

Środa Wielkopolska, dnia 05.03.2024 r.

BURMISTRZ MIASTA
Środa Wielkopolska
woj. wielkopolskie

Nr GiGP.6730.160.2023

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, 2a, 5, 5a, 6, 9, 9a, 16, w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.07.2023 r. (uzupełnionego i zmienionego w dniach: 21.08.2023 r., 07.09.2023 r., 13.09.2023 r.), który złożyła firma:

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

u s t a l a m
na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy

terenu inwestycji składającego się z działek oznaczonych numerami ewid.: 3/7, 27/11, 27/12, położonego we wsi Nadziejewo, obręb geodezyjny Nadziejewo, gmina Środa Wielkopolska,

dla inwestycji obejmującej:
budowę farmy fotowoltaicznej „PV ŚRODA WLKP I”
o mocy do 128 MW wraz z 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 ze zmianami), dla planowanej inwestycji, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego

zabudowy, w zakresie:

1.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 20,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 13, stanowiącą drogę powiatową (obręb geodezyjny Nadziejewo, gmina Środa Wielkopolska),
 - 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 25/1, stanowiącą działkę drogową (obręb geodezyjny Nadziejewo, gmina Środa Wielkopolska),
 - 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 29, stanowiącą drogę gminną (obręb geodezyjny Nadziejewo, gmina Środa Wielkopolska),
 - 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 4, stanowiącą drogę gminną (obręb geodezyjny Nadziejewo, gmina Środa Wielkopolska),
 - 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 3/8, stanowiącą działkę drogową (obręb geodezyjny Nadziejewo, gmina Środa Wielkopolska),
 - 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 120/4, stanowiącą drogę gminną (obręb geodezyjny Chwałkowo, gmina Środa Wielkopolska),
 - 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 40, stanowiącą działkę drogową (obręb geodezyjny Pigłowice, gmina Zaniemyśl),
 - 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 229, stanowiącą działkę drogową (obręb geodezyjny Pigłowice, gmina Zaniemyśl),

zgodnie z załącznikiem nr 1 (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie zespołu paneli fotowoltaicznych bez prawa jej przekraczania),
- b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: od 0,006% do 85,01%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji: od 14,99% do 99,994%,
- d) szerokość elewacji frontowej dla:
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - kontenerowej stacji transformatorowej (do 64 sztuk): od 2,0 m do 20,0 m,
 - kontenerowego magazynu energii (do 712 sztuk): od 2,0 m do 20,0 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,
 - kontenerowej stacji transformatorowej (do 64 sztuk): od 2,0 m do 5,0 m,
 - kontenerowego magazynu energii (do 712 sztuk): od 2,0 m do 5,0 m,
- f) geometria dachu dla:
 - zespołu paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - kontenerowej stacji transformatorowej (do 64 sztuk): dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachu od 1,5° do 35° oraz o wysokości budowli od 2,0 m do 5,0 m,
 - kontenerowego magazynu energii (do 712 sztuk): dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci

- dachu od 1,5° do 35° oraz o wysokości budowli od 2,0 m do 5,0 m,
- g) wysokość zespołu paneli fotowoltaicznych: od 1,5 m do 5,0 m,

1.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.8.2022 z dnia 11.01.2023 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: nie dotyczy,
- b) dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci,
zgodnie z pismem nr ZD/1747/2023 z dnia 08.02.2023 r., wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, Rejon Dystrybucji Września, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu (...), z mocą przyłączeniową w wysokości 15 kW,
- c) źródło ciepła: nie dotyczy,
- d) dostęp do gazu: nie dotyczy,
- e) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy,
- f) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
- g) utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy,
- a) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.8.2022 z dnia 11.01.2023 r., wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska oraz zgodnie z Postanowieniem Starosty Średzkiego znak sprawy OS.673.304.2023 z dnia 26.10.2023 r. – „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 zmniejszenia jego stabilności podłoża/zbocza (nachylonego w kierunku południowym), które mogłoby doprowadzić w konsekwencji do osuwania się i spływu mas ziemnych”,
- b) gospodarowanie odpadami: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.8.2022 z dnia 11.01.2023 r., wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- c) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 13 (obręb geodezyjny Nadziejewo, gmina Środa

Wielkopolska), zjazd z drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 29 (obręb geodezyjny Nadziejewo, gmina Środa Wielkopolska) oraz zjazd z działki drogowej oznaczonej nr ewid. 229 (obręb geodezyjny Pigłowice, gmina Zaniemyśl), każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,

- d) liczba miejsc do parkowania: zapewnić od 1 do 4 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 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: część terenu inwestycji objętego wnioskiem jest położona na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi – teren zagrożony nr 6,
 - 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 ze zmianami) 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:
 - część terenu inwestycji objętego wnioskiem jest położona na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
 - część terenu inwestycji objętego wnioskiem jest położona na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 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 2023 r., poz. 1680 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 art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1786 ze zmianami) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.
 - 4.5. Zgodnie z § 4 ust. 1 i 3 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego (...) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.
 - 4.6. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2023 r., o transporcie kolejowym (Dz.U., poz. 1789 ze zmianami) usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonanie robót podziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości nie zakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Budowle i budynki mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego

toru nie może być mniejsza niż 20 m. Odległości, o których mowa w ust. 2, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno – sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środku, określonych w odrębnych przepisach.

4.7. Starosta Średzki Postanowieniem znak sprawy OS.673.304.2023 z dnia 26.10.2023 r. wskazał na:

- „uwzględnienie na etapie zagospodarowania terenu położenia części nieruchomości w granicach terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych”,
- „dla potrzeb zabudowy terenu inwestycji – 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”.

UZASADNIENIE

W dniu 26.07.2023 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 ze zmianami), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

W dniu 26.07.2023 r., wszczęto 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 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 2023 r., poz. 1680 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 ŚRODA WLKP I” o mocy do 128 MW wraz z 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 2023 r., poz. 1436 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: przyłączy do sieci, zgodnie z pismem nr ZD/1747/2023 z dnia 08.02.2023 r., wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, Rejon Dystrybucji Września, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu (...), z mocą przyłączeniową w wysokości 15 kW,
 - źródło ciepła: nie dotyczy,
 - dostęp do gazu: nie dotyczy,
- b) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
- c) utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy,
- d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.8.2022 z dnia 11.01.2023 r., wydaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
- e) liczba miejsc do parkowania: zapewnić od 1 do 4 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.

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

Zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1786 ze zmianami) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 3 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego (...) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.

Starosta Średzki Postanowieniem znak sprawy OS.673.304.2023 z dnia 26.10.2023 r. wskazał na:

- „uwzględnienia na etapie zagospodarowania terenu położenia części nieruchomości w granicach terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych”,
- „dla potrzeb zabudowy terenu inwestycji – 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”.

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 2023 r., poz. 1680 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 terenu inwestycji objętego wnioskiem, przebiegają korytarze projektowanej drogi ekspresowej S11 – WARIANT NR 1 oraz WARIANT NR 2, które są określone 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.).

W dniu 26.10.2023 r. wpłynęło Postanowienie Starosty Średzkiego znak sprawy OS.673.304.2023, którym uzgodniono projekt decyzji o warunkach zabudowy „w ten sposób, że wskazuje się na:

- teren inwestycji położony jest w granicach terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, teren inwestycji nie jest położony w granicach obszaru na którym występuje osuwisko;
- ustalenie 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 zmniejszenia jego stabilności podłoża/zbocza (nachylonego w kierunku południowym), które mogłoby doprowadzić

w konsekwencji do osuwania się i spływu mas ziemnych;

- uwzględnienie 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; zmiany odpowiednio zapisu w tym zakresie w pkt. 1.1.6 decyzji;
- przy realizacji inwestycji należy ustalić warunki geotechniczne podłoża zgodnie z przepisami dot. geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

Uzasadnienie

(...)

Starosta Średzki po analizie przedłożonego do uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy ustalił, co następuje poniżej.

- 1) Obszar objęty warunkami zabudowy położony jest poza terenami, na których występują osuwiska, ujętym w rejestrze osuwisk prowadzonym przez Starostę.
- 2) Obszar inwestycji częściowo (część działki nr ewid. 27/12) położony jest na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi ujętym w rejestrze tych terenów, prowadzonym przez Starostę Średzkiego i oznaczonym nr 6 wg załącznika graficznego nr 18 – mapa w skali 1:10 000 („Wstępna dokumentacja wraz ze sporządzeniem rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie powiatu średzkiego – dla gminy Środa Wielkopolska”, oprac. 2014 r.). Teren inwestycji nie jest położony w granicach na którym występuje osuwisko. Obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych stanowi strefę stoku wysoczyzny morenowej ciągnącej się pasem od m. Nadziejewo w kierunku m. Marianowo Brodowskie, zbudowanej z gliny zwałowej przykrytej przez pyły i piaski zwietrzelinowe. Występuje możliwość grawitacyjnego przemieszczania się zwietrzeliny po stoku. Organ na podstawie analizy danych topograficznych stwierdził, że nachylenie zbocza wynosi ok. 6 %, natomiast różnica wysokości pomiędzy najwyższym i najniższym punktem zbocza wynosi ok. 13-15 m.
- 3) Mając na uwadze odpowiednie zagospodarowanie terenu i realizację inwestycji ze względu na występowanie obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych Starosta Średzki wskazał na:
 - ochronę stabilności podłoża/zbocza poprzez odpowiednie odprowadzanie wód opadowych w sposób, który nie będzie powodował zmniejszania jego stabilności, a w konsekwencji osuwania się i spływu mas ziemnych i wniesienia zasięgu tego terenu na załączniku nr 1 do decyzji;
 - uwzględnienia na etapie zagospodarowania terenu położenia części nieruchomości w granicach terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych;
 - dla potrzeb zabudowy terenu inwestycji – 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.
- 4) Starosta przychylił się do zapisów zawartych w projekcie decyzji:
 - dot. ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych ruchami

masowymi ziemi,

- zachowania zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od (...) terenów (...) przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu.

5) Stwierdzić należy również, iż przedmiotowa inwestycja zaplanowana została na gruntach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Biorąc pod uwagę powyższe Starosta Średzki uzgodnił przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy jak w osnowie postanowienia.”

W związku z powyższym Postanowieniem 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 ze zmianami).

Pismem z dnia 21.12.2023 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.

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 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. Mateusza Lipieckiego.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

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 w dniu 25.07.2023 r.

Na konto Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej