

Środa Wielkopolska, dnia 11.08.2023 r.

BURMISTRZ MIASTA
Środa Wielkopolska
woj. wielkopolskie

Nr GiGP.6730.41.2023

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 2023 r., poz. 977) 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 2023 r., poz. 775 ze zmianami), po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, 5, 5a, 6, 9, w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.02.2023 r. (uzupełnionego i zmienionego w dniach: 31.03.2023 r., 24.04.2023 r., 23.05.2023 r., 20.07.2023 r.), który złożyła firma:

EDP RENEWABLES POLSKA SOLAR SP ZO.O.

ul. Aleje Jerozolimskie 98
00-807 Warszawa

u s t a l a m

na rzecz Wnioskodawcy

warunki zabudowy

terenu inwestycji składającego się z części działek
oznaczonych numerami ewid.: 93/2, 3/13, 3/10, 5/8, 5/11, 1/59, położonych we wsi Mączniki,
obręb geodezyjny Mączniki, gmina Środa Wielkopolska,

dla inwestycji obejmującej:

budowę farmy fotowoltaicznej PV Mączniki o sumarycznej mocy do 26 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. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), 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: 6,0 m od granicy z działką drogową oznaczoną nr ewid. 4,
zgodnie z załącznikiem nr 1 (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie zespołu paneli fotowoltaicznych oraz ścian frontowych projektowanych budowli bez prawa jej przekraczania za wyjątkiem gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.),
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: od 0,01% do 55,0%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji: od 45,0% do 99,99%,
 - d) szerokość elewacji frontowej dla:
 - budynku usługowego z zapleczem socjalnym: od 4,0 m do 15,0 m,
 - stacji transformatorowo – rozdzielczej (do 7 sztuk): od 2,0 m do 12,5 m,
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu dla:
 - budynku usługowego z zapleczem socjalnym: od 4,0 m do 6,0 m,
 - stacji transformatorowo – rozdzielczej (do 7 sztuk): od 2,0 m do 4,0 m,
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - f) geometria dachu dla:
 - budynku usługowego z zapleczem socjalnym: dach płaski, dwuspadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o prostopadłym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu inwestycji, o kącie nachylenia dachu od 1° do 20° oraz wysokością głównej kalenicy lub wysokością budynku od 4,0 m do 6,0 m;
 - stacji transformatorowo – rozdzielczej (do 7 sztuk): dach płaski, o kącie nachylenia od 0° do 12° oraz wysokość budowli od 2,0 m do 4,0 m,
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - g) wysokość dla:
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: od 1,0 m do 5,0 m,
 - ogrodzenia: od 2,0 m do 2,5 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.6220.78.2022 z dnia 07.12.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - b) zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, ul. Gołębia 2,
 - 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;

1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) dostęp do wody: zbiornik na wodę,
zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.78.2022 z dnia 07.12.2022 r. wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- b) dostęp do energii elektrycznej: instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, prąd na pierwsze uruchomienie z agregatu prądotwórczego,
- c) źródło ciepła: nie dotyczy,
- d) dostęp do gazu: nie dotyczy,
- e) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy,
- f) odprowadzenie ścieków: bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,
zgodnie z pismem znak RiOŚ.7021.1.9.2023 z dnia 13.04.2023 r. wydanym przez Referat Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej (...) rozwiązanie gospodarki ściekowej (ścieków bytowych) (...) może zostać zrealizowane poprzez wybudowanie zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe,
zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.78.2022 z dnia 07.12.2022 r. wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- g) utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy,
- h) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji,
w przypadku konieczności odprowadzania wód opadowych i roztopowych z mis stacji transformatorowo - rozdzielczych zastosowane zostaną separatory substancji ropopochodnych. Wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.78.2022 z dnia 07.12.2022 r. wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
zgodnie z postanowieniem znak OS.673.153.2023 z dnia 13.06.2023 r., wydanym przez Starostę Średzkiego - „zakaz zorganizowanego i ukierunkowanego odprowadzania wód opadowych i roztopowych w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, w sposób który może powodować uaktywnienie ruchów masowych ziemi”,
- i) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
odpady powstające w czasie budowy zostaną zagospodarowane zgodnie z przepisami prawa w czasie eksploatacji zgodnie z regulaminem gminy,
zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.78.2022 z dnia 07.12.2022 r. wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska.
- j) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 40, przez działki drogowe oznaczone nr ewid. 35, 16, 4

- oraz zjazd z drogi powiatowej, stanowiącej działki oznaczone nr ewid. 58/5 i 58/4, przez działki drogowe oznaczone nr ewid. 61/1, 61/2, 68/1, 68/2, 68/3, 4, każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
- k) liczba miejsc do parkowania: zapewnić do 3 miejsc do parkowania;
- 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 2023 r. poz. 682) 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: inwestycja objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego,
- 1.6. ochrony obiektów budowlanych na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi: inwestycja objęta wnioskiem jest położona w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi – teren zagrożony Nr 4 (gmina Środa Wielkopolska),
- 1.7. ochrony obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią: inwestycja 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 2022 r., poz. 2625 ze zmianami) inwestycja 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 nr 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 postaci wektorowej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część decyzji – załącznik nr 1.
3. Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4. Inne warunki:

- 4.1. Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- 4.2. Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z Związkiem Spółek Wodnych w Środzie Wielkopolskiej. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
- 4.3. Zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 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”*.
- 4.4. Przy realizacji inwestycji stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. 2022 r., poz. 2625 ze zmianami).
- 4.5. Zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kole nr PO.3.4.521.159.2023 z 19.02.2023 r. *„Obszar planowanej inwestycji, tj. działki nr ewid.93/2, 3/13, 3/10, 5/8, 5/11, 1/59 obręb geodezyjny Mączniki, gmina Środa Wielkopolska są zdrenowane. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.”*
- 4.6. Zgodnie z Postanowieniem Starosty Średzkiego znak OS.673.153.2023 z dnia 13.06.2023 r., *„realizacja planowanej inwestycji powinna być poprzedzona rozpoznaniem warunków gruntowo - wodnych podłoża zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463).”*
- 4.7. Zgodnie z informacją Starosty Średzkiego wyrażonej w piśmie nr GN.6821.1.88.2023 z 31.07.2023 r. *„(...) inwestycja na działce nr 4 położonej w Mącznikach, stanowiącej własność Skarbu Państwa będzie mogła zostać zrealizowana dopiero po wcześniejszym ustanowieniu odpłatnej służebności przesyłu. Ze stosownym wnioskiem w tym zakresie inwestor winien wystąpić do Starosty Średzkiego”*.

UZASADNIENIE

W dniu 17.02.2023 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z informacją zawartą we wniosku, powierzchnia terenu inwestycji wynosi 256930 m².

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 2023 r., poz. 977), 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 28.04.2023 r., na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 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 2023 r., poz. 977), 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 2023 r., poz. 977), 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 PV Mączniki o sumarycznej mocy do 26 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 2022 r., 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 2023 r., poz. 977):

„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 2023 r., poz. 977) są analizowane.

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

- a) zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej:
 - dostęp do wody: zbiornik na wodę,
zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.78.2022 z dnia 07.12.2022 r. wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - dostęp do energii elektrycznej: instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, prąd na pierwsze uruchomienie z agregatu prądotwórczego,
 - źródło ciepła: nie dotyczy,
 - dostęp do gazu: nie dotyczy,
- b) odprowadzenie ścieków: bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,

zgodnie z pismem znak RiOŚ.7021.1.9.2023 z dnia 13.04.2023 r. wydanym przez Referat Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej (...) rozwiązanie gospodarki ściekowej (ścieków bytowych) (...) może zostać zrealizowane poprzez wybudowanie zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.78.2022 z dnia 07.12.2022 r. wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,

- c) utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy,
- d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji,
w przypadku konieczności odprowadzania wód opadowych i roztopowych z mis stacji transformatorowo - rozdzielczych zastosowane zostaną separatory substancji ropopochodnych. Wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.78.2022 z dnia 07.12.2022 r. wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
zgodnie z postanowieniem znak OS.673.153.2023 z dnia 13.06.2023 r., wydanym przez Starostę Średzkiego - „zakaz zorganizowanego i ukierunkowanego odprowadzania wód opadowych i roztopowych w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, w sposób który może powodować uaktywnienie ruchów masowych ziemi”.
- e) liczba miejsc do parkowania: zapewnić do 3 miejsc do parkowania.

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. z 2022 r., poz. 2625 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”.

Przy realizacji inwestycji stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. 2022 r., poz. 2625 ze zmianami).

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.

W dniu 23.05.2023 r., Pełnomocnik Wnioskodawcy wniósł o uwzględnienie w projekcie decyzji zmian dotyczących: nieprzekraczalnej linii zabudowy, szerokość elewacji frontowej dla stacji transformatorowo – rozdzielczej oraz dostęp do drogi publicznej.

Wnioskowane zmiany zostały w całości uwzględniony w projekcie decyzji.

W dniu 13.06.2023 r., wpłynęło Postanowienie Starosty Średzkiego znak OS.673.153.2023 z dnia 13.06.2023 r., w którym postanawia „uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy terenu inwestycji składającego się z części działek ozn. nr. ewid.: 93/2, 3/13, 3/10, 5/8, 5/11, 1/59, położonych we wsi Mączniki, obręb geodezyjny Mączniki, gmina Środa Wielkopolska dla inwestycji obejmującej budowę farmy fotowoltaicznej PV Mączniki o sumarycznej mocy do 26 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w ten sposób, że wskazuje się na:

- teren objęty wnioskiem (część działki nr: 5/11 i 5/8) położony jest w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi nr 4, teren nie jest położony w granicach osuwisk i w związku z tym wskazuje się na odpowiednią korektę zapisu w pkt 1.6 projektu decyzji;
- wkreślenie granic obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych na załączniku nr 1 do decyzji, (w granicach działek nr 5/11 i 5/8);
- zakaz zorganizowanego i ukierunkowanego odprowadzania wód opadowych i roztopowych w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, w sposób który może powodować uaktywnienie ruchów masowych ziemi;
- uwzględnienie w projekcie decyzji zapisu, że realizacja planowanej inwestycji powinna być poprzedzona rozpoznaniem warunków gruntowo - wodnych podłoża zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463).”

W związku z powyższym postanowieniem do projektu decyzji o warunkach zabudowy wprowadzone stosowne zapisy.

W dniu 20.07.2023 r. Pełnomocnik Wnioskodawcy zmienił wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

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 2023 r., poz. 977).

Pismem z dnia 01.08.2023 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 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 2023 r., poz. 977), 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 terenu inwestycji,

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 2023 r., poz. 682).

Organ pierwszej instancji stwierdzi wygaszenie niniejszej decyzji, w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 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 2023 r., poz. 977), 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 2023 r., poz. 977), inż. Karolinę Kaczmarek.

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 na konto Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej
W dniu 17.02.2023 r.