

Środa Wielkopolska, dnia 21.09.2023 r.

BURMISTRZ MIASTA

Środa Wielkopolska

woj. Wielkopolskie

Nr GiGP.6730.108.2023

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 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 2023 r., poz. 775 ze zmianami), po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, 5, 6, 9, 16 oraz ust. 5e pkt 2 ppkt a), w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.05.2023 r. (uzupełnionego i zmienionego w dniu: 07.06.2023 r., 14.06.2023 r., 22.07.2023 r.), który złożył:

u s t a l a m

na rzecz Wnioskodawcy

warunki zabudowy

części działki oznaczonej numerem ewid.: 267, położonej we wsi Lorenka, obręb geodezyjny
Słupia Wielka, gmina Środa Wielkopolska,

dla inwestycji obejmującej:

budowę zespołu farm fotowoltaicznych o mocy 3,6 MW wraz ze stacją transformatorową
część B.

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 ze zmianami), dla planowanej inwestycji, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:
 - 1.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 4,0 m od granicy z gminną działką drogową oznaczoną nr ewid. 268/1,

- b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: od 20,44% do 70,0%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji: od 30,0% do 79,56%,
 - d) szerokość elewacji frontowej dla:
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - stacji transformatorowej: od 4,0 m do 5,0 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,
 - stacji transformatorowej: od 2,4 m do 3,2 m,
 - f) geometria dachu dla:
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - stacji transformatorowej: realizacja dachu płaskiego lub dachu czterospadowego, o kącie nachylenia dachu od 0° do 35° oraz wysokością głównej kalenicy lub wysokością budynku od 2,4 m do 3,2 m,
 - g) wysokość dla zespołu paneli fotowoltaicznych: od 0,8 m do 3,8 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.6220.52.2022 z dnia 23.12.2022 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: agregat,
 - 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: zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.52.2022 z dnia 23.12.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska.,
 - i) gospodarowanie odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.52.2022 z dnia 23.12.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska.,

- j) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi gminnej stanowiącej działki oznaczone numerami ewid. 209 (obręb Koszuty), 63 (obręb Żabikowo), przez działkę drogową oznaczoną nr ewid. 307 (obręb Słupia Wielka), przez działkę drogową oznaczoną nr ewid. 268/1 (obręb Słupia Wielka), stanowiącą gminną działkę drogową, każdy nowo projektowany 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 nie jest położony w granicach terenu osuwisk i terenu zagrożonego ruchami masowymi,
- 1.7. ochrony obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią: teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest położony 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 2023 r., poz. 1478) teren inwestycji objęty wnioskiem nie jest położony 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: teren inwestycji objęty wnioskiem jest położony 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. z 2023 r., poz.1478 ze zmianami).
 - 4.4. Zgodnie z pismem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad nr O/OP.Z-3.4351.367.2023.KJ „*ww. nieruchomość koliduje z wariantem nr 1 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. z Warszawy. W grudniu 2022 roku zarządcą drogi wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. inwestycji drogowej. We wniosku wskazano wariant nr 4 jako wariant preferowany do realizacji. Jednak na chwilę obecną nie można stwierdzić, który z wariantów zostanie wybrany. Mając powyższe na uwadze inwestor planowanej inwestycji winien się wstrzymać z zagospodarowywaniem nieruchomości objętej projektem decyzji o warunkach zabudowy do czasu ustalenia ostatecznego przebiegu drogi ekspresowej S11. Planowany termin uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. inwestycji drogowej to koniec 2023 roku.*”
 - 4.5. Zgodnie z pismem PGNiG Grupa Orlen – Oddział PGNiG w Zielonej Górze nr TK.0720-D.277(6).23 z dnia 16.08.2023r. „*...przez przedmiotową działkę przebiega gazociąg g80 wraz z linią światłowodową relacji Odboczka Środa Wielkopolska do Ośrodka Produkcyjnego (OP) Środa Wielkopolska, MOP 8,4 MPa, rok budowy 2011, II klasa lokalizacji. W związku z powyższym, ww. gazociąg posiada strefę kontrolowaną, która zgodnie z załącznikiem 2, tabela 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz 640) dla gazociągu g80 wynosi 4,0 m (po 2,0 m od osi rurociągu).*”

Ponieważ teren, przez który przebiega ww. gazociąg został zaliczony do II klasy lokalizacji, odległość obiektów budowlanych od osi gazociągu zgodnie z § 21, ust. 3, pkt. 2 ww. rozporządzenia nie może być mniejsza niż dwukrotność połowy szerokości strefy kontrolowanej, tj. po 4,0 m na stronę od osi rurociągu...”

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

W dniu 22.05.2023 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z informacją zawartą we wniosku, powierzchnia terenu inwestycji wynosi 48900 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 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 16.06.2023 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, spełniające warunki określone w art. 52 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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 2023 r., poz. 977 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 zespołu farm fotowoltaicznych o mocy 3,6 MW wraz ze stacją transformatorową część B, 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 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 2023 r., poz. 977 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: agregat,
 - 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: zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.52.2022 z dnia 23.12.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- 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.

Przy realizacji inwestycji stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2023 r., poz.1478 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.

Dodatkowo należy zaznaczyć, iż przez część działki oznaczonej nr. ewid. 267, która jest objęta wnioskiem, przebiega korytarz projektowanej drogi ekspresowej S11 – WARIANT NR 1, który określony jest 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 w sąsiedztwie terenu inwestycji, został wyznaczony wariant linii kolejowej nr 85, wyznaczony przez Centralny Port Komunikacyjny (Wariant 9).

W dniu 22.07.2023 r. Pełnomocnik Wnioskodawcy zmienił wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w zakresie projektowanej powierzchni zabudowy oraz projektowanej powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z powyższym do projektu decyzji wprowadzono stosowne zmiany.

W dniu 18.08.2023 r. do tutejszego Urzędu wpłynęło pismo nr O/PO.Z-3.4351.367.2023.KJ Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 02.08.2023 r., w treści podając:

„Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu, odpowiadając na pismo nr GIGP.6730.108.2023 z 31 lipca 2023 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 3,6 MW wraz ze stacją transformatorową część B, na działce nr ewid. 267 położonej we wsi Lorenka - obręb Słupia Wielka, gmina Środa Wielkopolska informuję, że ww. nieruchomości koliduje z wariantem nr 1 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. z Warszawy. W grudniu 2022 roku zarządcą drogi wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. inwestycji drogowej. We wniosku wskazano wariant nr 4 jako wariant preferowany do realizacji. Jednak na chwilę obecną nie można stwierdzić, który z wariantów zostanie wybrany. Mając powyższe na uwadze inwestor planowanej inwestycji winien się wstrzymać z zagospodarowywaniem nieruchomości objętej projektem decyzji o warunkach zabudowy do czasu ustalenia ostatecznego przebiegu drogi ekspresowej S11. Planowany termin uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. inwestycji drogowej to koniec 2023 roku.

Jednocześnie tut. Oddział informuje, że z uwagi na fakt, iż planowana inwestycja na działce nr 267 położonej we wsi Lorenka - obr. Słupia Wielka, gm. Środa Wlkp. nie graniczy bezpośrednio z istniejącym pasem drogowym dróg krajowych, jej uzgodnienie w trybie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 977), tj. w formie postanowienia, zgodnie z art. 106 § 5 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775) jest niemożliwe.

Stosownie bowiem do art. 53 ust. 4 pkt 9 cyt. ustawy, zarządcą drogi uzgadnia przedłożone projekty decyzji o warunkach zabudowy wyłącznie w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, zaś działka której dotyczy planowana inwestycja nie graniczy z pasem drogowym istniejącej drogi administrowanej przez GDDKiA.”

W dniu 16.08.2023 pismem znak: TK.0720-D.277(6).23, ORLEN Spółka Akcyjna – Oddział PGNiG w Zielonej Górze pismem uzgodnił projekt decyzji o wydanie warunków zabudowy w treści pisma podnosząc:

„Nawiązując do pisma Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska, znak: GiGP.6730.108.2023 z dnia 31.07.2023 r. uprzejmie informujemy, że działka nr ewid. 267

położona we wsi Lorenka, obręb geodezyjny Słupia Wielka, gmina Środa Wielkopolska nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego przez ORLEN S.A. — Oddział PGNiG w Zielonej Górze.

Nadmieniamy, że przez przedmiotową działkę przebiega gazociąg g80 wraz z linią światłowodową relacji Odboczek Środa Wielkopolska do Ośrodka Produkcyjnego (OP) Środa Wielkopolska, MOP 8,4 MPa, rok budowy 2011, II klasa lokalizacji.

W związku z powyższym, ww. gazociąg posiada strefę kontrolowaną, która zgodnie z załącznikiem 2, tabela 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640) dla gazociągu g80 wynosi 4,0 m (po 2,0 m od osi rurociągu).

Ponieważ teren, przez który przebiega ww. gazociąg został zaliczony do II klasy lokalizacji, odległość obiektów budowlanych od osi gazociągu zgodnie z § 21, ust. 3, pkt. 2 ww. rozporządzenia nie może być mniejsza niż dwukrotność połowy szerokości strefy kontrolowanej, tj. po 4,0 m na stronę od osi rurociągu.

Opierając się na załączniku nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy można stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja przy uwzględnieniu linii rozgraniczających teren inwestycji nie koliduje z gazociągiem g80.

W związku z powyższym, do przedmiotowego projektu decyzji o warunkach zabudowy nie wnosimy uwag.”

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 ze zmianami).

Pismem z dnia 07.09.2023 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 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 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 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 2023 r., poz. 977 ze zmianami), inż. Karolinę Kaczmarek.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

BURMISTRZ
/Piotr Mieloch/

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.

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej (załącznik część 1 pkt 8)
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r., poz.2142 ze zmianami).