

Nr GiGP.6730.63.2023

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, 16 w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.03.2023 r. (uzupełnionego i zmienionego w dniach: 12.04.2023 r., 02.05.2023 r., 17.05.2023 r., 26.06.2023 r.), który złożyła firma:

L 140 Sp. z o. o.
ul. Jasna 14/16A
00-041 Warszawa

u s t a l a m

na rzecz Wnioskodawcy

terenu inwestycji składającego się z działek oznaczonych numerami ewid.: 20, 27/12, 30, 32/2, 21, 29, 31 położonej we wsi Nadziejewo, obręb geodezyjny Nadziejewo, gmina Środa Wielkopolska,

dla inwestycji obejmującej:

budowę zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 30 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, ustalám 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:
 - 20,0 m od granicy z drogą powiatową, stanowiącą działkę oznaczoną

- nr ewid. 13,
 - 15,0 m od granicy z drogą gminną stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 29,
 - 15,0 m od granicy z działką, stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 31,
 - 15,0 m od granicy z gminną działką drogową, stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 44,
 - 15,0 m od granicy z działką, stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 21,
 - 15,0 m od granicy z działką drogową oznaczoną nr ewid. 25/1,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: od 20,0% do 70,02%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji: od 30,0% do 80,02%,
 - d) szerokość elewacji frontowej dla:
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - każdej z 30 stacji transformatorowej wraz z podziemnym magazynem energii: od 2,0 m do 30,0 m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu dla:
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - każdej z 30 stacji transformatorowej wraz z podziemnym magazynem: od 2,0 m do 5,0 m,
 - f) geometria dachu dla:
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - każdej z 30 stacji transformatorowej wraz z podziemnym magazynem: realizacja dachu płaskiego lub jednospadowego lub dwuspadowego lub wielospadowego, o kącie nachylenia dachu do 30° oraz wysokością głównej kalenicy lub wysokością budynku od 2,0 m do 5,0 m;
 - g) wysokość dla zespołu paneli fotowoltaicznych: od 0,5 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.6220.13.2022 z dnia 18.01.2023 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - b) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustalono obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji. Inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ na ww. badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę,
- 1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) dostęp do wody: nie dotyczy,
 - b) dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci,
zgodnie z pismem numer ZD/5797/2023 z dnia 08.05.2023 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 300kW;
 - c) źródło ciepła: nie dotyczy,

- d) dostęp do gazu: nie dotyczy,
 - e) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy,
 - f) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
 - g) utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji,
zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.13.2022 z dnia 18.01.2023 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
zgodnie z postanowieniem znak OS.673.206.2023 z dnia 12.07.2023 r., wydanym przez Starostę Średzkiego – „(...) *zakaz zorganizowanego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez systemy służące odprowadzaniu tych wód w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, odprowadzanie wód opadowych powinno odbywać się w taki sposób aby nie powodować zbytniego nawodnienia zbocza (nachylonego w kierunku południowym), co może doprowadzić do zmniejszenia jego stabilności, a w konsekwencji osuwania się spływu mas ziemnych*”.
 - i) gospodarowanie odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.13.2022 z dnia 18.01.2023 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - j) dostęp do drogi publicznej: jednym zjazdem z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 13, poprzez działkę drogową oznaczoną nr ewid. 29, będącą własnością Gminy Środa Wlkp., każdy nowo projektowany/przebudowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
 - k) liczba miejsc do parkowania: 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 2023 r., poz. 682 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: teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest położony w granicach terenu i obszaru górniczego,
- 1.6. ochrony obiektów budowlanych na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi: teren inwestycji objęty wnioskiem częściowo położony jest na terenie zagrożonym ruchami masowymi – nr 6,
- 1.7. ochrony obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:
-część terenu inwestycji objętego wnioskiem jest położona na obszarze

- szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16, pkt 34 lit. a, Prawa wodnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478), na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, rzędna wody o $p=1\%$ wynosi około od 68,33 m n.p.m do 68,58 m n.p.m.,
- teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16, pkt 34 lit. a, Prawa wodnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478), na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- 1.8. ochrony obiektów budowlanych na obszarach niskiego zagrożenia powodzią: zgodnie z art. 169 ust. 2, pkt 1, Prawa wodnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478) część terenu inwestycji objętego wnioskiem jest położona na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, rzędna wody o $p=0,2\%$ wynosi około od 68,44 m n.p.m do 68,66 m n.p.m. lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
 - 1.9. ochrony udokumentowanych wód podziemnych: teren inwestycji objęty wnioskiem jest położony na obszarze głównych zbiorników wód podziemnych 143 - Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz 150 - Pradolina Warszawa – Berlin,
 - 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. z

- 2023 r., poz. 1478) - „Zakazuje się grodzienia 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. z 2023 r., poz. 1478),
- 4.5. Zgodnie z Postanowieniem Starosty Średzkiego znak OS.673.206.2023 z dnia 12.07.2023 r.,:
- „dla potrzeb zabudowy terenu inwestycji, konieczne jest rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych dla potrzeb posadowienia obiektów budowlanych – zgodnie z rozporządzeniem 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) - §7.”
 - „uwzględnienia na etapie zagospodarowania terenu położenia części nieruchomości w granicach terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych
- 4.6. Zgodnie z pismem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu nr O/PO.Z-3.4351.329.2023.EP z dnia 18.07.2023 r., „ww. nieruchomości kolidują z liniami rozgraniczającymi wariantu nr 1 i nr 2 planowanej drogi ekspresowej S11 Kórnik – Ostrów Wlkp., Pododcinek Kórnik – Jarocin, wyznaczonymi w Studium Techniczno – Ekonomiczno – Środowiskowym, opracowanym przez Pracownię projektową Schuessler – Plan Inżynierzy Sp. z o. o. w Warszawie. W grudniu 2022 roku zarządca drogi wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. inwestycji drogowej. We wniosku wskazano wariant 4 jako wariant preferowany do realizacji. Jednak na chwilę obecną nie można stwierdzić, który z wariantów zostanie wybrany. Mając powyższe na uwadze Inwestor winien wstrzymać się z zagospodarowaniem nieruchomości objętych projektem decyzji o warunkach zabudowy do czasu ustalenia ostatecznego przebiegu drogi ekspresowej S11 bądź ograniczyć zakres inwestycji tak, aby nie występowała kolizja z planowanymi wariantami drogi ekspresowej S11. Planowany termin uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. inwestycji drogowej to koniec 2023 roku.”.
- 4.7. Zgodnie z decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu nr PO.RPP.611.484.2023.NK z dnia 18.07.2023 r.:
- a) „inwestycje należy wykonać poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o $p=1\%$,”
 - b) „zakaz zmiany ukształtowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią”.

UZASADNIENIE

W dniu 15.03.2023 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 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 31.05.2023 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 zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 30 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: nie dotyczy,
 - dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci, instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, przy czym zakazuje się wykorzystywania energii otrzymywanej z wiatru,*zgodnie z pismem numer ZD/5797/2023 z dnia 08.05.2023 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 300kW;*

- źródło ciepła: nie dotyczy,
- dostęp do gazu: nie dotyczy,
- b) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
- c) utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy,
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji,
zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.13.2022 z dnia 18.01.2023 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska;
zgodnie z postanowieniem znak OS.673.206.2023 z dnia 12.07.2023 r., wydanym przez Starostę Średzkiego – „ (...) zakaz zorganizowanego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez systemy służące odprowadzaniu tych wód w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, odprowadzanie wód opadowych powinno odbywać się w taki sposób aby nie powodować zbytniego nawodnienia zbocza (nachylonego w kierunku południowym), co może doprowadzić do zmniejszenia jego stabilności, a w konsekwencji osuwania się spływu mas ziemnych”.
- e) liczba miejsc do parkowania: 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.

Zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478) - „*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. z 2023 r., poz. 1478).

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 przez teren inwestycji objęty wnioskiem, przebiegają korytarze projektowanej drogi ekspresowej S11 – WARIANT NR 1, 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.).

Ponadto teren inwestycji objęty wnioskiem, znajduje się na trasie przebiegu korytarza kolejowego wyznaczonego przez Centralny Port Komunikacyjny.

W dniu 26.06.2023 r. Pełnomocnik Wnioskodawcy uzupełnił wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy o pismo nr ZD/5797/2023 z dnia 08.05.2023 r. wydane przez ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Poznań. Zgodnie z powyższym do projektu decyzji wprowadzono stosowną zmianę.

W dniu 13.07.2023 r., wpłynęło Postanowienie Starosty Średzkiego znak OS.673.206.2023 z dnia 12.07.2023 r., w którym postanawia „uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy terenu inwestycji składającego się z działek ozn. nr ewid.: 20, 27/12, 30, 32/2, 21, 29, 31, położonego we wsi Nadziejewo, obręb geodezyjny Nadziejewo, gmina Środa Wielkopolska dla inwestycji obejmującej budowę zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 30 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w ten sposób, że wskazuje się na:

- ustalanie warunków w zakresie: zakaz zorganizowanego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez systemy służące odprowadzaniu tych wód w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, odprowadzanie wód opadowych powinno odbywać się w taki sposób aby nie powodować zbytniego nawodnienia zbocza (nachylonego w kierunku południowym), co może doprowadzić do zmniejszenia jego stabilności, a w konsekwencji osuwania się spływu mas ziemnych;
- uwzględnienia na etapie zagospodarowania terenu położenia części nieruchomości w granicach terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, wniesienia zasięgu tego terenu na załączniku nr 1 do decyzji;
- przy realizacji inwestycji należy ustalić warunki geotechniczne podłoża zgodnie z przepisami dot. geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.”

W dniu 13.07.2023 r., Zarząd Powiatu w Środzie Wlkp. postanowieniem nr ID.7126.1.92.2023 z dnia 13.07.2023 r. nie uzgodnił projektu decyzji o warunkach zabudowy w uzasadnieniu podnosząc:

„W przedłożonym do uzgodnienia projekcie decyzji o warunkach zabudowy, w punkcie 1.3.j) ustalono sposób dostępu do drogi publicznej z terenu objętego planowaną inwestycją. Dostęp do drogi publicznej ma się odbywać za pośrednictwem zjazdu z drogi powiatowej, stanowiącej działkę o nr ewid. 13. Zapis ten jest jednak niewystarczający i należy go doprecyzować.

W związku z powyższym nie uzgodniono ww. projektu decyzji.

Po dokonaniu zmian w projekcie decyzji, polegających na:

zmianie brzmienia punktu 1.3.j) z dotychczasowego:

- „dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 13, 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. 13, poprzez działkę drogową oznaczoną nr ewid. 29, będącą własnością Gminy Środa Wlkp., każdy nowo projektowany/przebudowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą”,
decyzja zostanie uzgodniona pozytywnie.”*

W związku z powyższym do projektu decyzji o warunkach zabudowy wprowadzono stosowne zmiany w zakresie dostępu do drogi publicznej.

W dniu 18.07.2023 r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu decyzją nr PO.RPP.611.484.2023NK uzgodniło projekt decyzji o warunkach zabudowy orzekając:

- „1. uzgodnić projekt decyzji w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.*
- 2. zobowiązać się do umieszczenia w treści decyzji zapisów:*
 - a) „inwestycje należy wykonać poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o $p=1\%$ ”*
 - b) „zakaz zmiany ukształtowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.”*

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

W dniu 19.07.2023 r., wpłynęło pismo Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Poznaniu nr OP/PO.Z – 3.4351.329.2023.EP. z dnia 18.07.2023 r., w którym (...) informuje, że ww. nieruchomości kolidują z liniami rozgraniczającymi wariantu nr 1 i nr 2 planowanej drogi ekspresowej S11 Kórnik – Ostrów Wlkp., Pododcinek Kórnik – Jarocin, wyznaczonymi w Studium Techniczno – Ekonomiczno – Środowiskowym, opracowanym przez Pracownię projektową Schuessler – Plan Inżynierzy Sp. z o. o. w Warszawy. W grudniu 2022 roku zarządca drogi wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. inwestycji drogowej. We wniosku wskazano wariant 4 jako wariant preferowany do realizacji. Jednak na chwilę obecną nie można stwierdzić, który z wariantów zostanie wybrany. Mając powyższe na uwadze Inwestor winien wstrzymać się z zagospodarowaniem nieruchomości objętych projektem decyzji o warunkach zabudowy do czasu ustalenia ostatecznego przebiegu drogi ekspresowej S11 bądź ograniczyć zakres inwestycji tak, aby nie występowała kolizja z planowanymi wariantami drogi ekspresowej S11. Planowany termin uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. inwestycji drogowej to koniec 2023 roku.”.

W związku z powyższym do projektu decyzji o warunkach zabudowy wprowadzono stosowne 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 2023 r., poz. 977).

Pismem z dnia 21.07.2023 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.

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 2023 r., poz. 682 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. Przed upływem 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.

BURMISTRZ

/Piotr Mieloch/

Sprawę prowadzi:

Podinspektor Inga Sobik

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 09.03.2023 r.

na konto Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej