

Środa Wielkopolska, dnia 15.11.2022 r.

BURMISTRZ MIASTA
Środa Wielkopolska
woj. wielkopolskie
Nr GiGP.6730.162.2022

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 2022 r., poz. 503 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 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. 2022 r., poz. 2000 ze zm.), 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 28.06.2022 r. (uzupełnionego i zmienionego w dniach: 01.08.2022 r., 18.08.2022 r., 05.09.2022 r., 05.10.2022 r.), który złożyła firma:

Lódzkie Elektrownie Słoneczne Sp. z o.o.
ul. Armii Krajowej 24B,
98 – 200 Sieradz

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

działki oznaczonej nr ewid. 34/7, położonej we wsi Starkówiec Piątkowski, obręb geodezyjny
Starkówiec Piątkowski, gmina Środa Wielkopolska,

dla inwestycji obejmującej:

budowę elektrowni fotowoltaicznej (EPV Starkówiec Piątkowski) o łącznej mocy do 3 MW
włącznie (w tym także etapowo) 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 ze zmianami), 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: 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 35,
zgodnie z załącznikiem nr 1 (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie zespołów paneli fotowoltaicznych oraz ściany frontowej projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania za wyjątkiem gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.),
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni części działki: od 2,61% do 72,84%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni części działki: od 27,16% do 100,0%,
 - d) szerokość elewacji frontowej dla:
 - stacji transformatorowej (do 3 sztuk): od 3,0 m do 10,0 m,
 - kontenera magazynu energii (do 3 sztuk): od 2,0 m do 10,0 m,
 - paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem dla:
 - kontenera stacji transformatorowej (do 3 sztuk): od 1,0 m do 5,0 m,
 - kontenera magazynu energii (do 3 sztuk): od 1,0 m do 5,0 m,
 - paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - f) geometria dachu dla:
 - kontenera stacji transformatorowej (do 3 sztuk): dach płaski, kąt nachylenia od 0° do 18°, wysokość od 1,0 m do 5,0 m,
 - kontenera magazynu energii (do 3 sztuk): dach płaski, kąt nachylenia od 0° do 18°, wysokość od 1,0 m do 5,0 m,
 - paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - g) wysokość zespołów paneli fotowoltaicznych: od 1,0 m 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.6220.101.2021 z dnia 09.05.2022 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) 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,

- 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) dostęp do wody: nie dotyczy,
 - b) dostęp do energii elektrycznej:
zgodnie z pismem numer ZD/9822/2022 z dnia 18.07.2022 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 20 kW,
 - c) źródło ciepło: nie dotyczy,
 - d) dostęp do gazu: nie dotyczy,
 - e) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy,
 - f) odprowadzanie ścieków: nie dotyczy,
 - g) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych: *zgodnie z ustaleniami zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.101.2021 z dnia 09.05.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
 - h) gospodarowanie odpadami: *zgodnie z ustaleniami zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.101.2021 z dnia 09.05.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
 - i) dostęp do drogi publicznej: *jednym zjazdem z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 35; nie zezwala się na wykonanie dodatkowych zjazdów z obszaru działki o numerze ewid. 34/7; nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,*
 - j) liczba miejsc do parkowania: *zapewnić od 0 do 6 miejsc do parkowania 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: *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. 2233 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. ochrony udokumentowanych wód podziemnych: działka objęta wnioskiem jest położona na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych 143 - Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
- 1.10. 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 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.

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

W dniu 29.06.2022 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie.

We wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy podano parametry dla: konstrukcji wsporczych do montażu paneli fotowoltaicznych, modułów fotowoltaicznych,

string-boxów, falowników przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej, infrastruktury technicznej m. in. wewnętrzna linia nn łącząca poszczególne sekcje projektowanej elektrowni ze stacją transformatorową, system monitoringu (bariera IR, czujniki ruchu, kamery). Jednak ze względu na fakt, iż nie są to budynki, ani budowle, tylko urządzenia nie ustalono dla nich żadnych parametrów.

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 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 05.09.2022 r., na podstawie art. 64 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2022 r., poz. 2000 ze zm.), 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 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 2022 r., poz. 503 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). 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 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.

Wnioskowana inwestycja: budowa elektrowni fotowoltaicznej (EPV Starkówiec Piątkowski) o łącznej mocy do 3 MW włącznie (w tym także etapowo) 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 r., 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 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 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 ze zmianami) 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,
 - ustala się dostęp do energii elektrycznej:
zgodnie z pismem numer ZD/9822/2022 z dnia 18.07.2022 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 20 kW,
 - źródło ciepła: nie dotyczy,
 - dostęp do gazu: nie dotyczy,
- b) odprowadzanie ścieków: nie dotyczy,
- c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych: *zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.101.2021 z dnia 09.05.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
- d) liczba miejsc do parkowania: zapewnić od 0 do 6 miejsc do parkowania 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 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 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 nieujętych 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 działki: od 27,16% do 100,0%, którą to można realizować pod rzutem paneli.* Wobec czego, jest możliwość zrobienia powierzchni biologicznie czynnej

większej niż 30%.

Ponadto w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.101.2021 z dnia 09.05.2022 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 na rozwój roślinności i w konsekwencji, umożliwi ptakom wprowadzenie lęgów, roślinom zawiązywanie nasion, a także pozwoli ograniczyć zacienienie paneli słonecznych przez roślinność”.

W dniu 27.09.2022 r., wpłynęło Postanowienie Zarządu Powiatu w Środzie Wlkp. znak sprawy: ID.7126.1.138.2022, w którym Zarząd Powiatu Średzkiego nie uzgadnia projektu decyzji o warunkach zabudowy nr GiGP.6730.162.2022, dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej (EPV Starkówiec Piątkowski) o łącznej mocy 3 MW włącznie (w tym także etapowo) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o numerze ewid. 34/7, we wsi Starkówiec Piątkowski, obrębie Geodezyjnym Starkówiec Piątkowski, gm. Środa Wielkopolska.

W uzasadnieniu wyjaśnił, „w treści projektu decyzji ustalono, że nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi powiatowej nr 3667P dla ww. inwestycji, ma znajdować się w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, stanowiącej działkę o nr ewid. 35. 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 34/7, w obrębie geodezyjnym Starkówiec Piątkowski, gm. Środa Wielkopolska z drogą publiczną powiatową, powinna odbywać się jednym zjazdem zaplanowanym dla całego obszaru działki. Zarządca drogi dąży bowiem do ograniczenia liczby zjazdów, stanowiących punkty kolizyjne na drogach.

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 nieprzekraczalnej linii zabudowy i dostosowanie 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 linią zabudowy uwzględniającą wymienione wyżej przepisy tj. wynoszącą minimum 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej;
- Zmianie zapisu zamieszczonego w projekcie decyzji:
z dotychczasowego:

„dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 35, 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. 35. Nie zezwala się na wykonanie dodatkowych zjazdów z obszaru działki o numerze ewid. 34/7. Nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą”,

decyzja zostanie uzgodniona pozytywnie.

Wobec powyższego skorygowano ww. zapisy.

W dniu 05.10.2022 r., Pełnomocnik Wnioskodawcy zmienił załącznik graficzny w zakresie linii zabudowy.

Wnioskowana zmiana dotycząca ww. linii zabudowy została w całości uwzględniona w projekcie decyzji.

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 zmianami).

Pismem z dnia 26.10.2022 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2022 r., poz. 2000 ze zm.) - 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 zmianami), 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 stwierdza 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 ze zm.).

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 zmianami), 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 zmianami), inż. Szymona Kobierskiego.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Z up. Burmistrza
/Maria Mieszczak/
Zastępca Burmistrza Miasta

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 w dniu 28.06.2022 r.

na konto bankowe Urzędu Miejskiego w Środzie Wlkp.