

BURMISTRZ MIASTA
Środa Wielkopolska
woj. Wielkopolskie
Nr GiGP.6730.231.2021

D E C Y Z J A
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 ze zmianami), po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, 5, 6, w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.06.2021 r. (uzupełnionego i zmienionego w dniu 21.07.2021 r.), który złożyła firma:

PVE 138 Sp. z o.o.
ul. Grunwaldzka 4/10
85-236 Bydgoszcz

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

nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 1/3, 78/2,
położonej we wsi Olszewo, obręb geodezyjny Olszewo, gmina Środa Wielkopolska,

dla inwestycji obejmującej:
budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 14 MW
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 7/2,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości: do 87,63%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni nieruchomości: nie mniej niż 11,48%,
 - d) szerokość elewacji frontowej dla:
 - stacji transformatorowych: 5,84 m z tolerancją $\pm 20\%$, tj. od 4,67 m do 7,01 m,
 - paneli fotowoltaicznych: nie dotyczy,
 - e) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu dla:
 - stacji transformatorowych: do 3,5 m,
 - paneli fotowoltaicznych: nie dotyczy,
 - f) geometria dachu dla:
 - stacji transformatorowych: dach płaski, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 12° oraz wysokością maksymalnie 3,5 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu,
 - paneli fotowoltaicznych: nie dotyczy,
 - g) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych: do 4,0 m;
- 1.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) inwestycję należy zrealizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr RiOŚ.6220.93.2020 z dnia 07.01.2021 r. wydaną przez Referat Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej,
 - b) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w tym hałas i wibracje, powinny ograniczać się do granic działki objętej decyzją,
 - c) zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, ul. Gołębia 2,
 - d) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji. Inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ na ww. badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę;
- 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 ZD/10099/2021 z dnia 16.06.2021 r., wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, Rejon Dystrybucji Września, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu (...) mocą przyłączeniową w wysokości 40 kW,
 - 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: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr RiOŚ.6220.93.2020 z dnia 07.01.2021 r. wydaną przez Referat Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej,
 - g) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr RiOŚ.6220.93.2020 z dnia 07.01.2021 r. wydaną przez Referat Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej,
 - h) dostęp do drogi publicznej: nie dotyczy,
 - i) wymagana ilość miejsc postojowych: zapewnić 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych.
- 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: nieruchomości objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego.
- 1.6. ochrony obiektów budowlanych na terenach osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi: nieruchomości objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu osuwisk i terenu zagrożonego ruchami masowymi.
- 1.7. ochrony obiektów budowlanych na terenach szczególnego zagrożenia powodzią: nieruchomości 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) nieruchomości 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.
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 art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624) - *„Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar”*.
- 4.4. Zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kole nr PO.3.6.522.571.2021.AG z dnia 16.08.2021 r. „Obszar planowanej inwestycji, tj. działki nr: 1/3, 78/2, obręb Olszewo, gmina Środa Wielkopolska, jest zdrenowany oraz graniczy z urządzeniem melioracji wodnych -rowem Żrenickim (Dopływ z Tadeuszewa). 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 30.06.2021 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 19.07.2021 r., na podstawie art. 64 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zmianami) 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), 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 znajduje 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.

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 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 i 2 powyższej ustawy.

Natomiast pozostałe warunki art. 61 ust.1 pkt. 3-5 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 nieruchomości objętej wnioskiem.

W tym przypadku za front nieruchomości przyjęto wspólną granicę nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 1/3, 78/2 z działką oznaczoną nr ewid. 7/2, której szerokość wynosi 58,6 m. Zatem 3x szerokość frontu równa się 175,8 m.

Nie znaleziono przesłanek do poszerzenia obszaru analizy poza teren wyznaczony przy użyciu promienia minimalnego określonego rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r.

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.

1. Dostęp do drogi publicznej: na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. W związku z powyższym odstąpiono od analizy w zakresie wskazanym w art. 61 ust. 1 pkt 2. tj. od ustalenia dostępu do drogi publicznej.

Warunek w zakresie dostępu do drogi publicznej – nie dotyczy.

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

- a) sposób zasilania wewnętrznej infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
 - ustalono zaopatrzenie w energię elektryczną: na warunkach gestora sieci, zgodnie z pismem numer ZD/10099/2021 z dnia 16.06.2021 r., wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, Rejon Dystrybucji Września, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu (...) z mocą przyłączeniową w wysokości 40 kW;
 - zaopatrzenie w energię ciepłą: nie dotyczy;
- b) odprowadzanie ścieków: nie dotyczy;
- c) ustalono odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr RiOŚ.6220.93.2020 z dnia 07.01.2021 r. wydaną przez Referat Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej;

Warunek w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu jest spełniony.

- 3. Zamierzenie budowlane nie znajduje 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, iż teren nie znajduje się na obszarze lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej gazociągu i strefy bezpieczeństwa rurociągu jest spełniony.

- 4. 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 uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne jest spełniony.

- 5. Zgodność z przepisami odrębnymi.
Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek zgodność z przepisami odrębnymi jest spełniony.

W dniu 19.08.2021 r. do Urzędu Miejskiego w Środzie wpłynęła decyzja Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu znak PO.RPP.611.921.2021.MS, w której: „po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska znak: GiGP.6730.231.2021 z dnia 5 sierpnia 2021 r. o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 1/3, 78/2, położonej we wsi Olszewo, obręb geodezyjny Olszewo, gmina Środa

Wielkopolska, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, orzeka umorzyć postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

W uzasadnieniu zawarł informację, że: „pismem znak: GiGP.6730.231.2021 z dnia 5 sierpnia 2021 r. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska wystąpił do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 1/3, 78/2, położonej we wsi Olszewo, obręb geodezyjny Olszewo, gmina Środa Wielkopolska, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, której inwestorem jest PVE 138 Sp. z o.o. (ul. Grunwaldzka 4/10, 85-236 Bydgoszcz).

Zgodnie z art. 166 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm. – dalej Prawo wodne), w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz poziom zagrożenia powodziowego wynikający z wyznaczenia ww. obszarów uwzględnia się m.in. w decyzjach o warunkach zabudowy dotyczących nieruchomości w całości lub w części położonych na tych obszarach.

Na podstawie art. 166 ust. 2 oraz ust. 5 Prawa wodnego projekty m.in. decyzji o warunkach zabudowy wymagają uzgodnienia z organem właściwym Wód Polskich, (tj. zgodnie z art. 14 ust. 6 pkt 1) Prawa wodnego z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich), w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Uzgodnienie, o którym mowa wyżej, dokonywane jest w drodze decyzji po przeprowadzeniu odrębnego postępowania.

Obowiązek ten wynika także z uregulowań art. 53 ust. 4 pkt 11) lit. b) 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 zm.).

Z przedłożonego do uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy wynika, że teren działek nr ewid. 1/3, 78/2, obręb Olszewo, gm. Środa Wielkopolska, znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, zdefiniowanymi w art. 16 pkt 34) Prawa wodnego.

W odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, postępowanie należało zatem uznać za bezprzedmiotowe i umorzyć je na podstawie art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy zawiera zapis: „udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni nieruchomości do 11,48%. Zgodnie z art. 34 pkt. 4) ustawy Prawo wodne wykonywanie na nieruchomości o powierzchni pow. 3500 m² robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej przez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieuwjętych w systemie kanalizacji otwartej lub zamkniętej zaliczane jest do szczególnego korzystania z wód i wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, natomiast w przypadku wyłączenia mniej bądź równo 70% powierzchni biologicznie czynnej nie jest wymagane uzyskania

pozwolenia wodnoprawnego.”

W projekcie decyzji o warunkach zabudowy zawarto zapis, iż: „*udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni nieruchomości: nie mniej niż 11,48%*”. Wobec powyższego powierzchnia biologicznie czynna może być większa niż podana wyżej wartość, gdyż jest możliwość zrealizowania jej pod rzutem paneli.

Ponadto w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr RiOŚ.6220.93.2020 z dnia 07.01.2021 r. wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska, zawarte są warunki i wymagania dotyczące planowanego przedsięwzięcia w stosunku do roślinności i zalecenia z nią związane. W decyzji „*został nałożony warunek montażu paneli słonecznych na wysokości co najmniej 0,8 m nad ziemią, co pozwoli dotrzymać, wskazany termin koszenia, umożliwi ptakom wyprowadzenie lęgów, roślinom zawiązywanie nasion, a także pozwoli ograniczyć zacienienie paneli słonecznych przez roślinność*”.

Pismem z dnia 06.09.2021 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zmianami) - 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 nieruchomości,

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 stwierdzi 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 ze zmianami).

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), mgr inż. Karolinę Walkowiak.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Z up. Burmistrza
Maria Mieszczak
Zastępca Burmistrza Miasta
(Dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

Sprawę prowadzi:

Młodszy referent Lidia Borowczyk

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 wysokości 598,00 zł
uiszczono w dniu 11.06.2021 r.
na konto Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej