

Środa Wielkopolska, dnia 15.05.2023 r.

BURMISTRZ MIASTA
Środa Wielkopolska
woj. wielkopolskie

Nr GiGP.6730.40.2023

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) zgodnie z rozporządzeniem 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., Nr 164, poz. 1588 ze zmianami) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zmianami), po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, 5, 9a, 16, w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.02.2023 r. (uzupełnionego i zmienionego w dniu: 02.03.2023 r.), który złożyła firma:

Decora S.A.
ul. Ignacego Prądzyńskiego 24a
63-000 Środa Wielkopolska

u s t a l a m
na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy
części działki oznaczonej nr ewid. 1236/2, położonej w Środzie Wielkopolskiej, w rejonie
ul. Ignacego Prądzyńskiego,

dla inwestycji obejmującej:
budowę baterii filtrów (modułowy filtr tkaninowy) wraz z wentylatorami (2 szt.) oraz
sprężarką (1 szt.) w ramach inwestycji: Rozbudowa hali nr 5 wraz z montażem linii
technologicznych do produkcji paneli podłogowych SPC (Stone Plastic Composite), lakierni
UV oraz linii do frezowania wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w istniejących obiektach
produkcyjnych.

1. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 i z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), dla planowanej inwestycji, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:

1.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie dotyczy,
- b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: od 5,07% do 12,32%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji: 21,01%,
- d) szerokość elewacji frontowej dla:
 - baterii filtrów: nie dotyczy,
 - każdego z dwóch wentylatorów: nie dotyczy,
 - sprężarki: nie dotyczy,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu wynoszącą dla:
 - baterii filtrów: nie dotyczy,
 - każdego z dwóch wentylatorów: nie dotyczy,
 - sprężarki: nie dotyczy,
- f) geometria dachu dla:
 - baterii filtrów: nie dotyczy,
 - każdego z dwóch wentylatorów: nie dotyczy,
 - sprężarki: nie dotyczy,
- g) wysokość dla:
 - baterii filtrów: od 9,0 m do 11,5 m,
 - każdego z dwóch wentylatorów: od 1,5 m do 2,5 m,
 - sprężarki: od 1,7 m do 2,7 m,

1.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.84.2021 z dnia 14.07.2022 r. wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,

1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) dostęp do wody: przyłącze do sieci,
zgodnie z umową o zaopatrzeniu w wodę zawartą w dniu 01.06.2007 r. pomiędzy, Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Spółką z o. o. w Środzie Wlkp. (...), a Odbiorcą Usług,
- b) dostęp do energii elektrycznej: przyłącze do sieci,
zgodnie z umową o przyłączenie do sieci nr 47210/2021/OD5/RR4 zawartą pomiędzy: Enea Operator Sp. z o. o. (...), a (...) ubiegającym się o przyłączenie do sieci,
zgodnie z umową nr D/I/53/5A/12/000261/1 o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej zawartą w Poznaniu w dniu 27 grudnia 2016 roku (...) pomiędzy: Odbiorcą (...), a Enea Operator Spółką z ograniczoną

odpowiedzialnością (...),

- c) źródło ciepła: nie dotyczy,
- d) dostęp do gazu: nie dotyczy,
- e) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy,
- f) odprowadzanie ścieków: *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.84.2021 z dnia 14.07.2022 r. wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
- g) utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy,
- h) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych: *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.84.2021 z dnia 14.07.2022 r. wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
- i) gospodarowanie odpadami: *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.84.2021 z dnia 14.07.2022 r. wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
- j) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi gminnej – ul. Towarowej, stanowiącej działki oznaczone numerami ewid.: 1214/6, 1224/2, przez działkę oznaczoną nr ewid. 1237/2 oraz przez część działki oznaczonej nr ewid. 1236/2, każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
- k) liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy;

1.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682) oraz wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zmianami),
- b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

1.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: inwestycja objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego.

1.6. ochrony obiektów budowlanych na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi: inwestycja objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu osuwisk i terenu zagrożonego ruchami masowymi.

1.7. ochrony obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią: inwestycja objęta wnioskiem nie jest położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

1.8. ochrony obiektów budowlanych na obszarach niskiego zagrożenia powodzią: zgodnie z art. 169 ust. 2, pkt 1, Prawa wodnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zmianami) inwestycja objęta wnioskiem nie jest położona na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub

- na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 1.9. ochrony udokumentowanych wód podziemnych: część nieruchomości objęta wnioskiem jest położona na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
- 1.10. zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze:
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 ze zmianami), 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.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii z mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część decyzji – załącznik nr 1.
3. Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
4. Inne warunki:
- 4.1. Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
 - 4.2. Zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2023 r., poz. 602) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.
 - 4.3. Zgodnie z § 4 ust. 1 i 3 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2020 r. poz. 1247) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego (...) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.
 - 4.4. Przy realizacji inwestycji stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zmianami).

UZASADNIENIE

W dniu 20.02.2023 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z informacją zawartą we wniosku powierzchnia terenu inwestycji wynosi 500 m².

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Pismem z dnia 07.03.2023 r. na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zmianami) powiadomiono Wnioskodawcę i Strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także składania wniosków i zastrzeżeń.

W momencie złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, spełniającego warunki określone w art. 52 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), Burmistrz jako organ ma obowiązek wszczęcia postępowania administracyjnego i co za tym idzie poinformowania osób fizycznych i prawnych uznanych za stronę w tym fakcie. Każda ze stron ma prawo składania uwag, wniosków, wyrażania swojego zdania, które są brane pod uwagę w trakcie prowadzonego postępowania, jednak sprzeciw strony nie może być podstawą do odmowy wydania warunków zabudowy.

Przechodząc do rozstrzygnięcia istoty sprawy należy stwierdzić:

Podstawę materialnoprawną rozstrzygnięcia istoty sprawy stanowią przede wszystkim przepisy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), zwaną dalej upzp, w której główną zasadą jest to, iż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku, jak w sprawie niniejszej, w drodze decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 1 i 4 upzp). Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna.

Rozstrzygnięcie o istocie sprawy musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające przeprowadzone przez właściwy organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których stanowi m.in. art. 61 upzp, a w tym jego ust. 1, który z kolei uzależnia wydanie decyzji o warunkach zabudowy od łącznego spełnienia wymogów, określonych w poniższych punktach:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania

- zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
 3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
 5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 6. zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 ze zmianami), 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.

W nieobowiązującym od 01.01.2004 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Wlkp., zatwierdzonym Uchwałą nr XII/13/91 Rady Miasta i Gminy w Środzie Wlkp. z dnia 16 kwietnia 1996 r. (Dz. Urz. Województwa Poznańskiego nr 7 poz. 102) zaktualizowanym Uchwałą nr XLI/33/94 Rady Miasta i Gminy w Środzie Wlkp. z dnia 24 maja 1994 r. (Dz. Urz. Województwa Poznańskiego nr 12 poz. 119), teren inwestycji znajdował się na terenie z wiodącą funkcją przemysłową. Stąd na podstawie art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) odstąpiono od analizy w zakresie wskazanym w art. 61 ust. 1 pkt 1. Projektowane zamierzenie inwestycyjne będzie funkcjonować w ramach istniejącej działalności produkcyjnej.

Natomiast pozostałe warunki art. 61 ust.1 pkt. 2-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) są analizowane.

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej. Dla nowej zabudowy ustalono obsługę komunikacyjną zjazdem z drogi gminnej – ul. Towarowej, stanowiącej działki oznaczone numerami ewid.: 1214/6, 1224/2, przez działkę oznaczoną nr ewid. 1237/2 oraz przez część działki oznaczonej nr ewid. 1236/2, która nie jest objęta wnioskiem. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

Warunek jest spełniony.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, (...) jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego, w związku z tym:

- a) zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej:

- dostęp do wody: przyłączy do sieci,
zgodnie z umową o zaopatrzeniu w wodę zawartą w dniu 01.06.2007 r. pomiędzy, Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Spółką z o. o. w Środzie Wlkp. (...), a Odbiorcą Usług,
- dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci,
zgodnie z umową o przyłączenie do sieci nr 47210/2021/OD5/RR4 zawartą pomiędzy: Enea Operator Sp. z o. o. (...), a (...) ubiegającym się o przyłączenie do sieci, zgodnie z umową nr D/I/53/5A/12/000261/1 o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej zawartą w Poznaniu w dniu 27 grudnia 2016 roku (...) pomiędzy: Odbiorcą (...), a Enea Operator Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (...),
- źródło ciepła: nie dotyczy,
- dostęp do gazu: nie dotyczy,
- b) odprowadzanie ścieków: *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.84.2021 z dnia 14.07.2022 r. wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
- c) utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.84.2021 z dnia 14.07.2022 r. wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
- e) wymagana ilość miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Warunek jest spełniony.

Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek jest spełniony.

Zgodność decyzji z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r., poz. 602) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 3 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2020 r. poz. 1247) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego (...) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek jest spełniony.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r.

o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 ze zmianami), 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.

Warunek jest spełniony.

W dniu 15.03.2023 r. wpłynęło pismo znak KNPo1.653.136.2023.KM/2 w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy „na rzecz firmy DECORA S.A., dla inwestycji polegającej na budowie baterii filtrów (modułowy filtr tkaninowy) wraz z wentylatorami (2 szt.) oraz sprężarką (1 szt.) w ramach: rozbudowy hali nr 5 wraz z montażem linii technologicznych do produkcji paneli podłogowych SPC (Stone Plastic Composite), lakierni UV oraz linii do frezowania wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w istniejących obiektach produkcyjnych, przewidzianej do realizacji na terenie nieruchomości o nr ewid. 1236/2, 1237/2, 1238 obr. Środa Wlkp., ul. Prądyńskiego; PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu informuje, iż z uwagi na sąsiedztwo przedmiotowej inwestycji z obszarem kolejowym (dz. 1287/1 obr. Środa Wlkp.), w przebiegu linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 272 KLUCZBORK – POZNAŃ GŁÓWNY, **decyzja o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji powinna uwzględniać postanowienia Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2021 r., poz. 1984) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych, w szczególności art. 53, mówiącego, iż „budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m” oraz art. 54, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 roku w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2014 r., poz. 1227), „roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” oraz „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury”.**

Ponadto przypominamy o konieczności uzgodnienia projektu decyzji dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego z **Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego**, w związku z art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony przez organy wyznaczone w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami).

Pismem z dnia 13.04.2023 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zmianami) - powiadomiono Wnioskodawcę i Strony o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także składania wniosków i zastrzeżeń.

Biorąc po uwagę:

- art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), zgodnie z którym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia sześciu warunków, wymienionych w kolejnych punktach ww. artykułu,
 - art. 56, w związku z art. 64 ust. 1, ww. ustawy, zgodnie z którym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi,
 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wykonanej w związku z ustaleniem warunków zabudowy terenu inwestycji,
- organ nie znalazł uzasadnienia do odmowy wydania przedmiotowej decyzji o warunkach. Stąd, należało orzec, jak w sentencji.

P O U C Z E N I E

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682).

Organ pierwszej instancji stwierdzi wygaszenie niniejszej decyzji, w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. 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 zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zmianami).

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje określone w art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), inż. Szymona Kobierskiego.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Z up. Burmistrza
Wioletta Szczesna
Naczelnik Wydziału
Geodezji i Gospodarki Przestrzennej
*(Dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)*

Sprawę prowadzi:
Inspektor mgr Anna Borecka
Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej U.M.
Pokój nr 207, I piętro, tel.: 61 286 77 21

Załączniki:

- załącznik nr 1 do decyzji (mapa),
- załącznik nr 2 do decyzji (wyniki analizy, składające się z części opisowej).

Otrzymują:

- Wnioskodawca,
- Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy,
- U.M. do akt.

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej (załącznik część 1 pkt 8)
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 ze zmianami).