

Środa Wielkopolska, dnia 02.11.2022 r.

BURMISTRZ MIASTA
Środa Wielkopolska
woj. wielkopolskie

Nr GiGP.6730.124.2022

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 2022 r., poz. 503 ze zm.) 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 ze zmianami) 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 2022 r., poz. 2000), po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, 5, 5a, 6, 9, 11b, w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.05.2022 r. (uzupełnionego i zmienionego w dniach: 09.08.2022 r., 18.08.2022 r.), który złożyła firma:

PV PARK Sp. z o.o.
ul. Polna 9-11
86-031 Osielsko

u s t a l a m

na rzecz Wnioskodawcy

warunki zabudowy

części działki oznaczonej nr ewid. 235/14,
położonej we wsi Brodowo, obręb geodezyjny Brodowo, gmina Środa Wielkopolska,

dla inwestycji obejmującej:

budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

1. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 i z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), 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) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

– 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, stanowiącej

- działkę oznaczoną nr ewid. 224,
- 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej S11, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 275,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie zespołu paneli fotowoltaicznych bez prawa jej przekraczania),
- b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni części działki: od 38,33% do 66,67%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni części działki: od 35,0% do 63,34%,
 - d) szerokość elewacji frontowej dla:
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - każdej z 4 stacji transformatorowych: od 2,0 m do 4,0 m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu dla:
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - każdej z 4 stacji transformatorowych: od 2,8 m do 4,5 m,
 - f) geometria dachu dla:
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - każdej z 4 stacji transformatorowych: realizacja dachu płaskiego, o kącie nachylenia dachu od 0° do 18° oraz wysokością głównej kalenicy lub wysokością budynku od 2,8 m do 4,5 m,
 - g) wysokość zespołu paneli fotowoltaicznych: do 5,0 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 zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.90.2021 z dnia 05.05.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - b) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w szczególności hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby, niekorzystne zmiany stosunków wodnych 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) dostęp do wody: nie dotyczy,
 - b) dostęp do energii elektrycznej: przyłączyć do sieci, instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, przy czym zakazuje się

wykorzystywania energii otrzymywanej z wiatru,
zgodnie z pismem numer ZD/10381/2022 z dnia 05.08.2022 r., wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu (...) z mocą przyłączeniową w wysokości 40 kW,

- c) źródło ciepła: nie dotyczy,
 - d) dostęp do gazu: nie dotyczy,
 - e) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy,
 - f) odprowadzanie ścieków oraz utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy,
zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.90.2021 z dnia 05.05.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska: „eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie wiązała się ze stałym zapotrzebowaniem na wodę ani koniecznością odprowadzania ścieków”,
 - g) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.90.2021 z dnia 05.05.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - h) gospodarowanie odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.90.2021 z dnia 05.05.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - i) dostęp do drogi publicznej: jednym zjazdem z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 224. Nie zezwala się na wykonanie dodatkowych zjazdów z obszaru działki o numerze ewid. 235/14. Nowo projektowany zjazd na drogę należy uzgodnić z jej zarządcą.
 - j) liczba miejsc do parkowania: od 0 do 2 miejsc parkingowych 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 2021 r., poz. 2351 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 2022 r., poz. 1225),
 - 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: część działki objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego,
- 1.6. ochrony obiektów budowlanych na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi: część działki objęta wnioskiem jest położona w granicach terenu osuwisk i terenu zagrożonego ruchami masowymi – teren nr 6,

- 1.7. ochrony obiektów budowlanych na terenach szczególnego zagrożenia powodzią: część działki 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. 2233 ze zmianami) część działki 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 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 2022 r., poz. 273), 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.

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

W dniu 19.05.2022 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z informacją zawartą we wniosku, powierzchnia terenu inwestycji wynosi 6 ha.

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 2022 r., poz. 503 ze zm.), 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 11.08.2022 r., na podstawie art. 64 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000), 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 2022 r., poz. 503 ze zm.), 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 2022 r., poz. 503 ze zm.), 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). 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.

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 2022 r., poz. 273), 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.

Wnioskowana inwestycja: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 poz. 610 ze zmianami), który definiuje, iż przez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć:

„instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub*
- b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno – użytkową, służący do wytwarzania biogazu rolniczego*

– a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego”.

Zatem wnioskowana inwestycja spełnia warunek wskazany w art. 61 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.):

„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 warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Natomiast pozostałe warunki art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) są analizowane.

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

- a) zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej:
 - dostęp do wody: nie dotyczy,
 - dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci, instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, przy czym zakazuje się wykorzystywania energii otrzymywanej z wiatru,
zgodnie z pismem numer ZD/10381/2022 z dnia 05.08.2022 r., wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu (...) z mocą przyłączeniową w wysokości 40 kW,

- źródło ciepła: nie dotyczy,
 - dostęp do gazu: nie dotyczy,
- b) odprowadzanie ścieków oraz utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.90.2021 z dnia 05.05.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska: „eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie wiążała się ze stałym zapotrzebowaniem na wodę ani koniecznością odprowadzania ścieków”,
- c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- d) liczba miejsc do parkowania: od 0 do 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

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.

Zgodność z przepisami odrębnymi.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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 2022 r., poz. 273), 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.

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad postanowieniem z dnia 20.09.2022 r. w sprawie nr O/PO.Z-3.4351.555.2022.EP odmówił uzgodnienia „projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki oznaczonej nr ewid. 235/14, położonej we wsi Brodowo, gmina Środa Wielkopolska, przy drodze krajowej nr 11 (działka nr 275).”

W uzasadnieniu podniesiono argumenty, iż: „Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693) obiekty budowlane poza terenem zabudowy należy lokalizować w odległości min 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg krajowych. Przyjęta w przedmiotowym projekcie decyzji odległość zabudowy nie spełnia więc powyższego warunku. Dlatego też, nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi krajowej nr 11 należy odsunąć tak, aby odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej wynosiła min 25m.

(...)

Biorąc powyższe pod uwagę, na chwilę obecną nie jest możliwe uzgodnienie przedłożonego projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedstawionym brzmieniu."

Zarząd Powiatu w Środzie Wlkp. postanowieniem z dnia 19.09.2022 r. znak sprawy: ID.7126.1.133.2022 nie uzgodnił „projektu decyzji o warunkach zabudowy nr GiGP.6730.124.2022, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o numerze 235/14, w obrębie Brodowo, gm. Środa Wielkopolska."

W uzasadnieniu podniesiono argumenty, iż: „w treści projektu decyzji ustalono, że nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi powiatowej nr 3670P dla ww. inwestycji, ma znajdować się w odległości 4,0 m od granicy z działką oznaczoną numerem ewid. 224, stanowiącą drogę powiatową Jest to odległość niewystarczająca, gdyż zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, obiekty budowlane przy drogach powiatowych, poza terenem zabudowy, powinny być usytuowane w odległości co najmniej 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Dodatkowo zapis dotyczący dostępu do drogi publicznej należy doprecyzować. Komunikacja działki o numerze ewid. 235/14, w obrębie Brodowo, gm. Środa Wielkopolska z drogą publiczną powiatową, powinna odbywać się jednym zjazdem zaplanowanym dla całego obszaru działki. Zgodnie z § 9 pkt 1, rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 poz.124 z późniejszymi zmianami) na drodze klasy Z (do której zalicza się droga powiatowa nr 3670P), należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów.

W związku z powyższym nie uzgodniono ww. projektu decyzji.

Po dokonaniu zmian w projekcie ww. decyzji (w tym planu sytuacyjnego i.in.) polegających na:

- zmianie zapisów dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy i dostosowaniu ich do wskazanych wyżej przepisów tj. ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi powiatowej, równej co najmniej 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej;
- zmianie załącznika nr 1 do decyzji, czyli mapy, na której wkreślono nieprzekraczalną linię zabudowy, na mapę z linii zabudowy uwzględniającą wymienione wyżej przepisy tj. wynoszącą minimum 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej;
- zmianie zapisu umieszczonego w projekcie decyzji:
z dotychczasowego:

„dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 224, każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą"

na prawidłowy:

„dostęp do drogi publicznej: jednym zjazdem z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 224. Nie zezwala się na wykonanie dodatkowych zjazdów z obszaru działki o numerze ewid. 235/14. Nowo projektowany zjazd na drogę należy uzgodnić z jej zarządcą."

decyzja zostanie uzgodniona pozytywnie."

W związku z powyższymi postanowieniami nieprzekraczalne linie zabudowy w niniejszym projekcie decyzji o warunkach zabudowy ustalono w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej S11, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 275, 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 224, zmieniono załącznik graficzny nr 1 do decyzji oraz zmieniono zapis dotyczący obsługi komunikacyjnej.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony przez organy wyznaczone w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

Pismem z dnia 18.10.2022 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000) - 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:

- art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), zgodnie z którym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia sześciu warunków, wymienionych w kolejnych punktach ww. artykułu,
- 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,
- wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wykonanej w związku z ustaleniem warunków zabudowy części działki,

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

Stąd, należało orzec, jak w sentencji.

P O U C Z E N I E

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 2021 r., poz. 2351 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. 2022 r., poz. 2000).

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

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 2022 r., poz. 503 ze zm.), inż. Mateusza Lipieckiego.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

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

Sprawę prowadzi:
Inspektor mgr Anna Borecka
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).

Otrzymują:

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

Opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł
Uiszczono na konto Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej
W dniu 17.05.2022 r.