

**UCHWAŁA NR XXVII/187/2026
RADY GMINY WIJEWO**

z dnia 19 sierpnia 2026 r.

w sprawie rozpatrzenia petycji dotyczącej sprzeciwu mieszkańców ul. Młyńskiej w Wijewie wobec planowanej budowie budynku inwentarskiego z dnia 14 czerwca 2026 r. (wniesiona w dniu 15 czerwca 2026 r.)

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026r. poz.662) w zw. z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 870) Rada Gminy Wijewo uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się wniesioną w dniu 15.06.2026r. petycję mieszkańców dotyczącą sprzeciwu wobec planowanej budowie jako wykraczającą poza zadania Rady Gminy Wijewo.

§ 2. O sposobie rozpatrzenia petycji Przewodniczący Rady zawiadomi wnoszącego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Wijewo na posiedzeniu w dniu 14 lipca 2026 r. w przedmiocie petycji w sprawie sprzeciwu wobec planowanej budowy zapoznała się ze sprawą i ustaliła co następuje.

Do Urzędu Gminy Wijewo w dniu 15 czerwca 2026 roku wpłynęła petycja mieszkańców ul. Młyńskiej, którzy wnieśli stanowczy sprzeciw wobec planowanej budowy budynku inwentarskiego na działce nr 157/24 obręb Wijewo.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Wijewo informuje, że zapoznała się z przedmiotową sprawą.

Określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje przede wszystkim w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku w drodze decyzji o warunkach zabudowy [art. 4 ust. 1 i 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) - zwana dalej upzp.]. Jest to decyzja wydawana na wstępnym etapie procesu inwestycyjnego, rozstrzygająca istotne kwestie związane z planowaną inwestycją i stanowi urzędową informację o tym, jaki obiekt i pod jakimi warunkami inwestor może na danym terenie wybudować bez naruszenia przepisów prawa.

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest decyzją związaną. Musi być pozytywna, gdy inwestor spełni wszystkie przesłanki ustawowe. Stanowią o tym dwa przepisy: art. 56 zdanie pierwsze w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi oraz art. 52 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków. Dodatkowo w zdaniu drugim art. 56 u.p.z.p. wskazano, że przepis art. 1 ust. 2 nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia warunków zabudowy. Wyjaśnić należy, że regulacja art. 1 ust. 2 wskazuje przykładowo trzynaście rodzajów okoliczności, które trzeba uwzględnić przy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to m.in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe; wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia; prawo własności; dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Oznacza to, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy wyłącznie z uwagi na ogólne wymagania ładu przestrzennego, ochronę środowiska, ochronę prawa własności. Odmowa ustalenia warunków zabudowy musi znajdować konkretne i precyzyjne oparcie w normie prawnej.

2. Przesłanki wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uregulowano w art. 61 u.p.z.p., zgodnie z którym wydanie takiej decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

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 objętym lokalizacją inwestycji strategicznych, w strefach kontrolowanych gazociągu lub rurociągu.

Podkreślić należy, że spełnienie powyższych warunków zobowiązuje organ do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W sprawie niniejszej zawnioskowano o ustalenie warunków zabudowy dla budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej, dlatego istotne znaczenie ma regulacja art. 61 ust. 4 u.p.z.p., zgodnie z którą 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. A zatem jeśli wielkość gospodarstwa rolnego związanego z planowaną zabudową zagrodową przekracza średnią wielkość takiego gospodarstwa w gminie - do wydania warunków zabudowy nie ma zastosowania warunek z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., czyli tzw. zasada dobrego sąsiedztwa.

Innymi słowy jeśli inwestor prowadzi gospodarstwo rolne o powierzchni większej niż średnie takie gospodarstwo w gminie i planuje zrealizować zabudowę zagrodową związaną z tym gospodarstwem - ustawodawca traktuje go preferencyjnie w ten sposób, że nie ma obowiązku ani z funkcją ani z parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu wpasowywać się w zastany na terenie inwestycji ład urbanistyczno-przestrzenny. W ten sposób ustawodawca ułatwia prowadzenie gospodarstwa rolnego rolnikom z większym arealem. A taki właśnie przypadek mamy w przypadku Inwestora, który jest dużym rolnikiem i jego gospodarstwo zdecydowanie posiada większy areal niż średni areal gospodarstw na terenie Gminy Wijewo.

Zastosowanie art. 61 ust. 4 u.p.z.p. zwalniało zatem Wójta Gminy Wijewo z przeprowadzenia na zasadzie art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. analizy urbanistycznej, wyznaczenia obszaru analizowanego (tj. obszaru, na którym bada się sposób zagospodarowania i parametry architektoniczne zabudowy, tak aby wpasować nową zabudowę w istniejącą). Tym samym nie mogły odnieść zamierzonego skutku zarzuty skargi jak i jej argumentacja odnosząca się do znaczenia wyników analizy urbanistycznej w sprawie o ustalenie warunków zabudowy. Z uwagi na posiadaną wielkość gospodarstwa rolnego Inwestora oraz niewątpliwy związek nowej inwestycji w zabudowie zagrodowej z tym gospodarstwem nie było podstaw do badania jaki na tym terenie obowiązuje ład architektoniczny oraz o jakiej funkcji budynku są na nim zlokalizowane.

Inwestor spełnił również warunki z art. 61 ust. 1 pkt 2 i 3 u.p.z.p., gdyż działka posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Piaski) poprzez drogę wewnętrzną gminną ul. Młyńską (działka do niej przylega) oraz załączono do wniosku dowody na zapewnienie inwestycji wystarczającego dostępu do mediów warunki techniczne uzyskane na dostawę energii wraz z warunkami realizacji umowy, k. 184, 188 akt adm.). Trzeba przy tym mieć na uwadze oceniając powyższe dokumenty, że inwestor zadeklarował przeniesienie obsady z dotychczasowej obory na około 40 DJP do nowej, tj. de facto z ulicy Lipowej na której funkcjonuje dotychczasowa obora i siedlisko, na działkę nr 157/24.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (milcząca zgoda). RDOŚ wyrażając milcząca zgodę uznał, iż inwestycja nie wpłynie na tereny chronione przyrodniczo, czyli m.in. Obszar Natura 2000 obejmujący całą Gminę Wijewo.

Pod względem sanitarno-higienicznym opinię pozytywną do projektu decyzji wz wyraził Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lesznie. Państwo w petycji poruszacie kwestię wpływu niekorzystnego na zdrowie mieszkańców, jednakże organ jakim jest Sanepid nie dopatrywał się zagrożeń wpływających na stan zdrowia uzgadniając projekt decyzji pozytywnie. Dodatkowo projekt decyzji został uzgodniony w zakresie ochrony wód z PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze oraz w zakresie ochrony gruntów ze Starostą Leszczyńskim. Żaden z powyższych organów nie zakwestionował możliwości postawienia budynku inwentarskiego w przedmiotowej lokalizacji.

Należy również zauważyć, że fakt istnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wokół planowanej inwestycji nie dyskwalifikuje jej realizacji. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednym z warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy jest „dostęp do drogi publicznej” oraz „istnienie uzbrojenia terenu wystarczającego dla zamierzenia budowlanego”. Planowana inwestycja spełnia wszystkie wymagania prawne, w tym dostęp do drogi publicznej i wystarczające uzbrojenie terenu.

Zaznaczyć należy, że analizując fachową literaturę i orzecznictwo nasuwają się następujące wnioski:

- budynek inwentarski powstaje w gospodarstwie rolnym na terenie wsi, gdzie prowadzenie produkcji rolnej jest normalną funkcją terenu;

- inwestycja została oceniona przez właściwe organy administracji, które nie stwierdziły przeszkód prawnych do jej realizacji (RDOŚ, Sanepid, Wody Polskie, Starosta);

- decyzja nie została wydana wyłącznie na podstawie wniosku inwestora – przed jej wydaniem organ musiał przeanalizować przepisy i uzyskać wymagane uzgodnienia;

- obsada poniżej 40 DJP nie oznacza automatycznie ponadnormatywnych uciążliwości, a prowadzenie hodowli musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i dobrostanu zwierząt;

- fakt, że działki sąsiednie mają zabudowę mieszkaniową, nie wyklucza realizacji legalnej zabudowy zagrodowej lub budynków służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, jeśli spełnione są wymagania prawa:

- przy decyzji ustalającej warunki zabudowy nie bada się przyszłych dochodów, czyli wpływu z podatku.

Postępowanie wyjaśniające w procedurze wydania decyzji o warunkach zabudowy nie ma nieograniczonego przedmiotu, ale koncentruje się na przesłankach wynikających z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. z zastosowaniem norm w niniejszym uzasadnieniu omówionych. Wójt zatem nie ma więc obowiązku badać wszystkich okoliczności podnoszonych przez uczestników postępowania, bowiem z uwagi na związany charakter decyzji - koncentrują się tylko na przesłankach prawnych.

Jednocześnie warto mieć świadomość jednej rzeczy: wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie gwarantuje jeszcze, że inwestycja na pewno zostanie zrealizowana. Kolejne etapy (np. pozwolenie na budowę, jeśli będzie wymagane) również mogą być przedmiotem odwołań, a sąsiedzi mogą zaskarżać decyzje, jeżeli wykażą naruszenie ich interesu prawnego. O powodzeniu takich działań decydują jednak konkretne uchybienia prawne, a nie sam sprzeciw wobec hodowli.

W tym miejscu należy zauważyć, że stronami zarówno w postępowaniu o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy jak również wydania pozwolenia na budowę są jedynie najbliżsi sąsiedzi (graniczący bezpośrednio z inwestycją) nie zaś wszyscy mieszkańcy czy też właściciele gruntów położonych przy ulicy Młyńskiej.

Informujemy, że kwestie wydania decyzji o warunkach zabudowy leżą w zadaniach Wójta Gminy Wijewo a projekt decyzji sporządza osoba posiadające tzw. uprawnienia urbanistyczne. Zatem Radni Gminy Wijewo nie są władni do uznania zasadności czy też niezasadności petycji, z uwagi na konkretne zapisy prawa stanowiące o kompetencji do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.