

Środa Wielkopolska, dnia 17.01.2023 r.

BURMISTRZ MIASTA  
Środa Wielkopolska  
woj. Wielkopolskie  
Nr GiGP.6730.312.2021

**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 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. z 2022 r., poz. 2000 ze zmianami), po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 5, 6, 9, w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.09.2021 r. (uzupełnionego i zmienionego w dniach: 13.12.2021 r., 17.12.2021 r., 03.01.2022 r., 12.01.2022 r., 30.11.2022 r., 06.12.2022 r., 14.12.2022 r.), który złożyła firma:

**Elektrownia PV 76 Sp. z o.o.**  
**ul. Puławska 2 (wejście A, VII piętro)**  
**02-566 Warszawa**

**u s t a l a m**  
na rzecz Wnioskodawcy  
**warunki zabudowy**  
działki oznaczonej numerem ewid. 8/1,  
położonej we wsi Włostowo, obręb geodezyjny Włostowo, gmina Środa Wielkopolska,

**dla inwestycji obejmującej:**  
budowę elektrowni słonecznej o mocy do 16 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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 2022 r., poz. 503 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 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) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 25,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 26, stanowiącą drogę krajową S11, zgodnie z załącznikiem nr 1 (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie zespołu paneli fotowoltaicznych oraz ściany frontowej projektowanych budynków bez prawa jej przekraczania za wyjątkiem gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.);
- b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 60,41%;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki nie mniej niż 27,74%;
- d) szerokość elewacji frontowej dla:
  - kontenera stacji transformatorowej (do 8 sztuk): do 10,0 m,
  - kontenera technicznego z dopuszczeniem realizacji zintegrowanego systemu magazynowania energii wewnątrz kontenera: do 10,0 m,
  - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
  - stacji SN/WN: nie ustala się,
  - ogrodzenia: nie ustala się;
- e) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem dla:
  - kontenera stacji transformatorowej (do 8 sztuk): do 4,0 m,
  - kontenera technicznego z dopuszczeniem realizacji zintegrowanego systemu magazynowania energii wewnątrz kontenera: do 4,0 m,
  - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
  - stacji SN/WN: nie ustala się,
  - ogrodzenia: nie ustala się;
- f) geometria dachu dla:
  - kontenera stacji transformatorowej (do 8 sztuk): realizacja dachu płaskiego, o kącie nachylenia dachu do 18° oraz wysokością do 4,0 m,
  - kontenera technicznego z dopuszczeniem realizacji zintegrowanego systemu magazynowania energii wewnątrz kontenera: realizacja dachu płaskiego, o kącie nachylenia dachu do 18° oraz wysokością do 4,0 m,
  - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
  - stacji SN/WN: nie ustala się,
  - ogrodzenia: nie ustala się;
- g) maksymalna wysokość dla:
  - zespołu paneli fotowoltaicznych: do 5,0 m,
  - stacji SN/WN: do 10,0 m,
  - ogrodzenia: do 3,0 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.6220.20.2021 z dnia 10.08.2021 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;
- 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/14875/2022 z dnia 17.11.2022 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 300 kW;*
  - c) sposób zaopatrzenia w energię cieplną: 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.6220.20.2021 z dnia 10.08.2021 r. wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
  - g) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr RiOŚ.6220.20.2021 z dnia 10.08.2021 r. wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
  - h) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi krajowej S11, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 26, każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
  - i) wymagana ilość miejsc postojowych: nie dotyczy;
- 1.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- a) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 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 2019 r., poz. 1065 ze zmianami),
  - b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym);

- 1.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: działka objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego;
- 1.6. ochrony obiektów budowlanych na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi: działka objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu osuwisk i terenu zagrożonego ruchami masowymi;
- 1.7. ochrony obiektów budowlanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią: działka objęta wnioskiem nie jest położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 1.8. ochrony obiektów budowlanych na obszarach 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: inwestycja 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. Przy realizacji inwestycji stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. 2021 r., poz. 2233 ze zmianami), w szczególności art. 34 pkt 4 ww. ustawy: „*wykonywanie na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m<sup>2</sup> 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 systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej*”, co wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód zgodnie z art. 389 pkt 2 ww. ustawy.

## UZASADNIENIE

W dniu 24.09.2021 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie.

W dniu 22.02.2022 r. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska wydał decyzję o warunkach zabudowy znak GiGP.6730.312.2021, którą odmówił ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce oznaczonej nr ewid. 8, położonej we wsi Włostowo, obręb geodezyjny Włostowo, gmina Środa Wielkopolska.

Decyzja ta została zaskarżona przez Pełnomocnika Wnioskodawcy.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze, zwane dalej SKO, w Poznaniu decyzją z dnia 29.08.2022 r. (znak SKO.GP.4000.233.2022) uchyliło ww. decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Po zapoznaniu się z treścią ww. decyzją, stwierdzono iż żaden z podniesionych przez SKO argumentów, dla których decyzja o warunkach zabudowy znak GiGP.6730.312.2021 z dnia 22.02.2022 r., wydana przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska, nie powinna być decyzją odmowną, nie znajduje odzwierciedlenia w treści ww. decyzji.

SKO w swojej decyzji zarzuciło organowi I instancji błędy polegające głównie na:

- badaniu zasady „dobrego sąsiedztwa”,
- wydaniu odmownej decyzji w oparciu o „sam brak zgody właścicieli gruntu sąsiedzkiego”.

Odnosząc się do powyższych zarzutów SKO, należy nadmienić, iż w decyzji znak GiGP.6730.312.2021 z dnia 22.02.2022 r. organ I instancji nie badał zasady „dobrego sąsiedztwa”. W tekstach decyzji o warunkach zabudowy, wynikach analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wprost wskazane było, iż przedmiotowa inwestycja „*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), (...).*”

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”.*

SKO zarzuciło, iż „nie da się skutecznie podnosić zarzutów co do „potencjalnego oddziaływania zamierzenia na tereny sąsiednie”. Ponadto SKO wskazuje, że „Sam brak zgody właścicieli gruntu sąsiedzkiego z uwagi na subiektywne poczucie zaburzenia krajobrazu nie może powodować wydawania decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla tego zamierzenia. (...)” Przytoczone powyżej wskazania SKO nie znajdują potwierdzenia w treści decyzji o warunkach zabudowy z dnia 22.02.2022 r. Decyzja odmowna została sporządzona ze względu na występowanie na działce objętej wnioskiem gruntów klasy RIIIa, a nie jak wskazuje SKO ze względu na: zasadę „dobrego sąsiedztwa”, „potencjalne oddziaływanie zamierzenia na tereny sąsiednie” czy brak zgody właścicieli gruntu sąsiedzkiego.

W związku ze wskazaniem SKO, Burmistrz podjął postępowanie i przeprowadził czynności zmierzające do rozstrzygnięcia sprawy na podstawie zgromadzonych materiałów i dowodów.

Działka oznaczona nr ewid. 8, zapisana w księdze wieczystej KW PO1D/00067420/9, położona we wsi Włostowo, obręb geodezyjny Włostowo, na podstawie zgłoszenia znak GK.6640.686.2022, została podzielona w ten sposób, że powstały następujące działki: 8/1 oraz 8/2.

W dniach 30.11.2022 r., 06.12.2022 r. oraz 14.12.2022 r., Pełnomocnik Wnioskodawcy zmienił wniosek w zakresie terenu objętego wnioskiem, zamierzenia inwestycyjnego, określił wysokość stacji SN/WN, przedłożył oryginalną kopię z mapy zasadniczej, przedstawiającą aktualny stan działki objętej wnioskiem oraz nowe zapewnienie dotyczące dostaw energii elektrycznej wydane przez ENEA Operator Sp. z o.o.

W związku z powyższymi zmianami i uzupełnieniami do projektu decyzji o warunkach wprowadzone zostały stosowne zmiany.

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 20.12.2021 r., na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 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 elektrowni słonecznej o mocy do 16 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą 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:

– sposób zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy;

– sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: na warunkach gestora sieci, zgodnie z pismem numer ZD/14875/2022 z dnia 17.11.2022 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 300 kW;

– sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: nie dotyczy;

b) sposób odprowadzania ścieków: nie dotyczy,

c) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr RiOŚ.6220.20.2021 z dnia 10.08.2021 r. wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,

d) wymagana ilość miejsc postojowych: nie dotyczy.

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.

Dodatkowo należy zaznaczyć, iż działka objęta wnioskiem, znajduje się na trasie przebiegu korytarza kolejowego wyznaczonego przez Centralny Port Komunikacyjny.

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 26.01.2022r. oraz z dnia 04.01.2023 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 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 działki,

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

Stąd, należało orzec, jak w sentencji.

## **POUCZENIE**

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 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 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 2022 r., poz. 503 ze zmianami), inż. Mateusza Lipieckiego.

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 22.09.2021 r.  
na konto Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej