

BURMISTRZ MIASTA

Środa Wielkopolska

woj. Wielkopolskie

Z up. BURMISTRZA

/Paweł Wullert/

ZASTĘPCA BURMISTRZA MIASTA

Nr GiGP.6730.208.2025

z dnia 14.11.2025 r.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

wykonana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116), art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 i z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) w związku z ustaleniem warunków zabudowy terenu inwestycji składającego się z części działek oznaczonych numerami ewid. 3/10, 93/2, położonego we wsi Mączniki, obręb geodezyjny Mączniki, gmina Środa Wielkopolska, dla inwestycji obejmującej budowę wewnętrznej drogi dojazdowej.

1. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 26 sierpnia 2016 r., sygn. akt II/SA/Łd 372/16 inwestycje polegające m.in. na budowie dróg można zaliczyć do kategorii obiektów liniowych w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami). Podobnie wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 9 marca 2022 r., sygn. akt II SA/Gd 561/21: *„stosownie do art. 61 ust. 3 u.p.z.p. przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do (...) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej (...). Przepis art. 3 pkt 3a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) definiuje obiekt liniowy jako obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, (...), linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, (...) oraz kanalizacja kablowa, (...)”*

W związku z powyższym, odstępuje się od analizy warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W zakresie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
 - a) zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej:
 - dostęp do wody: nie dotyczy,
 - dostęp do energii elektrycznej: nie dotyczy,
 - źródło ciepła: nie dotyczy,
 - dostęp do gazu: nie dotyczy,
 - b) odprowadzanie ścieków: nie dotyczy,
 - c) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków innych (...): nie dotyczy,

- d) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji,
zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.78.2022 z dnia 07.12.2022 r. wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska.
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. Zgodność z przepisami odrębnymi.
Przy realizacji inwestycji stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zmianami).
5. 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 2024 r., poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Analiza została sporządzona 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 2024 r., poz. 1130 ze zmianami), inż. Szymona Kobierskiego.

inż. Szymon Kobierski

URBANISTA