

BURMISTRZ MIASTA
Środa Wielkopolska
woj. Wielkopolskie
Nr GiGP.6730.227.2022

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 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 zmianami), po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, 5, 6, 9, 16, w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.09.2022 r. (uzupełnionego i zmienionego w dniach: 21.10.2022 r., 14.11.2022 r.), który złożyła firma:

E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. k.
ul. Kwiatowa 23
88 – 110 Jacewo

u s t a l a m

na rzecz Wnioskodawcy

warunki zabudowy

działki oznaczonej nr ewid. 23/4, położonej we wsi Strzeszki, obręb geodezyjny Pętkowo,
gmina Środa Wielkopolska,

dla inwestycji obejmującej:

budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 19MW
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. 3 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) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 15,0 m od granicy z działką drogową oznaczoną nr ewid. 10,
 - 15,0 m od granicy z działką drogową oznaczoną nr ewid. 12,
 - 15,0 m od granicy z działką drogową oznaczoną nr ewid. 21,
- 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 działki: od 1,07% do 100,0%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: od 30,18% do 99,90%,
 - d) szerokość elewacji frontowej dla:
 - kontenerowej stacji transformatorowej (do 9 sztuk): od 2,0 m do 20,0 m,
 - kontenerowego magazynu energii (do 102 sztuk): od 1,5 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:
 - kontenerowej stacji transformatorowej (do 9 sztuk): od 2,0 m do 5,0 m,
 - kontenerowego magazynu energii (do 102 sztuk): od 2,0 m do 5,0 m,
 - paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - f) geometria dachu dla:
 - kontenerowej stacji transformatorowej (do 9 sztuk): dach jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia od 1,5° do 25°, wysokość od 2,0 m do 5,0 m,
 - kontenerowego magazynu energii (do 102 sztuk): dach jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia od 1,5° do 25°, wysokość od 2,0 m do 5,0 m,
 - paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - g) wysokość zespołów paneli fotowoltaicznych: od 1,5 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.6220.9.2022 z dnia 14.09.2022 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: przyłączy do sieci,
zgodnie z pismem numer ZD/10845/2022 z dnia 09.08.2022 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 15 kW,
 - c) źródło ciepła: 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 zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.9.2022 z dnia 14.09.2022 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.6220.9.2022 z dnia 14.09.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
 - i) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi wojewódzkiej, stanowiącej działki oznaczone nr ewid. 57, 13/3, przez działki drogowe, oznaczone numerami ewid.: 2/1, 12, 21. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
 - j) liczba miejsc do parkowania: zapewnić od 1 do 4 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.
 - 4.3. Zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. 2021 r., poz. 2233 ze zmianami) - *„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”*.

UZASADNIENIE

W dniu 03.10.2022 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 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 26.10.2022 r., na podstawie art. 64 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2022 r., poz. 2000 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 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 19MW 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 2022 poz. 1378 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,
 - dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci, zgodnie z pismem numer ZD/10845/2022 z dnia 09.08.2022 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 15 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.6220.9.2022 z dnia 14.09.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska;*
- d) liczba miejsc do parkowania: zapewnić od 1 do 4 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.

Zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. 2021 r., poz. 2233 ze zmianami) - „*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*”.

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.

Przez działkę oznaczoną nr ewid. 23/4, położoną we wsi Strzeszki, obręb geodezyjny Pętkowo, gmina Środa Wielkopolska, przebiegają korytarze projektowanej drogi ekspresowej S11 – WARIANT NR 1 oraz WARIANT NR 2, które określone są w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska (Uchwała nr XXXVII/521/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 czerwca 2021 r.).

Działka oznaczona nr ewid. 23/4, położona we wsi Strzeszki, obręb geodezyjny Pętkowo, gmina Środa Wielkopolska, znajduje się w przebiegu korytarza kolejowego wyznaczonego przez Centralny Port Komunikacyjny.

W dniu 14.11.2022 r., Pełnomocnik Wnioskodawcy zmienił wniosek w zakresie powierzchni nowej zabudowy.

Wnioskowana zmiana dotycząca ww. powierzchni została w całości uwzględniona w projekcie decyzji.

W dniu 12.12.2022 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Centralnego Portu Komunikacyjnego z dnia 08.12.2022 r., nr KPR_11640_2022_NAB.10807_53_OP, o następującej treści:

„(...) Zgodnie ze stanowiskiem Spółki (...) obowiązek uzgodnienia projektów decyzji aktu planistycznego następuje z dniem ustalenia lokalizacji inwestycji, tj. wydania decyzji administracyjnej dokonującej lokalizacji inwestycji, w przypadku inwestycji kolejowych, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej. Określa ona linie rozgraniczające teren inwestycji i wywołuje skutki w obszarze gospodarki nieruchomościami (skutek wywłaszczeniowy bądź możliwość dokonania wywłaszczenia odrębnym rozstrzygnięciem). W związku z faktem, że dla omawianej inwestycji przecinającej obszar opracowywanych warunków zabudowy taka decyzji nie została wydana, Spółka nie ma podstaw do dokonywania uzgodnienia przedłożonych warunków zabudowy.

Informuję, że obecnie trwa opracowywanie Studium Techniczno-Ekonomiczno-Środowiskowego (dalej: STEŚ) dla Projektu nr 00100053 „Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Sieradz -Kalisz -Pleszew” oraz dla Projektu nr 00100054 „Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Pleszew -Poznań”, która obejmuje w swoim zakresie wielobranżowe opracowanie wariantów przebiegu linii kolejowej, wraz ze wskazaniem wariantu inwestorskiego. Na obecnym etapie STEŚ opracowano 4 warianty przebiegu linii kolejowej nr 85. Wskazana w piśmie [1] działka znajduje się na przebiegu jednego z nich. Każdy z wariantów jest obecnie tak samo prawdopodobny do przeprowadzenia nowej linii kolejowej. Wybór wariantu inwestorskiego nastąpi w 2023 r.”

W związku z powyższym pismem do projektu decyzji o warunkach zabudowy wprowadzono stosowne zmiany/zapisy.

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 12.12.2022 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2022 r., poz. 2000 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:

- 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 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 ze zmianami).

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:
Samodzielny 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).

Otrzymują:

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

Opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł
uiszczono w dniu 28.09.2022 r.
na konto Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej