

Środa Wielkopolska, dnia 15.01.2025 r.

Nr GiGP.6730.112.2024

DECYZJA
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 2024 r., poz. 1130) oraz z art. 58 i art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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 2024 r., poz. 572), po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a, 5, 5a, 6, 9, 16, w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.04.2024 r. (uzupełnionego i zmienionego w dniach: 06.06.2024 r., 12.06.2024 r., 14.06.2024 r., 18.06.2024 r., 18.07.2024 r.,), który złożyła firma:

L 140 Sp. z o. o.
ul. Rondo Daszyńskiego 1
00 – 843 Warszawa
u s t a l a m

na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy

terenu inwestycji składającego się z działek oznaczonych nr ewid.: 20, 30, 32/2, oraz części
działki oznaczonej nr ewid.: 27/12, położonego we wsi Nadziejewo, obręb geodezyjny
Nadziejewo, gmina Środa Wielkopolska

dla inwestycji obejmującej:

budowę zespołu elektrowni fotowoltaicznych „Nadziejewo 2” 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 2024 r., poz. 1130), 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:
 - 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 29 (obręb Nadziejewo, gmina Środa Wlkp.),
 - 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 25/1 (obręb Nadziejewo, gmina Środa Wlkp.),
 - 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 44 (obręb Brodowo, gmina Środa Wlkp.),
 - 200,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 13 (obręb Nadziejewo, gmina Środa Wlkp.);
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 20,0% do 70,0%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji: nie mniej niż 30,0%,
- d) szerokość elewacji frontowej dla:
 - stacji transformatorowych lub stacji SPS (stacja transformatorowa z magazynem energii) (do 70 szt.), przy czym łączna ilość magazynów energii wolnostojących i zintegrowanych ze stacją transformatorową nie przekroczy 70 szt.: od 2,0 m do 30,0 m,
 - wolnostojących magazynów energii (do 70 szt.), przy czym łączna ilość magazynów energii wolnostojących i zintegrowanych ze stacją transformatorową nie przekroczy 70 szt.: od 2,0 m do 30,0 m,
 - paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - ogrodzenia: nie ustala się,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu dla:
 - stacji transformatorowych lub stacji SPS (stacja transformatorowa z magazynem energii) (do 70 szt.), przy czym łączna ilość magazynów energii wolnostojących i zintegrowanych ze stacją transformatorową nie przekroczy 70 szt.: od 2,0 m do 6,0 m,
 - wolnostojących magazynów energii (do 70 szt.), przy czym łączna ilość magazynów energii wolnostojących i zintegrowanych ze stacją transformatorową nie przekroczy 70 szt.: od 2,0 m do 3,5 m,
 - paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
 - ogrodzenia: nie ustala się,
- f) geometria dachu dla:
 - stacji transformatorowych lub stacji SPS (stacja transformatorowa z magazynem energii) (do 70 szt.), przy czym łączna ilość magazynów energii wolnostojących i zintegrowanych ze stacją transformatorową nie przekroczy 70 szt.: dach płaski jednospadowy, dwuspadowy lub

wielospadowy, o kącie nachylenia dachu do 30° oraz wysokości od 2,0 m do 6,0 m,

- wolnostojących magazynów energii (do 70 szt.), przy czym łączna ilość magazynów energii wolnostojących i zintegrowanych ze stacją transformatorową nie przekroczy 70 szt.: dach płaski jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia dachu do 30° oraz wysokości od 2,0 m do 3,5 m,
- paneli fotowoltaicznych: nie ustala się,
- ogrodzenia: nie ustala się;

g) wysokość dla:

- paneli fotowoltaicznych: od 0,5 m do 6,0 m,
- ogrodzenia: do 2,2 m;

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

- a) zgodne z decyzją Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.31.2023 z dnia 07.11.2023 r. (zgodnie z informacją zawartą we wniosku, powierzchnia terenu inwestycji wynosi 610000 m²),
- b) stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292): kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty,
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Środy Wielkopolskiej;
- c) na terenie objętym postępowaniem zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, obszar AZP 57-31/64, 65, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, Wobec powyższego zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 22 ust. 2, art. 36 ust. 1 pkt. 5 ustawy z o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2023 r., t.j. Dz. U. 2022, poz. 840).

1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) dostęp do wody: nie dotyczy,
- b) 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/10419/2024 z dnia 11.06.2024 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 700 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) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków innych (...): nie dotyczy,
- h) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji,
zgodne z decyzją Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.31.2023 z dnia 07.11.2023 r.,
zgodnie z Postanowieniem Starosty Średzkiego znak sprawy OS.673.243.2024 z dnia 13.08.2024 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 zbytniego nawodnienia zbocza (nachylonego w kierunku południowym), co może doprowadzić do zmniejszenia jego stabilności, a w konsekwencji osuwania się mas i spływu mas ziemnych*”,
- i) gospodarowanie odpadami: odpady powstałe podczas montażu paneli odbierze firma zewnętrzna,
zgodne z decyzją Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.31.2023 z dnia 07.11.2023 r.,
- j) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi powiatowej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 13, przez działkę drogową oznaczoną nr ewid. 29, 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 2024 r., poz. 725 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 ze zmianami),
 - b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 1.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: 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: 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 2024 r., poz. 1087 ze zmianami), na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, rzędna wody o $p=1\%$ wynosi 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 2024 r., poz. 1087 ze zmianami), 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 2024 r., poz. 1087 ze zmianami) 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 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 2024 r., poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,

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. Przy realizacji inwestycji stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zmianami).
- 4.4. Zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 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”*.
- 4.5. Starosta Średzki Postanowieniem znak sprawy OS.673.243.2024 z dnia 13.08.2024 r. wskazał na:
- *„ 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 posadowiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463) - § 7.”*

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

W dniu 03.04.2024 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z informacją zawartą we wniosku, powierzchnia terenu inwestycji wynosi 610000 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 2024 r., poz. 1130), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Pismem z dnia 20.06.2024 r., na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572), 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 2024 r., poz. 1130), 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 2024 r., poz. 1130), 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 2024 r., poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wnioskowana inwestycja: budowa zespołu elektrowni fotowoltaicznych „Nadziejewo 2” 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 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 2024 r., poz. 1130):

„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 2024 r., poz. 1130) 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/10419/2024 z dnia 11.06.2024 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 700 kW,
- źródło ciepła: nie dotyczy,
- dostęp do gazu: nie dotyczy,

- b) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,

- c) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków innych (...): nie dotyczy,

- d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji,

zgodne z decyzją Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.31.2023 z dnia 07.11.2023 r.,

zgodnie z Postanowieniem Starosty Średzkiego znak sprawy OS.673.243.2024 z dnia 13.08.2024 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 zbytniego nawodnienia zbocza (nachylonego w kierunku południowym), co może doprowadzić do zmniejszenia jego

stabilności, a w konsekwencji osuwania się mas i spływu mas ziemnych”,

e) liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Warunek jest spełniony.

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.

Warunek jest spełniony.

Zgodność z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 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. z 2024 r., poz. 1087 ze zmianami).

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek jest spełniony.

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 2024 r., poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunek jest spełniony.

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.).

W dniu 13.08.2024 r. Starosta Średzki Postanowieniem znak sprawy OS.673.243.2024 uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z powyższym do projektu decyzji wprowadzono stosowne zapisy, które wskazuje niniejsze Postanowienie.

Podkreślenia wymaga fakt, iż w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dokonywana jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalna. Jak to zostało przywołane w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt II OSK 398/12 z dnia 27 czerwca 2013r. *"Postępowanie w sprawie ustalenia*

warunków zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego. W postępowaniu tym organ nie bada warunków technicznych inwestycji, a jedynie określa w kontekście ładu przestrzennego czy dana inwestycja i jej funkcja jest dopuszczalna na danym terenie. (...) Spełnienie przez inwestycję wymogów technicznych, takich jak rozmiar obiektu i jego usytuowanie na działce jest zaś oceniane w trakcie kolejnego etapu procesu inwestycyjnego, w postępowaniu o pozwolenie na budowę przez organ administracji architektoniczno – budowlanej, stosownie do przepisów Prawa budowlanego i przepisów o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dopiero organ wydający pozwolenie na budowę musi wiążąco wypowiedzieć się m.in. na temat usytuowania, obrysu i układu istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, ze wskazaniem (...) wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich (art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego), gdyż dopiero ten organ ocenia projekt obiektu i dopiero wtedy zapada rozstrzygnięcie, czy projekt odpowiada warunkom wynikającym z Prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych (zob. wyrok NSA z dnia 8 lipca 2008 r., sygn. akt II OSK 779/07)”. Zatem zgodność przedmiotowej inwestycji z wymogami przepisów techniczno-budowlanych, takich jak rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zmianami), jest badana na kolejnym etapie inwestycji.

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 2024 r., poz. 1130).

Pismem z dnia 05.12.2024 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) - 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 2024 r., poz. 1130), 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 2024 r., poz. 725 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. 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 2024 r., poz. 572).

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 2024 r., poz. 1130), 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 2024 r., poz. 1130), inż. Szymona Kobierskiego.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Z up. BURMISTRZA
/Maria Mieszczak/
ZASTĘPCA BURMISTRZA MIASTA

Sprawę prowadzi
Inspektor mgr Anna Przewoźniczak
Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej U.M.
Pokój nr 207, I piętro, tel. 612867721

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 589,00 zł
uiszczono na konto Urzędu Miejskiego
w Środzie Wielkopolskiej

w dniu 27.03.2024 r.