

BURMISTRZ MIASTA  
Środa Wielkopolska  
woj. Wielkopolskie  
Nr GiGP.6730.110.2023

**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: 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,*
- c) źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła,
- d) 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,*
- e) zaopatrzenie w środki łączności: przyłączy 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: 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,*
- 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 m<sup>2</sup>,

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, spełniającego 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 elektrycznej 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.

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).