

Środa Wielkopolska, dnia 23.08.2021 r.

Nr GiGP.6730.155.2021

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) zgodnie 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) 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 735), po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, 5, 6, 9, w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.04.2021 r. (uzupełnionego w dniach 08.06.2021 r., 15.06.2021 r., 18.06.2021 r.), który złożyła firma:

New Energy Investments Sp. z o.o.
ul. Kuźnicy Kollatajowskiej 13
31-234 Kraków

u s t a l a m
na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy

działki oznaczonej nr 141, położonej we wsi Dębicz, obręb geodezyjny Dębicz,
gmina Środa Wielkopolska,

dla inwestycji obejmującej:
budowę instalacji fotowoltaicznej na dz. geod. 141 w obrębie geodezyjnym Dębicz,
gm. Środa Wielkopolska, powiat średzki, województwo wielkopolskie.

1. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszej decyzji, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) w związku z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej

zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588), dla planowanej inwestycji, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:

1.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 89/3;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 19,31%;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki nie mniej niż 22,77%;
- d) szerokość elewacji frontowej dla:
 - każdej stacji transformatorowej: 3,97 m z tolerancją do 20%,
 - paneli fotowoltaicznych: nie ustala się;
- e) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem dla:
 - każdej stacji transformatorowej: do 2,35 m,
 - paneli fotowoltaicznych: nie dotyczy;
- f) geometria dachu dla:
 - każdej stacji transformatorowej: kąt nachylenia do 18°, układ połaci dachowych: dach płaski, wysokość: maksymalnie 2,48 m, do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu,
 - paneli fotowoltaicznych: nie dotyczy;
- g) maksymalna wysokość zespołów paneli fotowoltaicznych: 3,5 m;

1.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Nr RiOŚ.6220.92.2020 z dnia 28.12.2020 r.
- b) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w tym hałas i wibracje, powinny ograniczać się do granic działki objętej decyzją,
- c) planowane przedsięwzięcie nie może przekraczać mocy 2MW;
- d) zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, ul. Gołębia 2;

1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) sposób zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy;
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: na warunkach gestora sieci, zgodnie z pismem numer WEO21E113268DR/RP/BR z dnia 26.05.2021 r., wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu;
- c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: nie dotyczy;
- d) sposób zaopatrzenia w środki łączności: nie dotyczy;
- e) sposób odprowadzania ścieków: nie dotyczy;

- f) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: na warunkach gestora sieci, przy czym do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - h) dostęp do drogi publicznej: zjazdem z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 89/3, każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;
 - i) wymagana ilość miejsc postojowych: nie dotyczy.
- 1.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- a) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zmianami) oraz wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zmianami),
 - b) 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);
- 1.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: działka objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego.
- 1.6. ochrony obiektów budowlanych na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi: działka objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu osuwisk i terenu zagrożonego ruchami masowymi;
- 1.7. ochrony obiektów budowlanych na terenach szczególnego zagrożenia powodzią: działka objęta wnioskiem nie jest położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- 1.8. ochrony obiektów budowlanych na terenach niskiego zagrożenia powodzią: zgodnie z art. 169 ust. 2, pkt 1, Prawa wodnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zmianami) działka objęta wnioskiem nie jest położona na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.
- 1.9. 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 zmianami), 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.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii z mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część decyzji – załącznik nr 1.
3. Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na

cele nierolnicze i nieleśne.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4. Inne warunki:

- 4.1. 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.
- 4.2. Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z Związkiem Spółek Wodnych w Środzie Wielkopolskiej. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
- 4.3. Zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kole nr PO.3.6.522.514.2021 AG z dnia 20.07.2021 r., *obszar planowanej inwestycji tj.dz. nr 141, obręb Dębicz, gmina Środa Wielkopolska, jest częściowo zdrenowany. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.*

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 29.04.2021 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Pismem z dnia 28.06.2021 r., na podstawie art. 64 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735) powiadomiono Wnioskodawcę i Strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także składania wniosków i zastrzeżeń.

W momencie złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, spełniającego warunki określone w art. 52 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami), Burmistrz jako organ ma obowiązek wszczęcia postępowania administracyjnego i co za tym idzie poinformowania osób fizycznych i prawnych uznanych za stronę o tym fakcie. Każda ze stron ma prawo składania uwag, wniosków, wyrażania swojego zdania, które są brane pod uwagę

w trakcie prowadzonego postępowania, jednak sprzeciw strony nie może być podstawą do odmowy wydania warunków zabudowy.

Przechodząc do rozstrzygnięcia istoty sprawy należy stwierdzić:

Podstawę materialnoprawną rozstrzygnięcia istoty sprawy stanowią przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami), zwaną dalej upzp, w której główną zasadą jest to, iż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku, jak w sprawie niniejszej, w drodze decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 1 i 4 upzp). Podstawowym celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Jak to zostało przywołane w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 czerwca 2013 r. sygn. akt II OSK 398/12 *"Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego. W postępowaniu tym organ nie bada warunków technicznych inwestycji, a jedynie określa w kontekście ładu przestrzennego czy dana inwestycja i jej funkcja jest dopuszczalna na danym terenie. (...) Spełnienie przez inwestycję wymogów technicznych, takich jak rozmiar obiektu i jego usytuowanie na działce jest zaś oceniane w trakcie kolejnego etapu procesu inwestycyjnego, w postępowaniu o pozwolenie na budowę przez organ administracji architektoniczno – budowlanej, stosownie do przepisów Prawa budowlanego i przepisów o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dopiero organ wydający pozwolenie na budowę musi wiążąco wypowiedzieć się m.in. na temat usytuowania, obrysu i układu istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, ze wskazaniem (...) wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich (art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego), gdyż dopiero ten organ ocenia projekt obiektu i dopiero wtedy zapada rozstrzygnięcie, czy projekt odpowiada warunkom wynikającym z Prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych (zob. wyrok NSA z dnia 8 lipca 2008 r., sygn. akt II OSK 779/07).*

Rozstrzygnięcie o istocie sprawy musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające przeprowadzone przez właściwy organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których stanowi m.in. art. 61 upzp, a w tym jego ust. 1, który z kolei uzależnia wydanie decyzji o warunkach zabudowy od łącznego spełnienia wymogów, określonych w poniższych punktach:

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;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
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 zmianami), 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.

Zgodnie z wyrokami: Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 20 grudnia 2017 r., sygn. akt II/SA/Gd 667/17 oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 września 2017 r., sygn. akt IV SA/Wa 222/17, inwestycje polegające na instalacji naziemnego systemu fotowoltaicznego można zaliczyć do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami). W związku z powyższym odstąpiono od analizy w zakresie wskazanym w art. 61 ust. 1 pkt 1 powyższej ustawy.

Natomiast pozostałe warunki art. 61 ust. 1 pkt. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) są spełnione.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopiach z map zasadniczych w skali 1:1000 w odległości równej trzykrotnej wartości szerokości frontu działki objętej wnioskiem. W tym przypadku za front działki przyjęto wspólną granicę działki oznaczonej numerem ewid.: 141 z działką oznaczoną nr ewid. 89/3, stanowiącą drogę powiatową, której szerokość wynosi 106,9 m. Zatem 3x szerokość frontu równa się 320,7 m.

Część graficzną analizy wykonano na zeskanowanych oryginałach kopii z map zasadniczych, wydanych przez Starostę Średzkiego – oryginały kopii z map zasadniczych znajdują się w dokumentacji sprawy.

Dostęp do drogi publicznej:

Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej. Dla nowej zabudowy ustalono obsługę komunikacyjną zjazdem z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 89/3. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

Warunek w zakresie dostępu do drogi publicznej jest spełniony.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, (...) jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, w związku z tym:

1. ustalono sposób zasilania wewnętrznej infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną: na warunkach gestora sieci,
zgodnie z pismem numer WEO21E113268DR/RP/BR z dnia 26.05.2021 r.,

wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu;

- c) zaopatrzenie w energię ciepłą: nie dotyczy;
- d) odprowadzanie ścieków: nie dotyczy;
- 2. ustalono odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych: na warunkach gestora sieci, przy czym do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi

Warunek w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu jest spełniony.

Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek, iż teren nie wymaga zgody uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne jest spełniony.

Zgodność z przepisami odrębnymi.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek zgodność z przepisami odrębnymi jest spełniony.

Pismem z dnia 30.07.2021 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735) - powiadomiono Wnioskodawcę i Strony o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także składania wniosków i zastrzeżeń.

Biorąc po uwagę:

1. art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami), zgodnie z którym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia pięciu warunków, wymienionych w kolejnych punktach ww. artykułu,
2. art. 56, w związku z art. 64 ust. 1, ww. ustawy, zgodnie z którym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi,
3. wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wykonanej w związku z ustaleniem warunków zabudowy działki,

organ nie znalazł uzasadnienia do odmowy wydania przedmiotowej decyzji o warunkach.

Stąd, należało orzec, jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zmianami).

Organ pierwszej instancji stwierdził wygaszenie niniejszej decyzji, w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska w terminie 14 dni od daty 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 zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735).

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje określone w art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami), [redacted]

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Z up. Burmistrza
[signature]
Maria Mieszczał
Zastępca Burmistrza Miasta

[redacted]
Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej U.M.
Pokój nr 207, I piętro, tel.: 61-286-77-21

Załączniki:

- załącznik nr 1 do decyzji (mapa),
- załącznik nr 2 do decyzji (wyniki analizy, składające się z części opisowej i graficznej).

Otrzymują:

- Wnioskodawca,
- Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy,
- U.M. do akt.

Opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł
uiszczono w dniu 15.02.2021 r.
na konto Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej.

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
nr GiGP.6730.155.2021
z dnia ...2.3.51E.2021.....

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

wykonane zgodnie 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), art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r., poz. 741 ze zmianami) w związku z ustaleniem warunków zabudowy działki oznaczonej nr 141, położonej we wsi Dębicz, obręb geodezyjny Dębicz, gmina Środa Wielkopolska, dla inwestycji obejmującej budowę instalacji fotowoltaicznej na dz. geod. 141 w obrębie geodezyjnym Dębicz, gm. Środa Wielkopolska, powiat średzki, województwo wielkopolskie.

1. Zgodnie z wyrokami: Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 20 grudnia 2017 r., sygn. akt II/SA/Gd 667/17 oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 września 2017 r., sygn. akt IV SA/Wa 222/17, inwestycje polegające na instalacji naziemnego systemu fotowoltaicznego można zaliczyć do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r., poz. 741 ze zmianami). W związku z powyższym odstępuje się od analizy w zakresie wskazanym w art. 61 ust. 1 pkt 1 powyższej ustawy.
2. Granice obszaru analizowanego:
Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopiach z map zasadniczych w skali 1:1000 w odległości równej trzykrotnej wartości szerokości frontu działki objętej wnioskiem.
W tym przypadku za front działki przyjęto wspólną granicę działki oznaczonej numerem ewid.: 141 z działką oznaczoną nr ewid. 89/3, stanowiącą drogę powiatową, której szerokość wynosi 106,9 m. Zatem 3x szerokość frontu równa się 320,7 m.
Część graficzną analizy wykonano na zeskanowanych oryginałach kopii z map zasadniczych, wydanych przez Starostę Średzkiego – oryginały kopii z map zasadniczych znajdują się w dokumentacji sprawy.
3. Dostęp do drogi publicznej:
Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej. Dla nowej zabudowy ustala się obsługę komunikacyjną zjazdem z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 89/3. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.
Warunek w zakresie dostępu do drogi publicznej jest spełniony.
4. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Warunek w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu jest spełniony.

5. Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek, iż teren nie wymaga zgody uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne jest spełniony.

6. Zgodność decyzji z przepisami odrębnymi.

Warunek zgodność z przepisami odrębnymi jest spełniony.

7. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się na obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 428 ze zmianami), 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 jest spełniony.

8. Integralną część wyników analizy opisowej stanowi załącznik graficzny – mapa.

Uwaga!

Parametry (powierzchnie zabudowy, szerokości elewacji frontowych, odległość zabudowy od drogi) zostały obliczone z należytą starannością i dokładnością ale są to dane orientacyjne, gdyż zostały obliczone graficznie w oparciu o załączoną mapę.

Wyniki analizy zostały sporządzone przez osobę posiadającą kwalifikacje określone w art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r., poz. 741 ze zmianami), inż. Szymona Kobierskiego.

