

Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl
RPŚ.6730.122.2025

DECYZJA Nr 98.2025
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 oraz art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – mając na względzie art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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) 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11 września 2025 r., który złożyli:

ustalam
na rzecz Wnioskodawców

warunki zabudowy

terenu, stanowiącego część działki oznaczonej nr ewid. 79/5, położonego w Kępie Wielkiej, obręb geodezyjny Kępa Wielka, gmina Zaniemyśl,

dla inwestycji obejmującej:

budowę budynku magazynowego na plody rolne wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą.

- Rodzaj inwestycji (zabudowy):** zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
- Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1)	linia zabudowy:	a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.); b) odległość zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);
2)	maksymalna intensywność zabudowy:	do 0,375;
3)	maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 0,375; minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,371;

4)	udział powierzchni zabudowy:	do 0,375, tj. do 5051,3 m ² ;;
5)	szerokość elewacji frontowej:	od 50,0 m do 140,0 m;
6)	wysokość zabudowy:	maksymalnie 13,0 m;
7)	geometria dachu (kął nachylenia i układ połaci dachowych):	dach płaski, o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
8)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	nie mniej niż 0,4;
9)	minimalna liczba miejsc do parkowania:	ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania wynoszącą 2;
10)	inne ustalenia	zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Nr RI.6220.3.2024 z dnia 19 sierpnia 2024 r.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

- 1) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu 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.);
- 2) dla zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem wniosku Wójt Gminy Zaniemyśl wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr RI.6220.3.2024 z dnia 19 sierpnia 2024 r., w której stwierdził, brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pod nazwą: Budowa magazynów na płody rolne na działce oznaczonej nr ewid. 79/5, Kępa Wielka, gmina Zaniemyśl, powiat Środa Wielkopolska. W powyższej decyzji Wójt Gminy Zaniemyśl określił warunki korzystania ze środowiska i wymagania dotyczące jego ochrony oraz nałożył obowiązki – wynikające z art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. B ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) – które należy uwzględnić w trakcie projektowania, realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia lub użytkowania;
- 3) zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie, o którym mowa wyżej nie powinno wystąpić;
- 4) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

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

Teren objęty wnioskiem jest położony na terenie objętym ochroną konserwatorską – w granicach zespołu stanowisk archeologicznych nr 26; mając na względzie powyższe ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

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

1)	zaopatrzenie w wodę:	z przyłącza do sieci wodociągowej – zgodnie z opinią o możliwości dostawy wody i odbioru ścieków Nr 11/03/2025/WK z dnia 18 marca 2025 r.;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z przyłącza do sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniem dostaw energii elektrycznej ENEA Operator Sp. z o.o. Nr ZD/8968/2025 z dnia 26 lutego 2025 r.;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym opalanych drewnem, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	odprowadzanie ścieków:	do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej do szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności do 10,0 m ³ ;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na własnym terenie nieutwardzonym;
6)	gospodarowanie odpadami:	postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	zjazd z drogi publicznej gminnej Nr 562949P, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 96/2; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;
8)	inne ustalenia:	zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Nr RI.6220.3.2024 z dnia 19 sierpnia 2024 r.

- 6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- 1) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.);
 - 2) 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);
 - 3) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 4) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją.
- 7. 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: nie dotyczy.**
- 8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej integralną część decyzji.**
- 9. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**
- 10. Zamierzenie inwestycyjne 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 (t.j. 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 upzp;
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- 11. Inne warunki:**
- Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwym miejscowo organem. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
 - 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.
 - Planowaną zabudowę należy realizować w taki sposób, by przewidywane zagospodarowanie terenu nie naruszało przepisów art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960), w którym czytamy, iż „właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - odprowadzać wód oraz wyprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”.
 - Zabrania się nadmiernej zmiany wysokości terenu w wyniku realizacji inwestycji, mogącej powodować naruszenie wskazanego powyżej przepisu Prawa wodnego.

UZASADNIENIE

W dniu 11 września 2025 r. wpłynął do Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Pismem z dnia 21 marca 2025 r., Wnioskodawcy udzielił pełnomocnictwa w sprawie Pani Oliwii Janiszewskiej, Kępa Wielka 6, 63-020 Zaniemyśl.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) ustalono Strony postępowania administracyjnego, a następnie pismem z dnia 30 września 2025 r., zawiadomiono je o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z zebraną dokumentacją, a także o możliwości składania wniosków i zastrzeżeń. Do złożonego wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie wniesiono uwag.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy), w tym po przeprowadzeniu oględzin terenu, na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki zabudowy terenu objętego wnioskiem.

Mając na względzie, iż przedmiotem wniosku jest budowa budynku magazynowego na płody rolne, a Wnioskodawca oświadczył o wielkości posiadanego gospodarstwa rolnego, na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), odstąpiono od analizy w zakresie wskazanym w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy (tj. w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. W trakcie analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego ustalono, iż pozostałe warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 przywołanej ustawy, zostały spełnione przez wnioskowaną inwestycję, tj.:

2. teren ma dostęp do drogi publicznej:
– **warunek został spełniony;**
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
– **warunek został spełniony;**
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:
– **warunek został spełniony;**
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:
– **warunek został spełniony;**
6. zamierzenie inwestycyjne 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 2024 r. poz. 555 i 834), 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:
– **warunek został spełniony.**

Projekt decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy, o której mowa wyżej został pozytywnie uzgodniony z:

1. Z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Poznaniu, który decyzją Nr P.RPP.611.1040.2025.PS z dnia 20 października 2025 r. (wplynęło do Urzędu Miasta i Gminy Zaniemyśl w dniu 20 października 2025 r.), umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Teren części działki nr ewid. 79/5, obręb geodezyjny Kępa Wielka, gmina Zaniemyśl znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, zdefiniowanymi w art. 16 pkt 34 Prawa wodnego W odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, postępowanie uznano za bezprzedmiotowe i umorzono je na podstawie art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Środzie Wielkopolskiej, który postanowieniem Nr ON-NS.9011.619.2025 z dnia 14 października 2025 r. (wplynęło do Urzędu Miasta i Gminy Zaniemyśl w dniu 15 października 2025 r.) uzgodnił przedłożony projekt decyzji w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń.
3. Z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Kole: w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna odpowiedź - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uważa się za dokonane (pismo z Urzędu Miasta i Gminy Zaniemyśl Nr RPŚ.6730.122.2025 z dnia 03 października 2025 r. wraz z projektem decyzji – wpłynęło do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Kole, w dniu 06 października 2025 r.).
4. Z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu: ustawowym terminie nie wpłynęła żadna odpowiedź - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uważa się za dokonane (pismo z Urzędu Miasta i Gminy Zaniemyśl Nr RPŚ.6730.122.2025 z dnia 03 października 2025 r. wraz z projektem decyzji – wpłynęło do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, w dniu 06 października 2025 r.).
5. Z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – Departament Środowiska: w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna odpowiedź - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uważa się za dokonane (pismo z Urzędu Miasta i Gminy Zaniemyśl Nr RPŚ.6730.122.2025 z dnia 03 października 2025 r. wraz z projektem decyzji – wpłynęło do Marszałka Województwa Wielkopolskiego – Departament Środowiska, w dniu 06 października 2025 r.).
6. Z Ministrem Klimatu i Środowiska: w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna odpowiedź - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uważa się za dokonane (pismo z Urzędu Miasta i Gminy Zaniemyśl Nr RPŚ.6730.122.2025 z dnia 03 października 2025 r. wraz z projektem decyzji

- wpłynęło do Ministra Klimatu i Środowiska, w dniu 06 października 2025 r.).
7. Ze Starostą Średzkim: w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna odpowiedź - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uważa się za dokonane (pismo z Urzędu Miasta i Gminy Zaniemyśl Nr RPŚ.6730.122.2025 z dnia 03 października 2025 r. wraz z projektem decyzji – wpłynęło do Starosty Średzkiego, w dniu 06 października 2025 r.).
 8. Wewnętrznie z Zarządcą Dróg Gminnych w miejscu: w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna odpowiedź - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uważa się za dokonane (pismo z Urzędu Miasta i Gminy Zaniemyśl Nr RPŚ.6730.122.2025 z dnia 03 października 2025 r. wraz z projektem decyzji – wpłynęło do Zarządcy Dróg Gminnych w miejscu w dniu 06 października 2025 r.).

Strony postępowania zostały skutecznie powiadomione o uzgodnieniach projektu decyzji pismem z dnia 03 października 2025 r.

Pismem z dnia 20 października 2025 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a. – zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z zebraną dokumentacją sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji, w terminie 5 dni od daty otrzymania pisma. Wnioskodawca i strony postępowania zostały skutecznie powiadomione i nie wniosły uwag.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono osobie posiadającej niezbędne kwalifikacje, których potwierdzenie znajduje się w aktach sprawy.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem 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. Złożenie przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania, skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starosty Średzkiego (Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej Starostwa Powiatowego w Środzie Wielkopolskiej).

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - 1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
 - 1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy wynosi 90 dni, od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia decyzji o warunkach zabudowy w ww. terminie, 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. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Stroną postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, jest organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji (mapa),
2. Analiza i wyniki analizy – załącznik nr 2 do decyzji (część tekstowa).

mgr inż. Marcin Baraniak

Opracował:

Marcin Baraniak

tel. 61 28 57 580, w. 27

Uprawniony Urbanista



Z up. Burmistrza

Marcin Baraniak
Kierownik Referatu
Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska

Na podstawie projektu niniejszej decyzji sporządzonego przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP (zgodnie z art. 60 ust.4 i art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – mgr Tomasz Wojciechowski.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca reprezentowany przez Pełnomocnika.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika.
3. a/a.