

Burmistrz Gminy Kostrzyn
ZP.6730.33.2022.PS

**DECYZJA nr 117 /2022
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.02.2022 r., uzupełnionego dnia 23.03.2022 r., który złożyła firma:

**Firma Handlowa AGROBUD Robert Dudczak
Zygry 36
99-232 Zygry**

ustalam
na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy
części działki oznaczonej nr ewid. 350,
położonej we wsi Trzek, obręb geodezyjny Trzek, gmina Kostrzyn,

dla inwestycji obejmującej:
budowę magazynu energii o łącznej mocy do 40 MW
wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą

- Rodzaj inwestycji (zabudowy):** urządzenia infrastruktury technicznej – odnawialne źródła energii.
- Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego – określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1)	linia zabudowy:	a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z linią rozgraniczającą obszar inwestycji - zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego obiektu budowlanego, bez prawa jej przekroczenia); b) odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
2)	wielkość powierzchni nowej zabudowy:	maksymalnie 8000,0 m ² – maksymalnie 100% powierzchni części działki;
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	nie mniej niż 5% powierzchni części działki;
4)	szerokość elewacji frontowej:	2,5 m z tolerancją do 20%;
5)	liczba kondygnacji:	jedna kondygnacja nadziemna;
6)	wysokość:	maksymalnie 3,0 m;
7)	wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych:	maksymalnie 3,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
8)	geometrii dachu budynku:	dach płaski, o nachyleniu połaci dachowych do 12°, przy zachowaniu najwyższego punktu konstrukcji dachu na wysokości do 3,0 m;
9)	inne ustalenia	brak;

*Udebiwien stare
2022-06-06
R. Dudczak*

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

- 1) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- 2) zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.) organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie, o którym mowa wyżej nie powinno wystąpić;
- 3) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Z uwagi na stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-30/84 ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji w wyznaczonych granicach stanowisk wrysowanych na załączniku graficznym nr 1 do decyzji, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1)	zaopatrzenie w wodę:	nie dotyczy;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	nie dotyczy;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie dotyczy;
4)	odprowadzanie ścieków:	nie dotyczy;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na własnym terenie nieutwardzonym;
6)	gospodarowanie odpadami:	postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	obsługa komunikacyjna zjazdem z drogi powiatowej nr 2514P, stanowiącej działkę nr geod. 193/5, poprzez działki nr 303/2, 303/1, 202 i 193/2 (własność Skarbu Państwa, zarząd: Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich); każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą; <u>po budowie Północno-Wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej obsługa komunikacyjna będzie odbywać się dodatkową jezdnią przy obwodnicy;</u>
8)	ilość miejsc parkingowych:	nie dotyczy;
9)	inne ustalenia:	brak;

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.);
- 2) 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);
- 3) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii z mapy zasadniczej, stanowiącej integralną część decyzji.

9. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w 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), 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.

11. Inne warunki:

- 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.
- Planowaną zabudowę należy realizować w taki sposób, by przewidywane zagospodarowanie terenu nie naruszało przepisów art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.), w którym czytamy, iż „właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - odprowadzać wód oraz wyprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”.
- Zabrania się nadmiernej zmiany wysokości terenu w wyniku realizacji inwestycji, mogącej powodować naruszenie wskazanego powyżej przepisu Prawa wodnego.
- teren budowy jest uzbrojony w systematyczną sieć drenarską. Przerwane podczas budowy ciągi drenarskie należy naprawić pod nadzorem pracownika firmy „Gminna Spółka Wodna w Kostrzynie”, względnie zlecić naprawę firmie „Gminna Spółka Wodna w Kostrzynie”. Przejście infrastruktury przez rowy melioracyjne należy wykonać w rurze osłonowej min. 0,80 m pod stałym dnem rowu. Skarpy i dno rowu doprowadzić do stanu pierwotnego. Zabrania się bezwzględnie podłączenia urządzeń deszczowych do urządzeń drenarskich i rowów melioracyjnych podległych spółce bez wcześniejszego uzgodnienia. **Zastrzega się, że w przypadku nienaprawienia urządzeń drenarskich przerwanych podczas budowy kosztami naprawy inwestor obciąży wnioskodawcę. Okres na ujawnienie ewentualnych szkód to 3 lata od momentu zgłoszenia zakończenia budowy. W tym czasie naprawy będą wykonywane na koszt wnioskodawcy. Zabrania się podłączenia urządzeń deszczowych do urządzeń drenarskich i rowów melioracyjnych podległych spółce bez wcześniejszego uzgodnienia. Tereny położone wzdłuż rowów melioracyjnych powinny być dostępne (ogrodzenie) do konserwacji mechanicznej (opinia Gminnej Spółki Wodnej z dnia 16.05.2022r.(data wpływu:17.05.2022r.).**
- Obszar planowanej inwestycji jest położony w zasięgu oddziaływania urządzeń wodnych tj. rowy melioracyjnego. Ponadto obszar jest częściowo zdrenowany. W związku z tym inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Należy zapewnić dostęp do urządzenia wodnego – rowu w celu jego konserwacji (postanowienie PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu PO.ZZl.4.522.1694.2021.JS z 16.05.2022r. – data wpływu: 16.05.2022r.).

UZASADNIENIE

W dniu z dnia 23.02.2022 r. wpłynął do Burmistrza Gminy Kostrzyn wniosek w przedmiotowej sprawie. Wniosek został uzupełniony dnia 23.03.2022 r. Strony postępowania zostały skutecznie poinformowane o prowadzonym postępowaniu pismem w dniu 30 marca 2022r. W postępowaniu bierze udział powyżej 21 stron postępowania, w związku z tym zastosowano art. 49 i 49 a kpa, informując strony w postępowaniu o dalszej procedurze poprzez obwieszczenie.

W dniu 4 kwietnia 2022 roku przekazano dokumentację sprawy uprawnionemu urzalniciu celem opracowania projektu decyzji o warunkach zabudowy, stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2021 poz. 741). 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy),

w tym po przeprowadzeniu oględzin terenu, na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki zabudowy części działki objętej wnioskiem.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest uzależniona od łącznego spełnienia **wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1-6** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego ustalono, iż wszystkie warunki o których mowa w powołanej ustawie, zostały spełnione przez wnioskowaną inwestycję, tj.:

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,
– **nie dotyczy;**
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
– **nie dotyczy;**
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
– **warunek został spełniony;**
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,
– **warunek został spełniony;**
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
– **warunek został spełniony;**
6. zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w 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), 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.– **warunek został spełniony.**

Projekt decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy, o której mowa wyżej został pozytywnie uzgodniony z następującymi organami:

- Starosta Poznański, Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa postanowieniem z dnia 10.05.2021 znak: WŚ.673.8.00092.2022.VIII w którym wskazał, że całą projektowaną inwestycję (zabudowa, utwardzenia oraz pozostałą niezbędną infrastrukturę) należy zrealizować na części działki o nr geod. 350, obręb Trze, gm. Kostrzyn zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
- Geolog Powiatowy w Wydziale Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa w Starostwie Powiatowym w Poznaniu; uzgodnienie uważa się za dokonane na podstawie z art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503); Starosta Poznański, Powiatowy Konserwator Zabytków uzgodnienie uważa się za dokonane na podstawie z art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503); Zarząd Zlewni Poznań; uzgodnienie z uwagą w pkt 11, tiret 5
- Zarząd Dróg Powiatowych z uwagą w pkt 5 ppkt7)

Projekt uzyskał również pozytywną opinię:

- Gminnej Spółki Wodnej w Kostrzynie z uwagą w pkt 11 tiret 4;

Strony postępowania zostały skutecznie powiadomione o zakończeniu postępowania oraz o uzgadnianiu projektu decyzji obwieszczeniem z dnia 20 maja 2022r. Obwieszczenie umieszczono w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości – obręb Trzek za pośrednictwem Sołtysa oraz udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kostrzynie na stronie www.kostrzyn.wlkp.pl w BIP.

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono osobie posiadającej niezbędne kwalifikacje, których potwierdzenie znajduje się w aktach sprawy.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Gminy Kostrzyn w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Decyzja o warunkach zabudowy wymaga uzyskania klauzuli ostateczności potwierdzonej przez Organ wydający decyzję.

W trakcie biegu ww. terminu do wniesienia odwołania istnieje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Poznaniu przy ul. Jackowskiego 18.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy wynosi 90 dni, od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia decyzji o warunkach zabudowy w ww. terminie, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Stroną postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, jest organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji (mapa).
2. Analiza i wyniki analizy – załącznik nr 2 do decyzji (część tekstowa).

Projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP (zgodnie z art. 60 ust. 4 i art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

z up. BURMISTRZA

Waldemar Biskupski
z-ca BURMISTRZA

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika

3-a/a

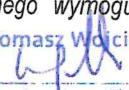
Załącznik nr 2 (analiza opisowa)
wykonany do decyzji
o warunkach zabudowy
nr ZP.6730.33.2022.PS
sporządzona w dniu 15.04.2022 r.

Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

wykonana 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 zm.) oraz art. 53 ust. 3, art. 61 ust. 1 oraz art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z ustaleniem warunków zabudowy części działki oznaczonej nr ewid. 350, położonej we wsi Trzek, obręb geodezyjny Trzek, gmina Kostrzyn, dla inwestycji obejmującej budowę magazynu energii o łącznej mocy do 40 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą.

1. Stan prawny i faktyczny:
 - a) działka nr ewid.: 350 o łącznej pow. 58,32 ha;
 - użytki: RIIIa (grunty orne) o pow. 4,65 ha, RIIIb (grunty orne) o pow. 28,99 ha, RIVa (grunty orne) o pow. 13,1747 ha, RIVb (grunty orne) o pow. 9,6903 ha, Wsr-RIVb (grunty pod stawami) o pow. 0,2307 ha, W-RIVb (grunty pod rowami) o pow. 0,0121 ha, RV (grunty orne) opow. 1,5722 ha;
 - własność: prywatna;
2. Na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) odstępuje się od analizy w zakresie wskazanym w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2. Zamierzenie inwestycyjne stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
3. Wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy objęta jest część działki oznaczonej nr ewid. 350 obręb geodezyjny Trzek, gmina Kostrzyn o powierzchni równej 0,8 ha. Parametry nowej zabudowy, takie jak wskaźnik powierzchni nowej zabudowy czy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalone są względem części działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.
4. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 lutego 2016 r. (II OSK 1605/14) *Decyzja o warunkach zabudowy powinna zawierać dwa integralne załączniki; jeden w postaci analizy, na którą składają się część opisowa i graficzna, drugi w postaci mapy z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.*
5. Zgodnie z treścią uzasadnienia do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 24 lipca 2012 r. (II SA/Po 259/2012) *Nie ma żadnych przeszkód, by załącznikiem do decyzji była cała analiza (w części opisowej i graficznej), jeżeli tylko zawiera ona wyodrębnione wyniki analizy i nie wpływa na umniejszenie czytelności, jednoznaczności decyzji administracyjnej.*
6. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lipca 2020 r. (II OSK 606/20) *Jedynie tylko całkowite zaniechanie przeprowadzenia analizy lub nieusprawiedliwione odstępstwo od określenia koniecznych parametrów nowej zabudowy można byłoby traktować za rażące naruszenie art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Inne natomiast uchybienia, w szczególności te, które związane są z ujawnieniem procesu decyzyjnego, jak braki w uzasadnieniu czy szczegółowości i kompletności analizy urbanistycznej lub jej wyników, można uznać za rażące naruszenie prawa tylko w przypadku, gdy wydane rozstrzygnięcie w ogóle nie znajduje odzwierciedlenia w zebranych materiałach, a porównanie planowanego zamierzenia budowlanego z otoczeniem, nasuwa oczywisty wniosek o naruszeniu zasady dobrego sąsiedztwa lub ładu przestrzennego.*
7. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2019 r. (II OSK 3393/18) *Pojęcia działki sąsiedniej nie można ograniczać tylko do działek zlokalizowanych przy tej samej drodze publicznej. Pojęcie to należy odnosić do nieruchomości, czy też terenów położonych w okolicy i tworzących pewną całość. Przez pojęcie "działka sąsiednia" należy rozumieć nieruchomość znajdującą się w pewnym obszarze wokół działki, na której ma powstać planowana inwestycja, tworzącym pewną urbanistyczną całość. Przy określaniu parametrów przyszłej inwestycji w decyzji o warunkach zabudowy dopuszczalne więc będzie nawiązywanie także do cech tych nieruchomości niegraniczących bezpośrednio z przyszłą zabudową, które jednak znajdują się w obszarze tworzącym urbanistyczną całość. Należy zatem stwierdzić, że wystarczające jest spełnienie przez działkę sąsiednią ogólnego wymogu*


mgr Tomasz Wójcickowski


urbanista kwalifikowany
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

dostępności do drogi publicznej. Skoro działka sąsiadnia to nieruchomość znajdująca się w pewnym obszarze wokół działki, na której ma powstać planowana inwestycja, tworzącym pewną urbanistyczną całość, za oczywiste należy uznać, że dostępność z tej samej drogi nie oznacza, że działka sąsiadnia musi być położona przy tej samej drodze publicznej, co teren, na którym ma powstać planowana inwestycja.

8. Część działki objęta wnioskiem, posiada dostęp do drogi publicznej:
dla nowej zabudowy ustala się obsługę komunikacyjną zjazdem z drogi powiatowej nr 2514P, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 193/5, poprzez działki nr 303/2, 303/1, 202 i 193/2 (własność: Skarb Państwa, zarząd: Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich); każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;
Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 maja 2011 r. (II OSK 833/10) *Nie zasługuje na aprobatę pogląd, zgodnie z którym dla oceny czy działka ma dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. niezbędnym jest aby droga ta spełniała określone odrębnymi przepisami warunki techniczne. Kwestia zgodności dróg publicznych z przepisami techniczno-budowlanymi nie ma dla oceny dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 14 u.p.z.p. decydującego znaczenia.*
Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2014 r. (II OSK 76/13) *Standard drogi, która zapewnia dostęp do drogi publicznej nie może być podstawą do zakwestionowania prawidłowości ustalenia spełnienia przesłanki ustanowionej w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.*
9. W zakresie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
 - zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej – nie dotyczy;
 - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;
 - ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony.
10. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
11. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
12. Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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.
13. Część działki objęta wnioskiem jest położona na terenie objętym ochroną konserwatorską – w granicach zespołu stanowisk archeologicznych nr AZP 53-30/84.
14. Część działki objęta wnioskiem nie jest zlokalizowana w granicach obszarów chronionych w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.).
15. Część działki objęta wnioskiem zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.
16. Część działki objęta wnioskiem nie jest położona w granicach obszaru i terenu górniczego.
17. Integralną część analizy opisowej stanowi analiza graficzna.

Analizę sporządził mgr Tomasz Wojciechowski
urbanista kwalifikowany na podst. art. 5 pkt 3 i 4 upzp

mgr Tomasz Wojciechowski

urbanista kwalifikowany
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. BURMISTRZA


Waldemar Biskupski
z-ca BURMISTRZA