

## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 60 ust. 1 i 1a oraz art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.), a także przepisów Rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) oraz w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 22 marca 2023 r., w imieniu Pudliszki Sp. z o.o., ul. Fabryczna 7, Pudliszki, 63-840 Krobia przez Pełnomocnika

**u s t a l a m**  
**na rzecz Pudliszki Sp. z o.o.**  
**następujące warunki zabudowy**  
**na działkach o numerach ewidencyjnych:**  
**312/3, 313/6 położonych w obrębie geodezyjnym Pudliszki**  
**dla budowy podziemnej instalacji zbiornikowej gazu płynnego**  
**dla potrzeb zasilania istniejącej, centralnej kotłowni gazowej.**

1. **Rodzaj inwestycji i lokalizacja:** budowa podziemnej instalacji zbiornikowej gazu płynnego dla potrzeb zasilania istniejącej, centralnej kotłowni gazowej, w tym budowa podziemnych (wersja okopcowana warstwą ziemi), cylindrycznych zbiorników gazu, umieszczonych na betonowej płycie fundamentowej, budowa zewnętrznej instalacji przesyłowej gazu płynnego, łączącej zbiorniki z odbiornikami gazu, wraz z układem parownikowym z mikserem gazu, rozbudowa istniejącej instalacji elektrycznej, związana z koniecznością zasilania nowych odbiorników oraz wykonanie instalacji uziomowo-odgromowej, utwardzenie terenu w obrębie projektowanych zbiorników gazu na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 312/3, 313/6, położonych w miejscowości Pudliszki, obręb Pudliszki, gmina Krobia.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się strukturę funkcjonalną terenu objętego decyzją jako teren zabudowy produkcyjnej – oznaczony na załączniku graficznym symbolem P;
  - 2) obecny stan zagospodarowania terenu: nieruchomości zurbanizowane, stanowiące teren zakładu produkcji i magazynowania produktów spożywczych.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych gminnych, wzdłuż tych dróg, jako kontynuacje i przedłużenie istniejących linii zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym; od pozostałych granic wnioskowanych działek należy zachować odległości zgodne z przepisami odrębnymi, w tym zgodne z Rozporządzeniem 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 zm.);

- 2) planowaną inwestycję prowadzić poza zasięgiem stref kontrolowanych od gazociągów oraz z uwzględnieniem przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640) z uwagi na przebieg przez teren objęty decyzją przewodów gazowych oraz ze względu na przebiegający w pobliżu gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 odbocznka Pudliszki (rok budowy 1998), a także z zachowaniem normatywnych odległości od przebiegającej linii elektroenergetycznej oraz przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych i ciepłowniczych; przedmiotową inwestycję w związku z przebiegiem linii elektroenergetycznej realizować z zachowaniem odpowiednich wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r., poz. 2448) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r., Nr 47, poz. 401);
- 3) szerokość kopca ziemnego – do 14 m;
- 4) szerokość kontenera układu parownikowego – do 6 m;
- 5) powierzchnia zabudowy łącznie – do 1050 m<sup>2</sup>;
- 6) powierzchnia zabudowy kopca ziemnego – do 250 m<sup>2</sup>;
- 7) powierzchnia zabudowy kontenera układu parownikowego – do 55 m<sup>2</sup>;
- 8) pojemność każdego z dwóch podziemnych zbiorników gazu – do 54 m<sup>3</sup>;
- 9) średnica każdego z dwóch podziemnych zbiorników gazu – do 2,9 m;
- 10) ilość kondygnacji kontenera układu parownikowego – jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki kontenera układu parownikowego – do 3,8 m;
- 12) wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kopca ziemnego – do 3,0 m;
- 13) wysokość mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu kontenera układu parownikowego – do 3,8 m;
- 14) geometria dachu kontenera układu parownikowego – dach płaski, o równoległym, prostopadłym lub ukośnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu wnioskowanych działek;
- 15) podziemne zbiorniki gazu zlokalizować na fragmencie działki o numerze ewidencyjnym 313/6 w obrębie geodezyjnym Pudliszki;
- 16) udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu objętego decyzją nie może być niższy niż 10%;
- 17) projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami (Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.).

#### **4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) działki o numerach ewidencyjnych: 312/3, 313/6 stanowią tereny przemysłowe, oznaczone symbolem Ba, o łącznej powierzchni ok. 7,9825 ha – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) przedmiotowe tereny nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 2) na terenie objętym decyzją dopuszcza się lokalizację inwestycji mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 35 lit. d, Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.);

- 3) inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Rozbiórka budynku chłodni, przebudowa istniejącego budynku magazynowego i budowa budynku produkcyjno – magazynowego z częścią administracyjno – socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą” realizowanego na działkach o nr ewid. 312/3, 312/10, 312/12, 313/6, obręb Pudliszki (WIGP.6220.10.2022.OS z dnia 20 grudnia 2022 r.);
- 4) nie istnieją potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.);
- 5) nie występują ustalenia planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych o ochronie przyrody;
- 6) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
- 7) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu.

**5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.**

Część przedmiotowych działek objęta jest decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 21 października 2010 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków alei lipowej (nr rejestru 819/WLKP/A). Inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840). W związku z lokalizacją inwestycji w pobliżu zabytkowej alei lipowej a tym samym w sąsiedztwie drzew i ich rozwiniętego systemu korzeniowego jej realizacja wymaga szczególnej uwagi i staranności podczas prac ziemnych oraz zastosowania metod, które zminimalizują możliwość uszkodzenia systemu korzeniowego drzew i tym samym mogącego doprowadzić do ich choroby lub obumarcia.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę – z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza sieci elektroenergetycznej, na warunkach dotychczasowych;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą – z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających zapewniających oczyszczenie ścieków zgodnie z przepisami odprowadzanie do stawu ziemnego oraz rowu, przy czym zabronione jest dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich działek;
- 5) zagospodarowanie ścieków socjalno-bytowych – z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
- 6) zagospodarowanie odpadów stałych – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Krobia.

Usytuowanie na działce budowlanej urządzeń do gromadzenia odpadów stałych powinno być zgodne z wymaganiami 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), a także przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza (Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.).

**7. Ustalenia w zakresie komunikacji:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDG oraz poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej – działka o numerze ewidencyjnym 320/1;
- 2) ilość miejsc postojowych – z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się.

- 8. Ustalenia dotyczące terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych** – działki o numerach ewidencyjnych: 312/3, 313/6 położone są poza terenami górniczymi, narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.
- 9. Ustalenia dotyczące obszaru 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 zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy oraz obszaru strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także obszaru strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu** – planowana budowa podziemnej instalacji zbiornikowej gazu płynnego dla potrzeb zasilania istniejącej, centralnej kotłowni gazowej nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 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 zm.) oraz nie znajduje się obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- 10. Linie wyznaczające teren inwestycji.**  
Granice terenu objętego decyzją określające linie wyznaczające teren inwestycji wskazano na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
- 11. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- 1) nie występuje potrzeba ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania ze środków łączności;
  - 2) w przypadku, kiedy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów co szczególnie dotyczy odprowadzania wód opadowych oraz lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów – należy dokonać uzgodnień z ich właścicielami;
  - 3) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestora;
  - 4) wejście na tereny sąsiadujące wymaga porozumienia z ich dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia stosownych odszkodowań uregulowanych umownie;
  - 5) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich, respektując wymagania określone w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682).
- 12. Inne warunki i ustalenia**
- 1) Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
  - 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
  - 3) Decyzja niniejsza nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Gostyniu.
  - 4) Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normami technicznymi.

- 5) Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa jeśli:
- a. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - b. dla terenu objętego decyzją uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

### **UZASADNIENIE**

W dniu 22 marca 2023 roku, w trybie art. 59 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w imieniu Pudliszki Sp. z o.o. złożony został wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie podziemnej instalacji zbiornikowej gazu płynnego dla potrzeb zasilania istniejącej, centralnej kotłowni gazowej na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 312/3, 313/6, położonych w miejscowości Pudliszki, obręb Pudliszki, gmina Krobia.

Na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotowe działki znajdują się w obszarze dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym w celu realizacji inwestycji konieczne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Burmistrz Krobi na podstawie art. 53 ust. 3 ww. Ustawy dokonując analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem, stwierdził że inwestycja na terenie działek numer ewidencyjny 312/3, 313/6 w miejscowości Pudliszki spełnia warunki wymagane w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ decyzja w całości uwzględnia żądania wnioskodawcy odstąpiono od szczegółowego uzasadnienia.

Dla wnioskowanej inwestycji wydana została przez Burmistrza Krobi w dniu 20 grudnia 2022 r. decyzja nr WIGP.6220.10.2022.OS o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Rozbiórka budynku chłodni, przebudowa istniejącego budynku magazynowego i budowa budynku produkcyjno – magazynowego z częścią administracyjno – socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą” realizowanego na działkach o nr ewid. 312/3, 312/10, 312/12, 313/6, obręb Pudliszki.

Stwierdzając zgodność planowanego przedsięwzięcia z przepisami szczególnymi i odrębnymi, należało orzec jak w sentencji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy opracował mgr

### **POUCZENIE**

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia 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 art. 51 ust. 2, 2e, 2h, 2f i art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w przypadku niewydania decyzji o warunkach zabudowy w ciągu 90 dni od daty złożenia wniosku, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary, o której mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, który stanowi: „W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa”. Zgodnie z art. 64 ust. 1 ww. ustawy termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, wynosi 90 dni – dla decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 2c do terminu, o którym mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Zgodnie z art. 51 ust. 2f ww. ustawy żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Załączniki:

1. Mapa w skali 1:500,
2. Analiza.

Otrzymują strony postępowania:

6. Aa.

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW,  
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-6 USTAWY**

*Część tekstowa*

*Podstawa prawna: art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz rozporządzenie 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. Nr 164, poz. 1588 ze zm.).*

**I. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej**

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy: Pudliszki Sp. z o.o., ul. Fabryczna 7, 63 – 840 Krobia, otrzymany w dniu 22.03.2023 r., dla budowy podziemnej instalacji zbiornikowej gazu płynnego dla potrzeb zasilania istniejącej, centralnej kotłowni gazowej na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 312/3, 313/6, położonych w miejscowości Pudliszki, obręb Pudliszki, gmina Krobia, stanowiących tereny przemysłowe. Granice obszaru analizowanego wskazanego na załączniku graficznym wyznacza się zgodnie z ww. ustawą, wokół terenu objętego wnioskiem, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu i nie mniejszej niż 50 m. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Przy czym zauważyć i wyjaśnić trzeba fakt występowania w obszarze analizowanym także fragmentów działek. Jednak biorąc po uwagę, że stanowią one części większych całości jakimi są działki ewidencyjne, to w analizie uwzględniono sposób zagospodarowania i użytkowania całości tych działek. Stanowisko takie potwierdza przyjęte orzecznictwo sądów administracyjnych, z których wynika, że w każdej indywidualnej sprawie organ określający warunki zabudowy musi poddać analizie obszar tworzący urbanistyczną całość, tak aby możliwe było dokonanie rzetelnej oceny sytuacji faktycznej pod względem możliwości zrealizowania planowanej inwestycji, przy jednoczesnym zachowaniu koniecznych wymogów wynikających z ustawy (wyrok NSA z dnia 20 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 10/11; wyrok NSA z dnia 3 grudnia 2008 r. sygn. akt II OSK 1520/07; wyrok NSA z dnia 15 lipca 2009 r. sygn. akt II OSK 1153/08). Granice obszaru analizowanego wyznaczono





na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## II. Zakres spełnienia warunków art. 61 ust. 1-6 ww. ustawy

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

### 1. KONTYNUACJA FUNKCJI, PARAMETRZY, CECHY I WSKAŹNIKI ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### Na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 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.

Przepisu art. 61 ust. 1 pkt.1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

### 2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

#### na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 2

**Teren ma dostęp do drogi publicznej:**

Teren objęty decyzją posiada dostęp do drogi gminnej (ul. Fabryczna) – działka numer ewidencyjny 320/1 oraz dostęp do drogi gminnej (ul. Fenrycha) – działka numer ewidencyjny 315/24 poprzez działki o numerach ewidencyjnych: 313/5, 314/1, które są własnością Gminy Krobia.

### 3. UZBROJENIE TERENU

#### na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 3

**Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:**

Dla projektowanej inwestycji są zabezpieczone potrzeby w zakresie dostawy energii elektrycznej oraz wody.



#### 4. KONIECZNOŚĆ UZYSKANIA ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 4

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

Działki o numerach ewidencyjnych: 312/3, 313/6 stanowiące tereny przemysłowe, oznaczone symbolem Ba, nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

#### 5. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODREBNYMI

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 5

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.

#### 6. POŁOŻENIE W OBSZARZE DLA KTÓREGO USTANOWIONY ZOSTAŁ ZAKAZ WZNOŚZENIA I UTRZYMYWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH NA POBYT LUDZI ORAZ W OBSZARZE STREFY KONTROLOWANEJ I STREFY BEZPIECZEŃSTWA

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 6

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w 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 zm.), 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.

Wnioskowana budowa podziemnej instalacji zbiornikowej gazu płynnego dla potrzeb zasilania istniejącej, centralnej kotłowni gazowej położona jest poza obszarem dla którego ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi oraz poza obszarem strefy kontrolowanej i strefy bezpieczeństwa.



## WYNIKI ANALIZY

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1 – 6:

- 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 – przepisu art. 61 ust. 1 pkt. 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
- 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 z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w 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. 503 ze zm.), 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 obszarze analizowanym dokonano analizy w zakresie łącznego spełnienia warunków, o których mowa powyżej. W toku postępowania stwierdzono, że zostały łącznie spełnione wszystkie warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy.

