

D E C Y Z J A
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 2023 r., poz. 977) 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, 9, 9a, 16 w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.05.2023 r. (uzupełnionego i zmienionego w dniach: 03.07.2023 r., 13.07.2023 r.), który złożyła firma:

Pfeifer & Langen Polska
ul. Mickiewicza 35
Poznań 60 - 837

u s t a l a m

na rzecz Wnioskodawcy

warunki zabudowy

części działki oznaczonej nr ewid.: 3080/21, położonej w Środzie Wielkopolskiej,
przy ul. Mieczysława Niedziałkowskiego,

dla inwestycji obejmującej:

budowę nowej elektrociepłowni gazowej wraz z niezbędną infrastrukturą i przyłączami
na terenie Cukrowni Środa Wielkopolska.

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 2023 r., poz. 977), 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) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: od 11,62% do 12,84%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji: nie dotyczy,

- d) szerokość elewacji frontowej dla:
 - nowej elektrociepłowni gazowej: od 45,0 m do 46,0 m,
 - płyty fundamentowej pod kontener pomiarowy wraz z kontenerem: 2,0 m do 4,0 m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu wynoszącą dla:
 - nowej elektrociepłowni gazowej: od 17,0 m do 19,0 m,
 - płyty fundamentowej pod kontener pomiarowy wraz z kontenerem: od 2,5 m do 3,5 m,
 - f) geometria dachu dla:
 - nowej elektrociepłowni gazowej: dach jednospadowy lub dwuspadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu, o równoległym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu inwestycji, o kącie nachylenia dachu od 5° do 6° oraz wysokością głównej kalenicy lub wysokością budynku od 18,0 m do 19,0 m;
 - płyty fundamentowej pod kontener pomiarowy wraz z kontenerem: dach płaski, o kącie nachylenia dachu od 0° do 18° oraz wysokością budowli od 2,5 m do 3,5 m;
- 1.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.25.2022 z dnia 15.06.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - b) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji. Inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ na ww. badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę,
 - c) ze względu na lokalizację części działki na terenie objętym ochroną konserwatorską układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr 247/Wlkp/A z dnia 06.09.2005 r. wszelkie prace prowadzone na tym obszarze muszą uzyskać akceptację ze stanowiska konserwatorskiego. Dlatego należy uzgodnić zakres prac oraz projekt budowlany z WWKZ celem uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac na terenie objętym ochroną konserwatorską układu urbanistycznego wpisanego do rejestru,
- 1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) dostęp do wody: przyłączy do sieci wodociągowej, istniejąca studnia wody przemysłowej,
zgodnie z umową o dostarczeniu wody i odprowadzeniu ścieków zawartą w dniu 23.12.2004 r. pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Spółką z o. o. w Środzie Wlkp. (...), a Odbiorcą usługi (...),
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.25.2022 z dnia 15.06.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,

- b) dostęp do energii elektrycznej: przyłącze do sieci,
zgodnie z umową sprzedaży energii energetycznej nr USP/KK-2/MB/7840003412/2017/1 zawartą w dniu 30.11.2017 roku, pomiędzy Klientem, a ENEA Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, ul. Górecka 1, 60-201 Poznań
zgodnie z aneksem nr 9 do umowy sprzedaży energii elektrycznej nr USP/KK-2/MB/7840003412/2017/1 zawartym w dniu 15.02.2023 r., pomiędzy Klientem, a ENEA Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, ul. Pastelowa 8, 60 – 198 Poznań,
 - c) źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła,
 - d) dostęp do gazu: przyłącze do sieci,
zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci przesyłowej dla Podmiotu z grupy C, zajmującego się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych znak 21/WP/011/PB, z dnia 17.02.2021 r., wydanymi przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ–SYSTEM S.A,
 - e) zaopatrzenie w środki łączności: przyłącze do sieci,
 - f) utylizacja ścieków pozostałych: indywidualna oczyszczalnia ścieków,
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.25.2022 z dnia 15.06.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - g) odprowadzanie ścieków: przyłącze do sieci,
zgodnie z umową o dostarczeniu wody i odprowadzeniu ścieków zawartą w dniu 23.12.2004 r. pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Spółką z o. o. w Środzie Wlkp. (...), a Odbiorcą usługi (...),
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.25.2022 z dnia 15.06.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - h) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: kanalizacja wspólna z ściekami przemysłowymi odprowadzane do indywidualnej zakładowej oczyszczalni ścieków,
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.25.2022 z dnia 15.06.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - i) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.25.2022 z dnia 15.06.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - j) dostęp do drogi publicznej: istniejący z drogi zjazdem z drogi wojewódzkiej – ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 3111, każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
 - k) liczba miejsc do parkowania: na dotychczasowych warunkach;
- 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),
 - 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: teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest położony w granicach terenu i obszaru górniczego,
 - 1.6. ochrony obiektów budowlanych na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi: teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest położony w granicach terenu osuwisk i terenu zagrożonego ruchami masowymi,
 - 1.7. ochrony obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią: teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest położony 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) teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest położony 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: teren inwestycji objęty wnioskiem jest położony 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. Przy realizacji inwestycji stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zmianami).

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 22.05.2023 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 6623 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 2023 r., poz. 977), 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 18.07.2023 r. na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 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, spełniających warunki określone w art. 52 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), 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 2023 r., poz. 977), 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 1991 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), działka objęta wnioskiem znajdowała 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 2023 r., poz. 977) odstąpiono od analizy w zakresie wskazanym w art. 61 ust. 1 pkt 1. Projektowane zamierzenie inwestycyjne będzie funkcjonować na potrzeby i 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 2023 r., poz. 977) podlegają analizie.

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej. Ustalono obsługę komunikacyjną istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej – ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 3111, 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: przyłącze do sieci wodociągowej, istniejąca studnia wody przemysłowej,
zgodnie z umową o dostarczeniu wody i odprowadzeniu ścieków zawartą w dniu 23.12.2004 r. pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej

Wodociągów i Kanalizacji Spółką z o. o. w Środzie Wlkp. (...), a Odbiorcą usługi (...),

zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.25.2022 z dnia 15.06.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,

- dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci,
zgodnie z umową sprzedaży energii energetycznej nr USP/KK-2/MB/7840003412/2017/1 zawartą w dniu 30.11.2017 roku, pomiędzy Klientem, a ENEA Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, ul. Górecka 1, 60 – 201 Poznań zgodnie z aneksem nr 9 do umowy sprzedaży energii elektrycznej nr USP/KK-2/MB/7840003412/2017/1 zawartym w dniu 15.02.2023 r., pomiędzy Klientem, a ENEA Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, ul. Pastelowa 8, 60 – 198 Poznań,
- źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła,
- dostęp do gazu: przyłączy do sieci,
zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci przesyłowej dla Podmiotu z grupy C, zajmującego się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych znak 21/WP/011/PB, z dnia 17.02.2021 r., wydanymi przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ–SYSTEM S.A,

- b) odprowadzanie ścieków: przyłączy do sieci,
zgodnie z umową o dostarczeniu wody i odprowadzeniu ścieków zawartą w dniu 23.12.2004 r. pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Spółką z o. o. w Środzie Wlkp. (...), a Odbiorcą usługi (...), zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.25.2022 z dnia 15.06.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych: kanalizacja wspólna z ściekami przemysłowymi odprowadzane do indywidualnej zakładowej oczyszczalni ścieków,
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.25.2022 z dnia 15.06.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- d) utylizacja ścieków pozostałych: indywidualna oczyszczalnia ścieków,
zgodnie z decyzją nr RiOŚ.6220.25.2022 z dnia 15.06.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- e) liczba miejsc do parkowania: na dotychczasowych warunkach.

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.

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.

Dodatkowo należy zaznaczyć, iż inwestycja objęta wnioskiem, znajduje się na trasie przebiegu korytarza kolejowego wyznaczonego przez Centralny Port Komunikacyjny.

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 2023 r., poz. 977).

Pismem z dnia 08.08.2023 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 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 2023 r., poz. 977), 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 2023 r., poz. 977), 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 2023 r., poz. 977), inż. Karolinę Kaczmarek.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

BURMISTRZ
/Piotr Mieloch/

Sprawę prowadzi:
Podinspektor Inga Sobik
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).