57w/18, 54 – 203 Wrocław,
- 2) aa.

**Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)**

dla inwestycji polegającej na budowie fermy drobiu przeznaczonych do hodowli kur w liczbie 40 000 sztuk, budynków inwentarskich i gospodarczych, budowli i urządzeń towarzyszących oraz budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolno – hodowlanym wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 23/5 obręb Makowice w gminie Skoroszyce.

Po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mając na uwadze wyniki przeprowadzonej analizy ustalono, że nie są spełnione wszystkie warunki dla ww. inwestycji.

1. Analiza zabudowy w obszarze sąsiadującym.

Zgodnie z art. 61 ust. 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. Z zebranych informacji w toku prowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, iż średnia wielkość gospodarstwa rolnego na terenie gminy Skoroszyce wynosi 10,16 ha. Wynika to pisma Referatu Finansów Urzędu Gminy Skoroszyce z dnia 27.07.2022r. Z przedłożonych przez wnioskodawcę pism wynika, iż Państwo Paulina Wocka – Zyla oraz Kornel Zyla są właścicielami lub dzierżawcami gruntów rolnych położonych na terenie gminy Skoroszyce o pow. 91,45ha. Powyższe dane stanowią powierzchnię większą od średniego gospodarstwa rolnego w gminie.

Jednakże z przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów wynika, że nie zostały spełnione inne warunki pozwalające uznać, że inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej, który to warunek pozwala na zastosowanie art. 61 ust. 4 w/w ustawy

Definicję "zabudowy zagrodowej" zawiera par. 3 pkt 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z nim przez zabudowę zagrodową należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Definicja zabudowy zagrodowej z par. 3 pkt 3 rozporządzenia odwołuje się do **rodzinnego gospodarstwa rolnego**. Jego definicję znajdziemy w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Zgodnie z art. 5 ust. 1 tej ustawy za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 hektarów. Zgodnie zaś z art. 6 ust. 1 za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Osoba fizyczna osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli pracuje w tym gospodarstwie i podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej oraz posiada kwalifikacje rolnicze. Wykaże je, jeżeli uzyskała:

- wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, średnie lub wyższe lub
- tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie albo wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenie średnie inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy

w rolnictwie, lub - wykształcenie podstawowe, gimnazjalne lub zasadnicze zawodowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie (ust. 2).

Z przedłożonych przez wnioskodawcę oświadczenia wynika, że wnioskodawcy prowadzą gospodarstwo rolne niespełniające wszystkich wymogów dla uznania go za gospodarstwo rodzinne w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Prowadzone przez nich gospodarstwo przekracza powierzchnię 300 ha.

Wnioskodawcy posiadają kwalifikacje rolnicze.

Wnioskodawcy są zameldowani w innej gminie, w której znajduje się część ich gospodarstwa, jednak przedłożone wyjaśnienia o charakterze prowadzonego przez nich gospodarstwa pozwalają uznać, że obszar wskazany we wniosku do ustalenia warunków zabudowy będzie funkcjonalnie i organizacyjnie powiązany z prowadzonym gospodarstwem.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Olsztynie z dnia 28 grudnia 2021 r. II SA/OI 789/21 Art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który w uprzywilejowujący sposób wyłącza wymóg zgodności planowanej inwestycji zasadą dobrego sąsiedztwa, musi być interpretowane ściśle i może znaleźć zastosowanie jedynie wówczas, gdy w danym przypadku jest niewątpliwe, iż planowana inwestycja rzeczywiście ma charakter "zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym". Organy właściwe w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy są zatem zobowiązane do weryfikacji spełnienia przesłanek z art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie powinno się utożsamiać z zabudową zagrodową każdej planowanej zabudowy realizowanej przez podmiot będący posiadaczem zlokalizowanego na terenie danej gminy (czy kilku gmin) gospodarstwa rolnego.

Wprawdzie z zasad wykładni praw wynika, iż definicje zawarte w innych aktach prawnych niż akt, stanowiący podstawę rozstrzygnięcia nie znajdują wprost zastosowania, a taka sytuacja zachodzi w przypadku definicji zabudowy zagrodowej, to jednak organ uznał, iż nawet definicja potoczna tego pojęcia wskazuje na powiązania zabudowy zagrodowej z prowadzeniem gospodarstwa rodzinnego. Patrz https://pl.wikipedia.org/wiki/zabudowa_zagrodowa: "zabudowa zagrodowa to: budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza, najczęściej otoczone płotem".

W związku z powyższym brak jest możliwości uznania, że w procedowaniu nad analizą funkcji oraz cech zabudowy dla wnioskowanej inwestycji można skorzystać z wyłączenia stosowania art. 61 ust. 1 pkt 1, (badania zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”) gdyż nie znaleziono podstaw do zakwalifikowania wnioskowanej inwestycji jako zabudowy zagrodowej. Zakwalifikowano wskazaną inwestycję jako teren zabudowy produkcji rolnej - hodowlanej. Dodatkowo o takiej kwalifikacji świadczyć może także zakres inwestycji (dane identyfikacyjne inwestycji) wskazany we wniosku przez samego inwestora, zarówno w tym dotyczącym wydania decyzji o warunkach zabudowy, wcześniejszym - o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jak i warunkach przyłączenia oraz projekcie umowy o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej:

- "budowa fermy drobiu przeznaczonej do hodowli kur w liczbie 40 000 sztuk (160DJP)"(strona 1 wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy),
- „budowa fermy drobiu na gruntach wsi Makowice” (wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach)
- "§1 pkt 1. Przedmiotem umowy jest przyłączenie do sieci dystrybucyjnej *Tauron Dystrybucja zakładu produkcyjnego*, (...) który jest zlokalizowany w miejscowości Makowice (...) (str.1 projektu umowy o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej)

Wobec kwalifikacji jako zabudowa produkcyjna rolno - hodowlana, zbadano przesłanki określone w art.61 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z którego wynika, że przepisów ust.1. pkt 1, (dotyczącego analizy tzw. "dobrego sąsiedztwa") nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych zlokalizowanych 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.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zabudowy gminy Skoroszyce, przyjętym pierwszą uchwałą nr XXXV/225/2001 z dnia 26 listopada 2001 r. teren działki 23/5 objętej wnioskiem posiadał

przeznaczenie: R – tereny upraw rolnych. Do dnia dzisiejszego charakter użytkowania terenu nie zmienił się, mimo wprowadzanych zmian nowszymi wersjami Studium.

Wobec powyższego określono granicę obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej. w skali 1:1000, w odległości nie mniejszej niż 660,0 m od centralnie położonego terenu objętego wnioskiem, stanowiącej trzykrotną szerokość frontu terenu, który wynosi 220,0 m (za front przyjmując zaznaczony we wniosku fragment działki nr 23/5 obręb Makowice przylegający do działki nr 722 obręb Skoroszyce, przez którą odbywać się będzie dojazd do planowanej inwestycji). Wyznaczony w ten sposób obszar analizowany, jest wystarczający, gdyż zawiera racjonalną całość urbanistyczną, zapewniającą zachowanie ładu przestrzennego, określonego art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość.

Teren objęty wnioskiem, jak i cała działka, jest niezabudowany, położony poza obszarem zabudowanym. Od strony wschodniej i południowej wnioskowany teren przylega do terenów rolnych, od strony północnej i zachodniej do terenu dróg. Analizowany obszar stanowią tereny rolne, drogi i rowy. Działka objęta wnioskiem znajduje się poza terenem zabudowy stanowiącym urbanistyczną całość. Planowana inwestycja nie będzie zatem stanowić kontynuacji zabudowy, która występuje poza terenem analizowanym, stanowiąc obszar zwartej zabudowy wsi Makowice. Na analizowanym obszarze nie występuje zabudowa związanej z rolnictwem i hodowlą. Nie występują też budynki mieszkalno – usługowe

Opis zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarze analizowanym:

- a) nie można wyznaczyć linii zabudowy jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej zabudowy, z uwagi na brak jakiegokolwiek zabudowy sąsiedniej w obszarze analizowanym. Najbliższy obszar tworzący zwartą całość urbanistyczną znajduje się w znacznej odległości od planowanej inwestycji i jest od niej oddzielony terenami niezabudowanymi,
 - b) nie można wyznaczyć wskaźników i parametrów zabudowy z uwagi na brak jakiegokolwiek zabudowy sąsiedniej w obszarze analizowanym. Najbliższy obszar tworzący zwartą całość urbanistyczną znajduje się w znacznej odległości od planowanej inwestycji i jest od niej oddzielony terenami niezabudowanymi.
2. Teren objęty wnioskiem ma zapewniony dojazd z działki drogowej we własności gminy (dz. nr 722 obręb Skoroszyce) i dalej do drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr 401.
 3. Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
 - zaopatrzenie w wodę do celów bytowo - produkcyjnych z własnej studni zaplanowanej do wybudowania na wnioskowanym terenie,
 - zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej (zgodnie z pismem z dnia 23.03.2022 Tauron Dystrybucja S.A.); w piśmie tym wskazano na zapewnienie przyłączenia do sieci na określonych warunkach: przystosowanie słupa OPZ181511 do zabudowy rozłączniko- uziemnika, brak konieczności rozbudowy sieci, konieczność budowy własnej sieci energetycznej na terenie wnioskodawcy; budowa sieci - przyłączy na terenie własnym wchodzi w zakres opisu inwestycji zawartej we wniosku o wydanie warunków zabudowy; do pisma dołączono również projekt umowy pomiędzy dystrybutorem energii a wnioskodawcą
 - zaopatrzenie w energię cieplną z kotłowni własnej,
 - odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika na ścieki, zaplanowanego do wybudowania na wnioskowanym terenie
 - odprowadzenie ścieków gospodarczych i produkcyjnych do zbiorników na ścieki, zaplanowanych do wybudowania na wnioskowanym terenie;
 - odprowadzanie wód deszczowych na własny teren inwestora

4. Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - ustalono, że fragment działki nr 23/5 obręb Makowice objętej wnioskiem o wydanie warunków zabudowy to grunty orne oznaczone symbolem RIVa i RIVb. Zgodnie z art.7ust 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymagają grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III.
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, przyrody, gruntów rolnych i leśnych, zabytków, uzdrowisk, ochrony granic, obszarów morskich, a także przepisami sanitarnymi, unormowaniami z zakresu prawa geologicznego i górniczego. Działka objęta inwestycją nie leży na terenach cennych przyrodniczo; w zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną. Działka nie leży na terenach podlegających ochronie konserwatorskiej w rozumieniu ustawy z dn.23 lipca 2003r.*o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr162, poz. 1568 ze zm.)
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 2021 r. [poz. 428](#), [784](#) i [922](#)), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z up. WOJTA
ZASTĘPCA WOJTA
[Podpis]
mgr Zdzisław Rudkowski