



DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104, 107 i 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775) oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i ust. 2, art. 60 ust. 1, art. 61 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm., zwanej dalej „u.p.z.p.”), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29 września 2023 r. złożonego przez firmę **Centralna Grupa Energetyczna S. A., ul. Reymonta 23, 62-530 Posada** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Obłaczkowo 1” o łącznej mocy do 30 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz opcjonalną stacją elektroenergetyczną SN/WN, przewidzianej do realizacji oraz na części działek nr geod. 242/13, 246/3, 258/1, 261/4, 224 oraz działkach nr geod. 225 i 258/3 obręb Obłaczkowo, gmina Września

u s t a l a m n a s t ę p u j ą c e w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej „Obłaczkowo 1” o łącznej mocy do 30 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz opcjonalną stacją elektroenergetyczną SN/WN, przewidzianej do realizacji na części działek nr geod. 242/13, 246/3, 258/1, 261/4, 224 oraz działkach nr geod. 225, 258/3 obręb Obłaczkowo, gm. Września.**

- 1. Rodzaj inwestycji:** instalacja odnawialnego źródła energii.
- 2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna – w odległości 6,0 m od granicy z działką drogową nr geod. 243, 260, 227/5 zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne przybliżenie w kierunku ulicy projektowanego obiektu, bez prawa jej przekroczenia;
 - 2) lokalizacja maksymalnie 150 000 szt. paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 30MW;
 - 3) powierzchnia zabudowy pod panelami: maksymalnie 192 000,0 m²;
 - 4) lokalizacja kontenerowych stacji elektroenergetycznych transformatorowych maksymalnie 30 szt. o powierzchni zabudowy maksymalnie 50,0 m², szerokości do 10,0 m i wysokości do 4,0 m każda oraz dachu płaskim jedno- lub dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
 - 5) lokalizacja kontenerowego budynku stacji GPO SN/WN 110 o powierzchni zabudowy maksymalnie 200,0 m², szerokości do 30,0 m i wysokości do 5,0 m, oraz dachu płaskim jedno- lub dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
 - 6) lokalizacja ogrodzenia o wysokości do 2,0 m;

- 7) lokalizacja masztów monitoringu: maksymalnie 150 szt. o wysokości do 6,0 m każdy;
- 8) budowa przyłączy SN 15 kV oraz linii: WN, telekomunikacyjnej oraz światłowodowej o długościach maksymalnie 10,0 km każda;
- 9) lokalizacja systemu zasilania i sterowani
- 10) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy;
- 11) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie dotyczy;
- 12) wysokość budynku: nie dotyczy;
- 13) liczba kondygnacji: nie dotyczy;
- 14) geometria dachu: nie dotyczy;
- 15) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimalnie 10% wnioskowanego terenu;
- 16) powierzchnia ulegająca przekształceniu w wyniku inwestycji: maksymalnie 215 000,0 m² terenu objętego inwestycją; przez teren inwestycji przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia oraz sieć wodociągowa, od których należy zachować normatywne odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) przedmiotowa inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów 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 2023 r., poz. 1094 ze zm.)

Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGA.6220.9.2020 z dnia 29 września 2020 r., wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Września.

- 2) przedmiotowy teren położony jest poza obszarami prawnie chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336).

4. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na etapie projektu budowlanego należy uzgodnić/zaopiniować dokumentację z WWKZ w Poznaniu celem oceny występowanie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna: działka nr geod. 242/13 posiada dostęp poprzez działkę drogową nr geod. 243 do krajowej drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr geod. 101/3, działki nr geod. 246/3, 258/1, 258/3 posiadają pośredni dostęp do gminnej drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr geod. 227/7 poprzez gminne drogi wewnętrzne zlokalizowane na działkach nr geod. 260, 227/5, działki nr geod. 261/4, 224, 225 posiadają pośredni dostęp do gminnej drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr geod. 227/7 poprzez gminną drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr geod. 227/5.;
- 2) miejsca parkingowe: minimalnie 1 miejsce postojowe;
- 3) zasilanie w energię elektryczną: z własnego źródła oraz z sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez ENEA Operator Sp. z o. o.;
- 4) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

- 5) odprowadzanie ścieków bytowych: nie dotyczy;
- 6) odprowadzanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Września.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy;
- 2) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy;
- 3) wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy;
- 4) niniejsza decyzja nie uniemożliwia ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem;
- 5) niniejsza decyzja nie uniemożliwia ani w istotny sposób nie ogranicza: dostępu 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;
- 6) inwestor winien podjąć wszelkie, wymagane przepisami prawa, dostępne środki techniczne i technologiczne chroniące przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 7) projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 682).

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji: wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

8. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym należy przygotować zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 682);
 - b) 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),
 - c) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679),
 - d) na podstawie innych przepisów szczególnych w zakresie dotyczącym wnioskowanej inwestycji;
- 2) inwestor winien spełnić wymagania zawarte w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych od odpowiednich organów oraz zainteresowanych jednostek uzgadniających;
- 3) wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą należy usunąć w porozumieniu z właściwymi gestorami sieci;
- 4) niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez Starostę Wrzeșińskiego, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2023, poz. 1752).

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Miasta i Gminy we Wrześni w dniu 29 września 2023 r. wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Obłaczkowo 1” o łącznej mocy do 30 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz opcjonalną stacją elektroenergetyczną SN/WN, przewidzianej do realizacji na części działek nr geod. 242/13, 246/3, 258/1, 261/4, 224 oraz działkach nr geod. 225, 258/3 obręb Obłaczkowo, gmina Września.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie z dnia 19 października 2023 r.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 30 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz opcjonalną stacją elektroenergetyczną NS/WN. Inwestycja obejmować będzie: moduły fotowoltaiczne, zainstalowanie inwerterów, posadowienie kontenerowych stacji transformatorowych i stacji transformatorowej GPO SN/WN, ogrodzenia, masztów monitoringów oraz pozostałych elementów infrastruktury technicznej. Instalacja ma na celu wykorzystanie ogniw fotowoltaicznych do produkcji energii elektrycznej, poprzez bezpośrednią konwersję energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną.

W oparciu o przepisy art. 53 ust. 3 ustawy dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

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. Dlatego też wydanie decyzji o warunkach zabudowy powinno zostać poprzedzone postępowaniem wyjaśniającym, przeprowadzonym przez właściwy organ, w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. - z wyjątkami określonymi w dalszych ustępach, ust. 2-5 - przy zachowaniu warunków określonych w przepisach rozporządzenia 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).

Jeden ze wspomnianych wyjątków przewiduje art. 61 ust. 3 u.p.z.p., zgodnie z którym, 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.

Planowana przez spółkę inwestycja jest inwestycją, o której mowa w art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii z dnia 20 lutego 2015 r. W przepisie tym wskazano, że instalacja odnawialnego źródła energii oznacza - 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.

Ponadto, w art. 2 pkt 22 tej ustawy wskazano, że odnawialne źródło energii, to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

W przedmiotowej sprawie wyjątek ten znajduje zastosowanie, gdyż planowana inwestycja farma fotowoltaiczna jest instalacją odnawialnego źródła energii, w rozumieniu ww. ustawy.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii, zastosowanie znajdują przepisy art. 61 ust. 3 ustawy, tj. w przedmiotowej sprawie nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy, wg których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku gdy 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 oraz gdy teren ma dostęp do drogi publicznej.

W rejestrze gruntów wnioskowana część działki nr geod. 242/13 oznaczona jest jako grunty orne RIVa i RIVb, części działek nr geod. 246/3, 258/1, oznaczone są jako grunty orne RV, RIVa RIVb, RVI oraz jako łąki trwałe ŁIV, część działki nr geod. 261/4 oznaczona jest jako grunty orne RV, RIVa, RVI, część działki nr geod. 224 oznaczona jest jako grunty orne RIVa, działka nr geod. 258/3 oznaczona jest jako grunty orne RV i RVI oraz działka nr geod. 225 oznaczona jest jako grunty orne RV. Grunty z III klasą zostały wyłączone z obszaru inwestycji. Tym samym teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 u.p.z.p. właściwy organ wydaje decyzje po uzgodnieniu projektu decyzji o warunkach zabudowy z instytucjami wymienionymi w ww. przepisie. W przedmiotowej sprawie pismami z dnia 03 listopada 2023 r. organ zwrócił się do następujących instytucji opiniujących/uzgadniających: Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole w celu uzgodnienia ustaleń dotyczących ochrony melioracji wodnych, Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu oraz Referatu Komunalnego w tut. urzędzie w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2023 r., poz. 338) organ zwrócił się również do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni o zaopiniowanie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych oraz do Starostwa Powiatowego jako właściwego organu w sprawie ochrony gruntów rolnych i leśnych. Organ w tym samym dniu zwrócił się także o uzgodnienie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy do Enea Operator Sp. z o. o. we Wrześni oraz PWiK Sp. o. o. we Wrześni ze względu na przebiegającą przez teren inwestycji sieć elektroenergetyczną oraz sieć wodociągową, natomiast w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.

O dokonanych uzgodnieniach w tym samym dniu powiadomione zostały wszystkie strony postępowania w formie publicznego obwieszczenia przez udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.wrzesnia.pl).

W dniu 09 listopada 2023 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo Enea Operator Sp. z o. o. we Wrześni nr ZR/PEO21P054733/2023 z dnia 07 listopada 2023 r. pozytywnie opiniujące projekt decyzji przy uwzględnieniu poniższych uwag:

- przez działki przebiegają linie napowietrzne SN 15 kV dlatego zagospodarowanie terenu nie może powodować kolizji z istniejącym energetycznym uzbrojeniem naziemnym. Wszelkie kolizje muszą być usunięte kosztem jednostek organizacyjnych powodujących ich powstanie na podstawie warunków uzyskanych w ENEA Operator Rejon Dystrybucji Września;
- należy zachować dla istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii

napowietrznych strefy ochronne zgodne z obowiązującymi przepisami.

Kolejno w dniu 13 listopada 2023 r. do tut. organu wpłynęło postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole nr PO.ZPU.3.521.1867.2023.JW z dnia 07 listopada 2023 r., uzgadniające inwestycję w zakresie melioracji wodnych a następnie dnia 14 listopada 2023 r. postanowienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni nr ON-NS.9011.1.462.2023 z dnia 14 listopada 2023 r. uzgadniające pozytywnie warunki zabudowy dla ww. inwestycji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Referat Komunalny w tut. urzędzie w piśmie z dnia 29 listopada 2023 r. również wyraził swoją opinię dotyczącą komunikacji planowanej inwestycji z drogą publiczną.

Pozostałe organy uzgadniające nie zajęły stanowiska w ustawowym terminie. Wobec tego zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

W dalszej kolejności w dniu 22 listopada 2023 r. strony postępowania zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a., w nawiązaniu do art. 49a k.p.a. zostały zawiadomione poprzez publiczne obwieszczenie udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.wrzesnia.pl) o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji w przedmiotowej sprawie. Z powyższego prawa nie skorzystała żadna ze stron.

W toku prowadzonego postępowania Burmistrz Miasta i Gminy Września wystąpił do Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu o zajęcia stanowiska w związku z przedmiotowym postępowaniem i otrzymaną koncepcją - pismo o sygnaturze WZDW.WD.5310.0.08/19 z dnia 29 kwietnia 2019 r., w której przez teren działek o nr geod. 246/3, 258/1, położonych w Oblączkowie przebiegać ma nowy odcinek drogi wojewódzkiej nr 432. Organ zwrócił się z prośbą o udzielenie informacji czy w czasie trwania postępowania zakończone zostały prace nad wariantami przebiegu drogi wojewódzkiej oraz czy uwzględniają one drogi na działkach objętych wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Dyrektor Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu w piśmie z dnia 19 grudnia 2023 r. poinformował, że zlecił opracowanie projektu koncepcyjnego dla budowy nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 432 z terminem realizacji przypadającym na grudzień 2024 r. i dlatego na obecnym etapie nie może jednoznacznie stwierdzić czy przez nieruchomości nr geod. 246/3 i 258/1 w Oblączkowie przebiegać będzie projektowany nowy odcinek drogi wojewódzkiej nr 432.

Zaznaczyć należy, że dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGA.6220.9.2020 z dnia 29 września 2020 r. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), przedsięwzięcie polegające na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do około 30MW, składającej się z wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w tym przyłączami energetycznymi, stacjami transformatorowymi oraz opcjonalną stacją elektroenergetyczną SN/WN na działkach o nr geod. 224, 225, 261/5, 288/1, 246/3, 258/1, 261/4, 242/11, 258/3, 217/2, 227/5, 260 obręb Oblączkowo, zaliczone zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dlatego zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 ustawy o oś wymagała uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wskazać należy, że decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest pierwszą z cyklu decyzji, wydawanych w procesie inwestycyjnym. Ma ona wstępny i ogólny charakter - nie przesądza, bowiem jeszcze o prawie do prowadzenia konkretnej inwestycji w konkretnym miejscu, a jedynie określa, czy dana inwestycja w danym miejscu jest w ogóle możliwa. Jest to decyzja zastępująca na danym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przeznaczająca tylko dany teren pod daną inwestycję, ale nie rodzi jeszcze żadnych praw do tego terenu, ani tym bardziej nie upoważnia do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. Celem postę-

powania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest zaś ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Dlatego też wydanie decyzji musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające przeprowadzone przez właściwy organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja ta nie jest decyzją uznaniową, co oznacza, że organ właściwy do wydania takiej decyzji zobowiązany jest wydać pozytywną decyzję, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z konkretnych przepisów prawa, a ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy tylko wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej ustawowej przesłanki wynikającej ze skonkretyzowanej normy prawnej. (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 kwietnia 2012 r., sygn. II OSK 229/11).

Biorąc pod uwagę wszystkie zebrane w sprawie materiały dowodowe stwierdzić należy, że wszystkie warunki zawarte w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione. Sporządzony projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa. Wobec powyższego organ uznał, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla powyższej inwestycji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Września w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Września. 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.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.

W przypadku niewydania przez organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej organowi za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole PO.ZPU.3.521.1867.2023.JW z dnia 07 listopada 2023 r.
4. Postanowienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni nr ON-NS.9011.1.462.2023 z dnia 14 listopada 2023 r.
5. Pismo Referatu Komunalnego w tut. urzędzie nr WIK.RK.7230.8.132.2023 z dnia 29 listopada 2023 r.

6. Pismo ENEA Operator Sp. z o. o. we Wrześni nr ZR/PEO21P054733/2023 z dnia 07 listopada 2023 r.
7. Zapewnienia dostawy energii elektrycznej ENEA Operator Sp. z o. o. we Wrześni nr ZD/8517/2023 z dnia 23 czerwca 2023 r.
8. Pismo Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu nr WZDW.WD.5310.12/5.1/23 z dnia 19 grudnia 2023 r.

Otrzymują:

1. Centralna Grupa Energetyczna S. A,
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy zgodnie z art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm)
3. WGA aa