

DECYZJA NR 30/2023
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.; zwanej dalej upzpp), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 777), po rozpatrzeniu wniosku przez Maszoński Logistic Sp. z o.o. sp.k z siedzibą ul. Lipowa 36, 69-200 Sulęcín,

ustalam na rzecz:

Maszoński Logistic Sp. z o.o. sp.k.,

następujące warunki zabudowy dla zamierzenia polegającego na

budowie hali magazynowej z budynkiem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o nr ewid. 385/5, 385/6, 385/2 i 386 położonych w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcín III.

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** zabudowa produkcyjna, w tym magazynowa.
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa hali magazynowej z budynkiem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą, a w szczególności:
 - hala magazynowa,
 - budynek socjalno-biurowy,
 - budynek portierni,
 - budynek pompowni pożarowej,
 - zbiornik wody pożarowej,
 - otwarty zbiornik retencyjny,
 - wiata nad portiernią,
 - wiata na palety,
 - trafostacja SN/nn,
 - pozostała niezbędna infrastruktura techniczna i zagospodarowanie terenu, w tym sieci i instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej, teleinformatycznej, elektroenergetycznej, ogrodzenie, ciągi komunikacyjne oraz parkingi, instalacja fotowoltaiczna na dachu hali magazynowej.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) linia zabudowy – dla lokalizacji obiektów budowlanych wyznacza się:
 - od strony drogi publicznej wojewódzkiej nr 138 – ul. Wincentego Witosa (działka o nr ewid. 381), obowiązującą linię zabudowy w odległości 10,00 m od granicy z w/w działką drogową,
 - od strony drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 384, obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,00 m od granicy z w/w działką drogową,
 - od strony drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 262, obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,00 m od granicy z w/w działką drogową,i zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy, przy czym ustala

- się, że wyznaczone linie zabudowy dopuszcza się traktować jako nieprzekraczalne granice sytuowania projektowanych obiektów budowlanych,
- b) powierzchnia zabudowy, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia – do 31401 m², w tym między innymi hali magazynowej wraz z budynkiem socjalno-biurowym, budynku portierni, budynku pompowni pożarowej, zbiornik wody pożarowej, otwarty zbiornik retencyjny, wiaty nad portiernią, wiaty na palety o parametrach, trafostacja SN/nn, terenów utwardzonych w postaci chodników, parkingów, dróg i placów manewrowych i terenów zielonych,
 - c) hala magazynowa o parametrach: szerokość elewacji frontowej – od 60,00 m do 121 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub najwyższej położonej górnej krawędzi dachu – od 13,00 m do 16,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 1° do 15° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości od 13,00 m do 16,00 m,
 - d) budynek socjalno-biurowy o parametrach: szerokość elewacji frontowej – od 20,00 m do 25,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub najwyższej położonej górnej krawędzi dachu – od 8,00 m do 10,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 1° do 15° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości od 8,00 m do 10,00 m,
 - e) budynek portierni o parametrach: szerokość elewacji frontowej – od 3,00 m do 7,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub najwyższej położonej górnej krawędzi dachu – od 4,00 m do 6,80 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 1° do 15° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości od 4,00 m do 6,80 m,
 - f) budynek pompowni pożarowej o parametrach: szerokość elewacji frontowej – od 8,00 m do 9,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub najwyższej położonej górnej krawędzi dachu – od 3,00 m do 5,00 m, geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci od 1° do 15° i z najwyższej położoną górną krawędzią dachu na wysokości od 3,00 m do 5,00 m,
 - g) zbiornik wody pożarowej o parametrach: pojemność od 1030 m³ do 1080 m³, średnica – od 11,65 m, wysokość całkowita – od 10,00 m do 12,00 m,
 - h) wiaty nad portiernią o parametrach: powierzchnia zabudowy – od 90 m² do 112 m², długość – od 15,00 m do 16,00 m, szerokość – od 6,00 m do 7,00 m, wysokość całkowita – od 5,00 m do 6,00 m,
 - i) wiaty na palety o parametrach: powierzchnia zabudowy – od 48 m² do 72 m², długość – od 8,00 m do 11,00 m, szerokość – od 5,00 m do 6,50 m, wysokość całkowita – od 3,50 m do 5,50 m,
 - j) trafostacja SN/nn o parametrach: powierzchnia zabudowy – od 10 m² do 15 m², wysokość całkowita – od 2,00 m do 3,00 m.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) planowaną inwestycję zaprojektować, realizować i użytkować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a także zgodnie z ustaleniami decyzji znak GKM.6220.23.2022 Burmistrza Sulęcina z dnia 20 lutego 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- b) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Sulęcina.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach zespołu krajobrazowo-urbanistycznego miasta Sulęcina wpisanego do rejestru zabytków pod nr 76 z dnia 07.11.1957 r., nr 2174/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz nr KOK-I-8/76 decyzją Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.10.1976 r., w/w obszar podlega ochronie prawnej na mocy art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a tym samym wszelkie roboty budowlane w otoczeniu zabytku wymagają – zgodnie art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 wyżej przytoczonej ustawy – uzyskania w trybie decyzji administracyjnej pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- b) zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Sulęcina.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) sposób zaopatrzenia w wodę – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci, w tym z odnawialnych źródeł energii,
- c) sposób zaopatrzenia w gaz – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci, w tym z odnawialnych źródeł energii,
- d) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze,
- e) odprowadzanie ścieków bytowych – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- f) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg systemu obowiązującego w gminie Sulęcina,
- g) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – do otwartego zbiornika retencyjnego oraz nadmiar do sieci kanalizacji deszczowej,
- h) dostęp do drogi publicznej:
 - bezpośredni, istniejącym zjazdem do drogi publicznej wojewódzkiej nr 138 – ul. Wincentego Witosa (działka o nr ewid. 381 w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcina III),
 - pośredni, poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 384 w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcina III do drogi publicznej wojewódzkiej nr 138 – ul. Wincentego Witosa (działka o nr ewid. 381 w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcina III),
- i) wymagana ilość miejsc postojowych – zgodnie z wytycznymi urbanistycznymi, ogólną praktyką projektową, i wnioskiem inwestora należy przyjąć, iż w obrębie terenu objętego inwestycją należy zapewnić minimum 24 miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz minimum 9 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,
- j) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz obiektów zlokalizowanych na innych działkach,

- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
 - c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
 - d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.
- 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
- a) część terenu inwestycji położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska,
 - b) na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, tereny ujęć wody lub ich strefy ochronne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny zamknięte, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.
- 9.** Teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409).
- 10.** Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 ust. 1 upzp, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik graficzny Nr 1.
- 11.** Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności:
- a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz.682),
 - b) 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),
 - c) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
 - d) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556),
 - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.).

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wnioskiem złożonym dnia 23.03.2023r. i następnie uzupełnianym inwestor Maszoński Logistic Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą ul. Lipowa 36, 69-200 Sulęcín wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie hali magazynowej z budynkiem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o nr ewid. 385/5, 385/6, 385/2 i 386 położonych w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcín III

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją, ustalono warunki zabudowy w oparciu o:

- wniosek o warunkach zabudowy dla inwestycji określonej w pkt 2 niniejszej decyzji, który zawierał niezbędne elementy, określone w art. 52 ust. 1 i 2 upzp,
- analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, wykonanej w oparciu o art. 53 ust. 3 upzp.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1-6 upzp, tj.:

- 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:

Zgodnie z art. 61 ust. 5a upzp, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. 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.

Jedną z przesłanek wymaganych dla wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp, tj. 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. Z opisanej wyżej „zasady dobrego sąsiedztwa” wynika zatem obowiązek dostosowania nowej zabudowy do cech zabudowy już istniejącej na danym terenie, przy uwzględnieniu kontynuacji funkcji tej zabudowy. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 kwietnia 2019 r. (sygn. akt II OSK 1384/17) podkreślono znaczenie definicji ładu przestrzennego, który należy nie tylko rozumieć poprzez kontynuowanie funkcji, ale również nawiązanie do wskaźników zabudowy, kształtujących ten ład, takich jak: powierzchnia zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość budynku czy geometria dachu.

Projektowane przedsięwzięcie pn. „Budowa hali magazynowej z budynkiem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą” składa się z następujących elementów: hala magazynowa, budynek socjalno-biurowy, budynek portierni, budynek pompowni pożarowej, zbiornik wody pożarowej, otwarty zbiornik retencyjny, wiatła nad portiernią, wiatła na palety o parametrach, trafostacja SN/nn, pozostała niezbędna infrastruktura techniczna i zagospodarowanie terenu, w tym sieci i instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej, teleinformatycznej, elektroenergetycznej, ogrodzenie, ciągi komunikacyjne oraz parkingi, instalacja fotowoltaiczna na dachu hali magazynowej.

Łączna powierzchnia podlegająca przekształceniu wynosi do 31401 m², w tym między innymi hali magazynowej wraz z budynkiem socjalno-biurowym, budynku portierni, budynku pompowni pożarowej, zbiornik wody pożarowej, otwarty zbiornik retencyjny, wiatła nad portiernią, wiatła na

palety o parametrach, trafostacja SN/nn, terenów utwardzonych w postaci chodników, parkingów, dróg i placów manewrowych i terenów zielonych.

Teren przeznaczony pod inwestycję położony jest w granicach administracyjnych miasta Sulęcina, przy drodze wojewódzkiej nr 138 – ul. Wincentego Witosa (działka o nr ewid. 381 w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcina III) oraz przy drodze gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 384 w 48 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcina III. Aktualnie na działce inwestycyjnej znajdują się obiekty magazynowe i techniczne przeznaczone do rozbiórki – budynki magazynowe i składowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą (układ drogowy, sieci podziemne), a także wolnostojący maszt telefonii komórkowej zlokalizowany w północnej części działki o nr ewid. 385/6. Od zachodu teren zamierzenia sąsiaduje z terenem dawnych zakładów produkcyjnych Ursus, od północy z zabudową mieszkaniową jednorodziną, zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zabudową usługową i usługami sportu – zespół szkół licealnych, od południa z zabudową przemysłową i usługową, zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową, a od wschodu z terenami użytkowanymi rolniczo – grunty orne. Istniejące zagospodarowanie nieruchomości przeznaczonych pod zainwestowanie oraz jego najbliższego sąsiedztwa w promieniu 50,00 m od jego granic przedstawia załącznik graficzny Nr 2 do analizy urbanistycznej.

Przechodząc do dalszych rozważań, w rozpatrywanym przypadku wyjaśnić należy, że teren objęty inwestycją stanowią nieruchomości, które w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcina przyjętym uchwałą Nr VII/33/94 Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia 29.11.1994 r.

(Dziennik Urzędowy Województwa Gorzowskiego nr 15 z dnia 12.12.1994 r. poz. 146), i który to plan utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15 poz. 139 ze zm.), przeznaczone były pod tereny produkcyjno-magazynowe.

Zgodnie z art. 61 ust. 2 upzp, warunek dotyczący dobrego sąsiedztwa, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, nie ma jednak zastosowania do inwestycji produkcyjnych zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które obowiązywały w dniu 1 stycznia 1995 r., lecz utraciły już moc obowiązującą.

W rozpatrywanej sprawie wyjaśnienia wymaga, iż użyty wyżej termin „inwestycji produkcyjnej” nie posiada definicji legalnej na gruncie przepisów upzp, a więc jest terminem nieostrym. W świetle przepisów wykonawczych do cyt. ustawy, a mianowicie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), w załączniku nr 1 część I „Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego”, zdefiniowano 3 poziomy klas przeznaczenia terenów, które należy stosować w projektach planów miejscowych, tj.:

- poziom 1 – teren produkcji,
- poziom 2 – teren produkcji przemysłowej, teren produkcji energii, teren składów i magazynów, teren przemysłu portowego,
- poziom 3 – teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej.

Ponadto, zgodnie z załącznikiem nr 1 część II „Standardy stosowania w projekcie planu miejscowego symboli, nazw i oznaczeń graficznych” w/w rozporządzenia, w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, zwaną dalej „klasą”, określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli. W celu ustalenia przeznaczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej, komunikacji oraz rolnictwa stosuje się wyłącznie poziom drugi lub trzeci. Dalej, dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż

trzech klas z dozwolonych poziomów określonych w tabeli, przy czym w przypadku zastosowania trzech klas: a) zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie, b) symbole oddziela się łącznikiem, a kolejność symboli dostosowuje się według kolejności klas określonej w tabeli, c) nazwy klas oddziela się spójnikiem "lub", a kolejność nazw dostosowuje się według kolejności symboli.

Uwzględniając powyższe stwierdzić należy, że ustawodawca pod pojęciem „inwestycji produkcyjnej” zawarł wszelką aktywność gospodarczą związaną nie tylko bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych, ale również z funkcjami towarzyszącymi/uzupełniającymi lub zamiennymi dla wspomnianej aktywności gospodarczej, tj. tereny o funkcji składowej i magazynowej, jak też tereny związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł.

Reasumując wyżej wspomniane, tj.:

- **charakter przedsięwzięcia, który będzie związany z realizacją funkcji magazynowej, a więc inwestycji zawierającej się w katalogu „inwestycji produkcyjnych”,**
- **art. 61 ust. 2 upzp, stanowiący, iż warunek dotyczący dobrego sąsiedztwa, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, nie ma zastosowania do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które obowiązywały w dniu 1 stycznia 1995 r., lecz utraciły już moc obowiązującą,**
- **przeznaczenie pod zabudowę produkcyjno-magazynową terenu nieruchomości objętych inwestycją w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcina przyjętym uchwałą Nr VII/33/94 Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia 29.11.1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Gorzowskiego nr 15 z dnia 12.12.1994 r. poz. 146), i który to plan utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.),**

stwierdzić należy, że projektowane zamierzenie nie wymaga spełnienia „zasady dobrego sąsiedztwa”. Jednocześnie, odstępuje się od wyznaczenia obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a upzp i przeprowadzenia analizy w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Parametry projektowanych obiektów budowlanych i wskaźniki zagospodarowania określono zgodnie z charakterystyką zawartą we wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

2) Teren ma dostęp do drogi publicznej:

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej w następujący sposób:

- bezpośredni, do drogi publicznej wojewódzkiej nr 138 – ul. Wincentego Witosa (działka o nr ewid. 381),
- pośredni, poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 384 do drogi publicznej wojewódzkiej nr 138 – ul. Wincentego Witosa (działka o nr ewid. 381).

Wobec powyższego stwierdzono, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp.

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

Zgodnie z wnioskiem planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga:

- a) zaopatrzenia w energię elektryczną – zgodnie z umową kompleksową nr UKO/BB-1/TP/4290069679/2021/3 z dnia 17.09.2021 r., w tym z odnawialnych źródeł energii,
- b) zaopatrzenia w wodę – zgodnie z wnioskiem z projektowanego przyłącza do sieci i zagwarantowanego Warunkami technicznymi przyłączenia do sieci znak ZWiK.SP.MRU.4220.170.2022 Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Sulęcinie Sp. z o.o.

z dnia 21.12.2022 r.,

- c) zaopatrzenie w wodę do p.poz. zgodnie z wnioskiem i zagwarantowanego Warunkami technicznymi przyłączenia do sieci znak ZWiK.SP.MRU.4220.45.2023 Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Sulęcinie Sp. z o.o. ,
- d) odprowadzania ścieków bytowych – zgodnie z wnioskiem z projektowanego przyłącza do sieci i zagwarantowanego Warunkami technicznymi przyłączenia do sieci znak ZWiK.SP.MRU.4220.170.2022 Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Sulęcinie Sp. z o.o. z dnia 21.12.2022 r.,
- e) zaopatrzenia w gaz – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej wydanymi przez EWE energia sp. z o.o. z dnia 21.03.2023 r.,
- f) zaopatrzenia w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze,
- g) odprowadzania wód opadowych i roztopowych – do otwartego zbiornik retencyjnego oraz nadmiar do sieci kanalizacji deszczowej,
- h) unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z wnioskiem stosownie do obowiązujących przepisów.

Wobec powyższego uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną jest wystarczające dla realizacji planowanego zamierzenia, a tym samym stwierdzono, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 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:

Teren objęty inwestycją w liniach rozgraniczających stanowią grunty sklasyfikowane jako: działka o nr ewid. 385/5 – tereny przemysłowe (Ba), działka o nr ewid. 385/6 – tereny przemysłowe (Ba), działka o nr ewid. 385/2 – tereny przemysłowe (Ba), działka o nr ewid. 386 – grunty orne (RIVa).

Wobec powyższego, teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani też gruntów leśnych na cele nieleśne w związku z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409), a tym samym stwierdzono, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp.

- 5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

Badając zgodność planowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi ustalono, co następuje:

- a) teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.),
- b) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), dla której wydana została decyzja znak GKM.6220.23.2022 Burmistrza Sulęcina z dnia 20 lutego 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- c) teren inwestycji nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji, jak również nie znajduje się na obszarze zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji w myśl przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.),
- d) teren objęty inwestycją położony jest w granicach zespołu krajobrazowo-urbanistycznego miasta Sulęcina wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr 76 z dnia 07.11.1957 r., nr 2174/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz nr KOK-I-8/76 decyzją Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.10.1976 r.,

- e) teren planowanego zamierzenia nie jest objęty pozostałymi formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- f) część terenu inwestycji położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska,
- g) na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, tereny ujęć wody lub ich strefy ochronne, tereny zamknięte, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

Wobec powyższego planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp.

- 6) Planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze, dla 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; strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu:

Planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze, dla 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 ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

Ponadto inwestycja nie znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wobec powyższego stwierdzono, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 upzp, sporządziła osoba uprawniona.

Decyzja została przesłana do uzgodnienia w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 2, 5, 6 i 9 upzp oraz nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

Niniejsza decyzja nie wymagała wystąpienia o opinię do instytucji określonych art. 53 ust. 5e upzp.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 z związku z art. 56 upzp, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzone na podstawie art. 61 ust 5a upzp w związku 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 zm.), stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z wyłączeniem art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 61 ust. 2 tej ustawy), po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

1. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 upzp).
2. Opieczętowny załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.
3. Burmistrz w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia 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 (art. 127a Kpa), co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g oraz art. 64 ust. 1 upzp, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, 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. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Lubuski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

ZAŁĄCZNIKI:

1. Załącznik graficzny nr 1
 - kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000
2. Załącznik nr 2 - analiza
 - część tekstowa,
 - część graficzna – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

Załączniki graficzne zostały wykonane na kopii mapy zasadniczej w wersji wektorowej w skali 1:1000, wydanej przez Starostę Sulęcińskiego.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony wg wykazu w aktach