

Mogilno, 30.11.2023 r.

WGS.6730.1.181.2023

DECYZJA Nr 266/23 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) **rozpatrując wniosek**

z dnia 18 września 2023 r. (data wpływu),
Kujawsko-Pomorski Transport Samochodowy S.A.
zam.: ul. Wieniecka 39, 87-800 Włocławek,

o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie myjni autobusowej na działce o nr ewid. 1738 położonej w Mogilnie, obręb ewidencyjny miasto Mogilno, gm. Mogilno,

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po uzgodnieniu

1. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (postanowienie z dnia 30.10.2023 r. znak WUOZ.DB.WZN.5151.3.67.2023.AW) w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy,
2. z Zarządcą Dróg Gminnych (uzgodniono zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy,
3. z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego (postanowienie z dnia 07.11.2023 r. znak DOP-WUDI.484.1196.2023.2.AGK) w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9a ww. ustawy

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie myjni autobusowej na działce o nr ewid. 1738 położonej w Mogilnie, obręb ewidencyjny miasto Mogilno, gm. Mogilno, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

Warunki zabudowy

1. Rodzaj inwestycji: budowa myjni autobusowej.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na rysunku wykonanym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – **załącznik nr 1**, stanowiącym załącznik graficzny niniejszej decyzji.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją:
 - a) część tekstowa - **załącznik nr 2**,
 - b) część graficzna - **załącznik nr 3**.

I. WARUNKI I WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach, w tym w szczególności:
 - a) ustawie z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),
 - b) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.),
 - c) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
 - d) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.),
 - e) ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 poz. 2625 ze zm.).
2. Projekt budowlany oraz odległości od sieci uzbrojenia winny odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych w przypadku ewentualnej kolizji przebudowa za zgodą i na warunkach gestora tej sieci.
3. Dla wnioskowanej inwestycji **na działce o nr ewid. 1738 położonej w Mogilnie, obręb ewidencyjny miasto Mogilno, gm. Mogilno** obowiązują następujące ustalenia, dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja terenu – zabudowa usługowa,
 - b) rodzaj inwestycji – budowa myjni autobusowej,
 - c) budynek wolno stojący zespolony lub zespolony z istniejącym budynkiem, jednokondygnacyjny,
 - d) geometria dachu: płaski,

- e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 1^o do 10^o,
 - f) położenie głównej kalenicy: nie dotyczy,
 - g) wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki: od 5,0 m do 6,0 m,
 - h) wysokość głównej kalenicy dachu: od 5,5 m do 6,5 m,
 - i) szerokość elewacji frontowej: od 13,0 m do 20,0 m, z zachowaniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od granic z działkami sąsiednimi,
 - j) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji max. 40%,
 - k) wszelką ewentualną uciążliwość wynikającą z prowadzenia funkcji usługowej należy ograniczyć do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - l) uciążliwość prowadzonej działalności nie może naruszać wymogów ochrony środowiska, działalność nie może emitować do gruntu, powietrza, wód podziemnych i powierzchniowych substancji o stężeniach przekraczających normy.
4. Ustala się obowiązującą linię zabudowy, określoną w części graficznej niniejszej decyzji stanowiącej załącznik nr 1.
 5. Pod pojęciem „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. Akt II OSK 779.07).
 6. Linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – lica ściany frontowej, z wyłączeniem:
 - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych,
 - c) okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
 - d) daszków nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m,
 - e) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
 7. Teren, na którym planuje się inwestycję bezpośrednio sąsiaduje z działką która stanowi obszar kolejowy (związany z linią kolejową nr 353 Poznań Wschód - Skandawa) – w związku z powyższym obowiązują ograniczenia w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego, wynikające z niżej wymienionych przepisów odrębnych:
 - a) ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1786 ze zm.) – art. 53 ust 2: „Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
 - b) rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1247)
 - „§ 4. ust. 1. Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego.”
 - „§ 4. ust. 3. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej.”
 - Zarządcą infrastruktury kolejowej są PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Bydgoszczy, ul. Zygmunta Augusta 1, 85-082 Bydgoszcz.

II. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA, ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Przedmiotową inwestycję należy przeprowadzić w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).
2. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy respektować przepisy wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.), w szczególności zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74), uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac a szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust.1).
3. Prace ziemne oraz prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni powinny być wykonywane zgodnie z art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 916).
4. Planowana inwestycja winna spełniać warunki § 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
5. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie

- zawiadomiony wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Mogilna - art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.). **Planowana inwestycja znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, projekt budowlany należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków Delegatura w Bydgoszczy.**
6. Podjęcie przez inwestora działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko lub spowodowanie przez niego zanieczyszczenia środowiska zobowiązuje do zapobiegania temu oddziaływaniu oraz ponoszenia kosztów zapobiegania temu zanieczyszczeniu.
 7. Projekt budowlany powinien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami odrębnymi dla tego rodzaju inwestycji.
 8. Projektowana inwestycja nie jest ujęta w wykazie przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 poz. 1839 ze zm.).
 9. Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i II Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).
 10. Zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).

III. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Istniejące uzbrojenie terenu będzie wystarczające do zrealizowania zamiaru inwestycyjnego, jeżeli zostanie to zagwarantowane w drodze umowy między gestorami sieci a inwestorem, wszelkie zmiany dotychczasowych warunków należy uzgodnić z gestorami sieci.
2. Zaopatrzenie w energię – istniejące przyłącze (sieć elektroenergetyczna) na warunkach gestora sieci – ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Mogilno.
3. Woda – istniejące przyłącze (sieć wodociągowa) na warunkach gestora sieci – Mogileńskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Mogilnie.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – istniejące przyłącze (sieć kanalizacji sanitarnej) na warunkach gestora sieci – Mogileńskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Mogilnie.
5. Źródło ciepła – własne, z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw i technologii gwarantujących emisję nie przekraczającą norm określonych w przepisach odrębnych.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – istniejące przyłącze (sieć kanalizacji deszczowej) na warunkach gestora sieci – Mogileńskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Mogilnie.
7. Obsługa komunikacyjna:
 - a) istniejącym zjazdem z drogi gminnej nr 140557C (dz. nr ewid. 1127 – ul. Dworcowa) – na warunkach jej zarządcy Urząd Miejski w Mogilnie Wydział Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska;
 - b) wewnętrzna obsługa komunikacyjna powinna być bezkolizyjna, należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów osobowych oraz autobusów, w sposób wykluczający parkowanie w drodze publicznej oraz zapewniający bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego a także sprawny wjazd i wyjazd na drogę publiczną.
8. Gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do potrzeb, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

1. Przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności ochrony przed:
 - a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu, wszelka kolizja bądź przebudowa winna być uzgodniona z gestorem sieci;
 - c) pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
2. Właściciel nieruchomości powinien przy wykorzystaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego

przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.).

3. Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomością sąsiednim utratą oparcia – zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.).
4. Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów, w szczególności w wyniku ograniczenia nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego (§ 309 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
5. Zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na działce wód opadowych lub roztopowych oraz odprowadzania wód i wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie – zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.).
6. Należy uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem - zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 i art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

Nie dotyczy.

UZASADNIENIE

W dniu 18 września 2023 r. (data wpływu) **Kujawsko-Pomorski Transport Samochodowy S.A. zam.: ul. Wieniecka 39, 87-800 Włocławek** wystąpił do Burmistrza Mogilna o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie myjni autobusowej na działce o nr ewid. 1738 położonej w Mogilnie, obręb ewidencyjny miasto Mogilno, gm. Mogilno.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Mogilnie, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Ustawodawca umożliwił ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy pod warunkiem łącznego spełnienia wymogów wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotyczących m.in. 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 - tzw. zasada „dobrego sąsiedztwa” (pkt 1), bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (pkt 2), wystarczającego dla realizacji planowanej inwestycji istniejącego uzbrojenia terenu (pkt 3), zgodności z przepisami odrębnymi (pkt 5) oraz, że zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze 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 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy oraz w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (6).

Analizując wniosek, oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogilno zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/56/15 Rady Miejskiej w Mogilnie z dnia 17 kwietnia 2015 r. Burmistrz stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Dla terenu, na którym położona jest ww. działka Gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobom spełniającym wymóg art. 60 ust 4 w nawiązaniu do art. 5 pkt 3 ww. ustawy. Projekt niniejszej decyzji przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

Jednocześnie Burmistrz, dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów szczególnych oraz stanu faktycznego i prawnego wnioskowanego terenu w wyniku, której ustalono, iż działka spełnia warunek art. 61. ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy, a dotyczący m.in. kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy występujących na sąsiednich działkach, posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące

uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanej inwestycji, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, itd.

Projekt decyzji uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy, z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy oraz z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9a ww. ustawy. Stwierdzając zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Burmistrz zapewnił stronom czynny udział w każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań (Art. 10 § 1 K.p.a).

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Mogilna w terminie 14 dni od daty doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
3. 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. Wobec powyższego zrzeczenie się przez stronę postępowania prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia takiej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
4. Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 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. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w ust. 2 jest wojewoda (art. 51 ust 2a). Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary (art. 51 ust. 2e). Do ww. terminu 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 (art. 51 ust 2c).



z up. Burmistrza
Arkadiusz Grobelski
.....
Dyrektor
(pieczęć inna i podpis osoby
upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

1. część graficzna – załącznik nr 1,
2. wyniki analizy – część tekstowa - załącznik nr 2,
– część graficzna - załącznik nr 3.

Otrzymują:

1. wnioskodawca,
2. inne strony postępowania
(zgodnie z rozdzielnikiem Urzędu Miejskiego w Mogilnie)
3. a/a.

ZAŁĄCZNIK NR 2

**DO DECYZJI Nr 266/23
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Burmistrza Mogilna

z dnia 30.11.2023r. ZNAK: WGS.6730.1.181.2023

**wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
– obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego inwestycją**

CZĘŚĆ TEKSTOWA

DOTYCZY: budowa myjni autobusowej na działce o nr ewid. 1738 położonej w Mogilnie, obręb ewidencyjny miasto Mogilno, gm. Mogilno.

Podstawą dokonanej analizy są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.),
- 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399),
- Rozporządzenie 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).

Do przeprowadzenia analizy wykorzystano:

- wypisy z rejestru gruntów i budynków prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Mogilnie,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogilno zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/56/15 Rady Miejskiej w Mogilnie z dnia 17 kwietnia 2015 r.;
- mapę zasadniczą w skali 1:1000,
- dokumentację zdjęciową.

Zgodnie z ww. ustawą oraz ww. Rozporządzeniem w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy w części graficznej decyzji (załącznik nr 1) oraz wynikach analizy (załącznik nr 3) wykorzystano kopię mapy w skali 1:1000 przyjętą do Państwowego Zasobu Geodezyjnego (opieczetowany oryginalny egzemplarz mapy znajduje się w aktach sprawy), oraz zastosowano czytelną grafikę zapewniającą możliwość wykonywania kopii, z wykorzystaniem podstawowych jednobarwnych oznaczeń graficznych dotyczących granic i linii regulacyjnych.

Obszar objęty analizą:

Wskazano w części graficznej – stanowiącej załącznik nr 3.

Wymogi wynikające z art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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:*

a) **Funkcja terenu**

W przeprowadzonej analizie przyjęto pojęcie działki sąsiedniej w rozumieniu szerokim, tzn. przyjmując za sąsiednie działki te nieruchomości lub ich części, które położone są w obszarze analizy wyznaczonym zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia. Pojęcie działki sąsiedniej, jako nieruchomości położonej w okolicy tworzącej pewną całość urbanistyczną przyjęto za prof. Z. Niewiadomskim (patrz Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne - Komentarz

pod redakcją prof. Z. Niewiadomskiego 3. Wydanie zaktualizowane i uzupełnione; wydawnictwo C.H.BECK Warszawa 2006). Należy również przytoczyć stanowisko zajęte przez WSA w Warszawie z dnia 21 maja 2008 r. (sygn. akt IV SA/Wa 101/08) i potwierdzone (prawomocnym) orzeczeniem z dnia 08.10.2009 r. NSA (II OSK 1529/08) - Sąd podkreślił, że w orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalony został pogląd, iż pojęcie "działki sąsiedniej" powinno być interpretowane funkcjonalnie. Pojęcie sąsiedztwa, jakim posługuje się rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. należy rozumieć szeroko, a więc dokonując analizy należy uwzględnić nie tylko działki graniczące z terenem planowanej inwestycji, ale również działki sąsiednie, położone w pewnej odległości od terenu inwestycji (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 lutego 2006r. Sygn. akt II OSK 551/05, wyrok NSA z dnia 18 kwietnia 2007 r Sygn. akt II OSK 657/06). Jak przyjął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, w wyroku z dnia 20.12.2007 r., sygn. akt IV SA/Wa 1060/07, do ustalenia ciągłości funkcji zabudowy wystarczające jest stwierdzenie, że przynajmniej jedna nieruchomości posiada taką funkcję, jaka wynika z wniosku inwestora. Zgodnie z przyjętym orzecznictwem obowiązuje zasada, że „kontynuacja funkcji oznacza, iż nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). Przyjmując należy, iż w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa jest zatem dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją” (VIII SA/Wa 446/08). W pojęciu tak rozumianego sąsiedztwa, w obszarze analizowanym znajdują się: działki budowlane, które stanowią tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, mieszkaniowej oraz tereny komunikacji drogowej i kolejowej. Projektowane zamierzenie to budowa myjni autobusowej. Realizowane zamierzenie stanowi kontynuację istniejących w obszarze analizy funkcji.

Funkcja terenu – zabudowa usługowa.

b) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu.

Zgodnie z ww. rozporządzeniami wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika - wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu jeżeli wynika to z analizy.

W obszarze analizowanym powierzchnie zabudowy budynków i wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek są zróżnicowane. Jest to wynikiem zróżnicowania wielkości działek i ich sposobu zagospodarowania i stąd odstąpiono od przyjęcia obliczonej wartości średniej obszaru analizy. Zgodnie bowiem z wyrokiem Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 28 listopada 2012 r. SA/Gd 407/12, „konieczne jest, po ustaleniu granic obszaru analizowanego, ustalenie średniego wskaźnika całego obszar, co jednak nie oznacza, iż tak ustalony wskaźnik będzie bezwzględnie wiążący dla rozstrzygnięcia w danej sprawie. Możliwe jest w zakresie wymienionego wskaźnika w konkretnym przypadku rozstrzygnięcie specyficzne, uwzględniające uwarunkowania zaistniałe na terenie obszaru urbanistycznego w kontekście zamierzenia przedstawionego we wniosku...”

Opierając się o ww. orzecznictwo i komentarze w sprawie: Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne – komentarz redaktor naczelny prof. zw. dr hab. Zygmunt Niewiadomski; 3 wydanie zaktualizowane i uzupełnione, W-wa 2006 r.), biorąc pod uwagę parametry wnioskowanego terenu inwestycji i planowane zamierzenie, dopuszczono wskaźnik powierzchni zabudowy pozwalający na realizację zamierzenia korzystając z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, co nie narusza zasad zabudowy i zagospodarowania.

Przyjęto wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji max. 40%.

c) Linie zabudowy

Zgodnie z ww. rozporządzeniami linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Jeśli linia zabudowy na działkach sąsiednich tworzy uskok wówczas linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dopuszcza się również inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

Zastosowano § 4.4. ww. Rozporządzenia – przyjęto – linię zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie odległości od terenów kolejowych i drogi publicznej - zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji.

d) **Szerokość elewacji frontowej**

Zgodnie z ww. rozporządzeniami szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach, z tolerancją do 20%. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Biorąc pod uwagę, niejednorodność gabarytów budynków, powierzchnię terenu inwestycji, mając na uwadze słuszny interes strony, umożliwiając zamiar inwestycyjny wnioskodawcy, uwzględniając, że akcentuje się w orzecznictwie sądów administracyjnych, niedopuszczalność zawężającego rozumienia pojęcia kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników, których rozumienie nie może ograniczać się tylko do zezwalania na powstanie w danym miejscu obiektów tożsamych z już istniejącymi (por. wyrok NSA z 17.04.2007r., sygn. akt II OSK 646/06, zam. zb. LEX nr 322329 i wyrok NSA z 16.10.2007r., sygn. akt II OSK 1401/06, zam. zb. LEX nr 394807 oraz wyrok NSA z 08.10.2009r. sygn. akt II OSK 1529/08), korzystając z przepisów § 6 ust. 2 dopuszczono szerokość elewacji nie przekraczając maksymalnej wartości obszaru analizy.

Przyjęto szerokość elewacji frontowej: od 13,0 m do 20,0 m z zachowaniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od granic z działkami sąsiednimi.

e) **Wysokość zabudowy:**

Zgodnie z ww. rozporządzeniami wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Jeżeli wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy.

Biorąc pod uwagę, niejednorodność gabarytów budynków, powierzchnię terenu inwestycji, mając na uwadze słuszny interes strony, umożliwiając zamiar inwestycyjny wnioskodawcy, uwzględniając, że akcentuje się w orzecznictwie sądów administracyjnych, niedopuszczalność zawężającego rozumienia pojęcia kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników, których rozumienie nie może ograniczać się tylko do zezwalania na powstanie w danym miejscu obiektów tożsamych z już istniejącymi (por. wyrok NSA z 17.04.2007r., sygn. akt II OSK 646/06, zam. zb. LEX nr 322329 i wyrok NSA z 16.10.2007r., sygn. akt II OSK 1401/06, zam. zb. LEX nr 394807 oraz wyrok NSA z 08.10.2009r. sygn. akt II OSK 1529/08), korzystając z przepisów § 7.4. ww. rozporządzenia, ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki uwzględniając potrzeby wnioskodawcy, co nie zagraża ładowi przestrzennemu obszarowi analizy.

Przyjęto:

- wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – od 5,0 m do 6,0 m,
- wysokość głównej kalenicy dachu – od 5,5 m do 6,5 m.

f) **Geometria dachów:**

Zgodnie z ww. rozporządzeniami geometrię dachu (kąąt nachylenia, wysokość kalenicy i układu połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Biorąc pod uwagę różnicowane geometrie dachów i położenie kalenicy w obszarze analizy, mając na uwadze słuszny interes strony, umożliwiając zamiar inwestycyjny wnioskodawcy, uwzględniając, że akcentuje się w orzecznictwie sądów administracyjnych, niedopuszczalność zawężającego rozumienia pojęcia kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników, których rozumienie nie może ograniczać się tylko do zezwalania na powstanie w danym miejscu obiektów tożsamych z już istniejącymi (por. wyrok NSA z 17.04.2007r., sygn. akt II OSK 646/06, zam. zb. LEX nr 322329 i wyrok NSA z 16.10.2007r., sygn. akt II OSK 1401/06, zam. zb. LEX nr 394807 oraz wyrok NSA z 08.10.2009r. sygn. akt II OSK 1529/08), dopuszczono wnioskowany dach, ustalając położenie kalenicy względem frontu działki, nie naruszając § 8 ww. rozporządzenia. Projektowana inwestycja nie zagraża istniejącemu ładowi przestrzennemu obszarowi analizy.

Przyjęto dach płaski, o kąacie nachylenia połączeń dachowych od 1° do 10°, z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych na wnioskowaną działkę.

Wobec powyższego należy stwierdzić, iż projektowana inwestycja stanowi kontynuację występującej funkcji terenu, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i

formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu
– warunek spełniony.

2. *dostęp do drogi publicznej* – działka posiada dostęp do drogi gminnej nr 140557C (dz. nr ewid. 1127 – ul. Dworcowa)
– warunek spełniony.

3. *uzbrojenie terenu - istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanej inwestycji* – warunek spełniony:

- energia elektryczna – istniejące przyłącze (sieć elektroenergetyczna) na warunkach gestora sieci;
- woda – istniejące przyłącze (sieć wodociągowa) na warunkach gestora sieci;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – istniejące przyłącze (sieć kanalizacji sanitarnej) na warunkach gestora sieci;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na teren działki, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz istniejące przyłącze (sieć kanalizacji deszczowej) na warunkach gestora sieci;
- źródło ciepła – własne, z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw i technologii gwarantujących emisję nie przekraczającą norm określonych w przepisach odrębnych;
- gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody właściwego ministra. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody właściwego ministra (w przypadku gruntów leśnych Skarbu Państwa) lub właściwego Marszałka Województwa (pozostałych gruntów leśnych); przepisów nie stosuje się w granicach administracyjnych miast/ wnioskowaną działkę stanowią inne tereny zabudowane Bi o łącznej powierzchni 0,4140 ha – warunek spełniony.*

/Decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga o konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji, gdyż nie leży to w kompetencji organu wydającego decyzję o warunkach zabudowy/.

5. *zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi - realizacja przedmiotowej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi* – warunek spełniony.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej. Projektowana inwestycja nie jest ujęta w wykazie przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 poz. 1839 ze zm.).

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć wyszczególnionych w załączniku nr I i II Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 i art. 72 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych:

- Zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wymaga oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (poza tym obszarem).
- Wnioskowana inwestycja nie leży w miejscowości uzdrowskiej, terenach górniczych, granicach obszarów ograniczonego użytkowania, zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie gruntów rolnych, leśnych i melioracji, ochronie przyrody, zasobów wodnych, kopalni i terenów zamkniętych i innych wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 10a, 11a, 11b, 12, 13, 14, 15, 16 ww. ustawy.

- Teren, na którym planuje się inwestycję bezpośrednio sąsiaduje z działką która stanowi obszar kolejowy (związany z linią kolejową nr 353 Poznań Wschód - Skandawa).
- Wnioskowana działka położona jest w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej – „B”.
- Projekt decyzji wymaga uzgodnień:
 - z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy,
 - z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do terenu przyległego do drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy,
 - z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9a ww. ustawy.

6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 2021 r. poz. 428 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.*
- **warunek spełniony.**

STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29.03.2006 r. sygn. IV SA/Wa/33/06, podstawowym obowiązkiem organu w postępowaniu z zakresu planowania i zagospodarowania jest ustalenie stron postępowania, które następuje na podstawie kryteriów określonych w art. 28 Kpa. Warunkiem uzyskania więc statusu procesowego strony jest posiadanie interesu prawnego lub obowiązku, którego dotyczy postępowanie lub żądanie czynności organu ze względu na swój interes lub obowiązek. Stroną jest zatem wnioskodawca, który żąda ustalenia lokalnej inwestycji, właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości, na które rozciąga się wpływ planowanej inwestycji.

Podstawą do ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w postępie dotyczącym ustalenia warunków zabudowy, rozumianą jako ochronę właścicieli działek sąsiednich, a także właścicieli działek położonych dalej, jest stopień uciążliwości oraz zasięg oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie.

Strony postępowania ustalono na podstawie wypisów z rejestru gruntów i budynków prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Mogilnie.

Dla terenu, objętego wnioskiem nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogilno zatwierdzonym Uchwałą Nr VIII/56/15 Rady Miejskiej w Mogilnie z dnia 17 kwietnia 2015 r. nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

z up. Burmistrza
Arkadiusz Grobelski
Dyrektor
Wydziału Gospodarki Przestrzennej
i Ochrony Środowiska

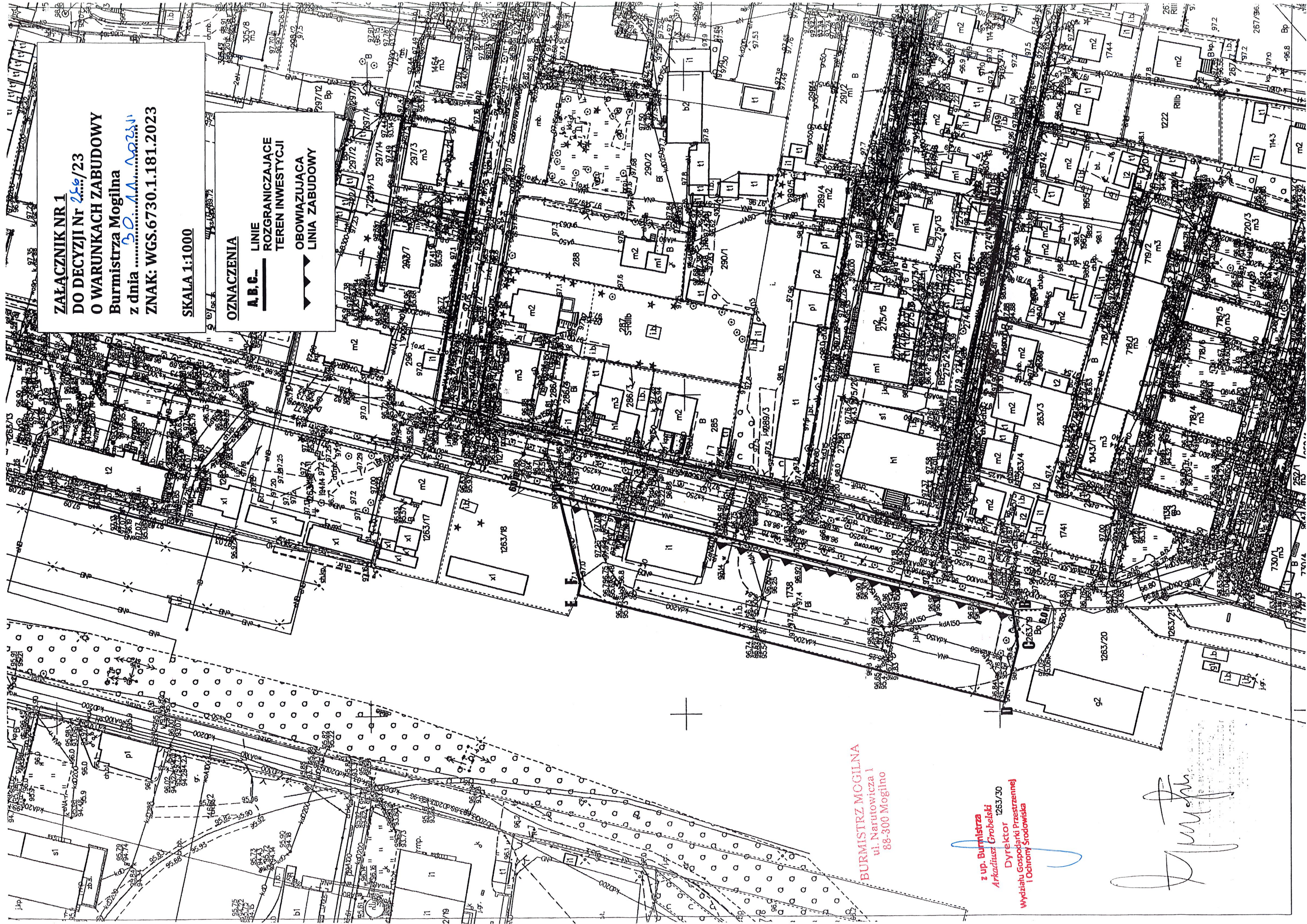
ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI Nr 256/23
O WARUNKACH ZABUDOWY
Burmistrza Mogilna
z dnia 30.11.2023r.
ZNAK: WGS.6730.1.181.2023

SKALA 1:1000

OZNACZENIA

A, B, C — LINIE
ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI

▲ OBOWIĄZUJĄCA
LINIA ZABUDOWY



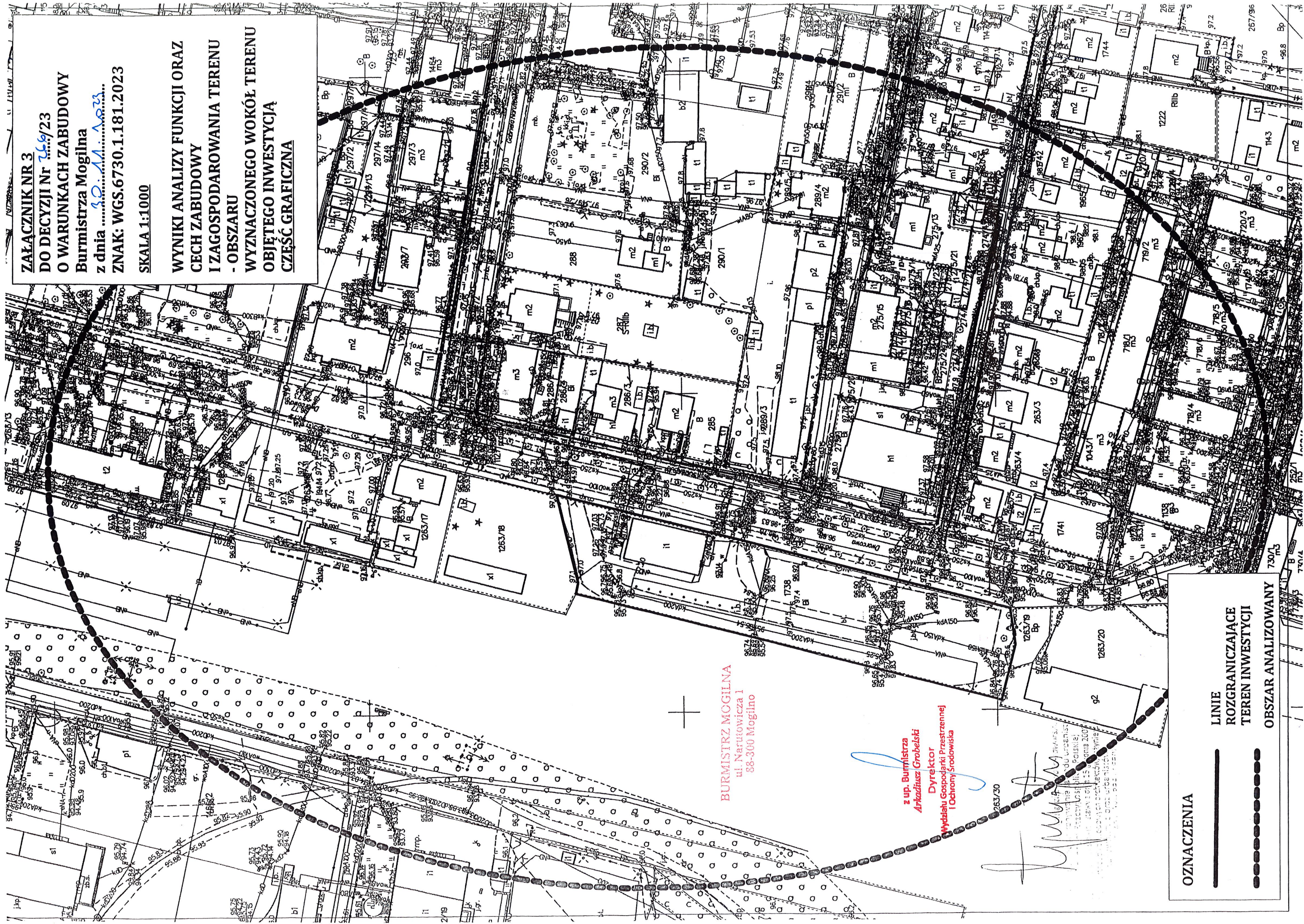
BURMISTRZ MOGILNA
ul. Narutowicza 1
88-300 Mogilno

z up. Burmistrza
Arkadiusz Grobelski 1263/30
Dyrektor
Wydziału Gospodarki Przemysłowej
i Ochrony Środowiska

ZALĄCZNIK NR 3
DO DECYZJI Nr 669/23
O WARUNKACH ZABUDOWY
Burmistrza Mogilna
z dnia 30.11.2023
ZNAK: WGS.6730.1.181.2023

SKALA 1:1000

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ
CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- OBSZARU
WYZNACZONEGO WOKÓŁ TERENU
OBJĘTEGO INWESTYCJĄ
CZĘŚĆ GRAFICZNA**



BURMISTRZ MOGILNA
ul. Narutowicza 1
88-300 Mogilno

z up. Burmistrza
Arkadiusz Grobeński
Dyrektor
Wydziału Gospodarki Przestrzennej
i Ochrony Środowiska

OZNACZENIA

- LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- OBSZAR ANALIZOWANY