



WB1-OSR.6220.24.2024

## DECYZJA

Na podstawie *art. 104 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 cyt. dalej jako k.p.a.)* oraz *art.75 ust 1 pkt 4, art. 80 ust. 2 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm. cyt. dalej jako ustawa ooś)*, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.08.2024 r. spółki: KDM Deweloper Sp. z o. o. Szczytniki Sp. K. ul. Pszeniczna 2a, 63-040 Nowe Miasto nad Wartą, w imieniu której działają pełnomocnicy w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie szeregowej/bliźniaczej” na działkach o nr ewid. **246/53, 246/52, 246/51, 246/50, 246/49, 246/48, 246/47, 246/46, 246/45, 246/44, 246/43, 246/42, 246/41, 246/38, 246/37, 246/36, 246/35, 246/34, 246/33, 971/2, 970, 971/1, 972, 973, 988, 989, 990/6, 990/5, 990/4, 990/3, 990/1, 990/2, 1021/5, 1021/4, 1021/3, 1021/2, 1021/1**, obręb **Szczytniki**, gmina Kórnik, powiat poznański

### Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

### o d m a w i a

wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia z uwagi na niezgodność lokalizacji ww. przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### UZASADNIENIE

W dniu 14.08.2024 r. inwestor KDM Deweloper Sp. z o.o. Szczytniki Sp. K. ul. Pszeniczna 2a 63-040 Nowe Miasto nad Wartą, reprezentowany przez pełnomocnika wystąpił do tut. Urzędu z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie szeregowej / bliźniaczej na działkach o nr ewid. 246/53, 246/52, 246/51, 246/50, 246/49, 246/48, 246/47, 246/46, 246/45, 246/44, 246/43, 246/42, 246/41, 246/38, 246/37, 246/36, 246/35, 246/34, 246/33, 971/2, 970, 971/1, 972, 973, 988, 989, 990/6, 990/5, 990/4, 990/3, 990/1, 990/2, 1021/5, 1021/4, 1021/3, 1021/2, 1021/1 obręb Szczytniki, gmina Kórnik, powiat poznański.

Do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, załączone zostały następujące dokumenty: karta informacyjna przedsięwzięcia (cyt. dalej jako kip); poświadczona przez właściwy organ kopia mapy ewidencyjnej obejmująca przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie; mapa w postaci papierowej oraz elektronicznej z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem oddziaływania; pełnomocnictwo.

Na podstawie *art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś* stwierdzono że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w przedmiotowej sprawie jest Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik. Zgodnie z *art. 74 ust. 3a ustawy ooś*, ustalono krąg stron biorących udział w niniejszym postępowaniu. Uwzględniając, że liczba stron przekraczała 10, zgodnie z *art.*



# BURMISTRZ MIASTA I GMINY

PLAC NIEPODLEGŁOŚCI 1 | 62-035 KÓRNIK | TEL. 61 8 170 411 | FAX 61 8 170 475 | KORNIAK@KORNIAK.PL

74 ust. 3 ustawy ooś, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik stosował *art. 49 k.p.a.* i o wszystkich czynnościach prowadzonych w toku niniejszego postępowania, informował strony poprzez publiczne obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń sołectwa Szczytniki, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Poznań oraz Miasta i Gminy Kórnik oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Kórnik pod adresem <https://bip.kornik.pl/2024-rok> oraz <https://bip.kornik.pl/2025-rok>.

Na podstawie *art. 73 ust. 1 ustawy ooś* oraz *art. 61 § 4 k.p.a.* Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik, obwieszczeniem z dnia 21.08.2024 r. (data ogłoszenia na BIP 23.08.2024 r.) zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na podstawie informacji zawartych w kip ustalono że planowane przedsięwzięcie realizowane będzie przy ul. J. Kossaka, ul. T. Makowskiego, ul. St. Witkiewicza i ul. M. Malczewskiego w miejscowości Szczytniki, na działkach o nr ewid. 246/53, 246/52, 246/51, 246/50, 246/49, 246/48, 246/47, 246/46, 246/45, 246/44, 246/43, 246/42, 246/41, 246/38, 246/37, 246/36, 246/35, 246/34, 246/33, 971/2, 970, 971/1, 972, 973, 988, 989, 990/6, 990/5, 990/4, 990/3, 990/1, 990/2, 1021/5, 1021/4, 1021/3, 1021/2, 1021/1 obręb Szczytniki, gmina Kórnik, powiat poznański i polegać będzie na budowie 54 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej / bliźniaczej. Ustalono iż powierzchnia ulegająca przekształceniu w związku z planowaną inwestycją wynosi 1,62 ha z czego: 0,81 ha stanowią zabudowania, 0,35 ha utwardzenia i 0,46 powierzchnia biologicznie czynna. W bliskim sąsiedztwie planowanej do realizacji inwestycji znajdują się zabudowania o takim samym charakterze, realizowane przez tego samego inwestora. Wobec powyższego oraz zgodnie z definicją przedsięwzięcia z *art. 3 ust. 1 pkt 13 ustawy ooś* z której to definicji wynika iż poprzez *przedsięwzięcie rozumie się zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na wydobywaniu kopalin, przedsięwzięcia powiązane technologicznie kwalifikuje się jako jedno przedsięwzięcie, także jeżeli są one realizowane przez różne podmioty.* Należy przyjąć iż planowana inwestycja stanowi kolejny etap realizacji zorganizowanego osiedla mieszkaniowego, obejmującego łącznie powierzchnię ok. 6,40 ha. Powyższy przepis, ustanawia zasadę jedności przedsięwzięcia z punktu widzenia jego jednostkowych lub skumulowanych skutków środowiskowych. Nie jest dopuszczalne dzielenie przedsięwzięcia na części, etapy lub odcinki, jeżeli mogłoby to doprowadzić do wyłączenia obowiązku przeprowadzenia jednej i kompleksowej oceny oddziaływania na środowisko całego przedsięwzięcia.

Zgodnie z *art. 71 ust. 2 pkt 1 ustawy ooś* uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko.

W związku z powyższym, ustalono że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z *§ 3 ust. 2 pkt 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit a tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.)* tj. dla przedsięwzięć nieosiągających progów określonych w *ust. 1*, jeżeli po zsumowaniu parametrów



# BURMISTRZ MIASTA I GMINY

PLAC NIEPODLEGŁOŚCI 1 | 62-035 KÓRNIK | TEL. 61 8 170 411 | FAX 61 8 170 475 | KORNIAK@KORNIAK.PL

charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1 w związku z realizacją zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

Stosownie do treści *art. 80 ust. 2 ustawy* o oś właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Wobec powyższego, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik, pismem znak WB1-OSR.6220.24.2024 z dnia 21.08.2024 r. wystąpił do Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy Kórnik z prośbą o analizę zgodności lokalizacji planowanego przedsięwzięcia z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pismem znak WB1-PP.6724.2.87.2024 z dnia 11.09.2024 r. (wpływ dnia 01.10.2024 r.) Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy Kórnik negatywnie zaopiniował planowane przedsięwzięcie, uznając iż planowana inwestycja jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Ustalono, że dla przedmiotowego terenu obowiązują zapisy uchwały Rady Miejskiej w Kórniku Nr VII/80/2015 z dnia 29.04.2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Cichej w Szczytnikach gm. Kórnik (t.j. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 19.05.2015 r. poz. 3407) z przeznaczeniem podstawowym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol MN. Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi powołanej wyżej uchwały na terenie zabudowy mieszkaniowej ustalono m.in. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojący, bliźniaczym lub szeregowym. W planie ustalono szczegółowe parametry zabudowy. W zapisach planu wprowadzono również rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko. W zapisach planu w § 5 pkt 1 wskazano na zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej. Zgodność lokalizacji inwestycji z ustaleniami miejscowego planu miejscowego jest kryterium podstawowym oceny zamierzeń strony ubiegającej się o wydanie decyzji środowiskowej oraz zgodność ta powinna dotyczyć tak funkcji jaki i przeznaczenia terenu. Według dyrektyw wykładni językowej, zgodność oznacza niesprzeczność. Zamierzenie inwestycyjne będzie niezgodne z planem miejscowym, gdy wprost zakazuje on realizacji określonych inwestycji, np. przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko, co ma miejsce w niniejszym postępowaniu. Innymi słowy, stwierdzenie braku zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami planu miejscowego wyklucza możliwość uwzględnienia wniosku o wydanie decyzji środowiskowej i prowadzi do wydania decyzji o odmowie ustalenia środowiskowych uwarunkowań zgody na realizację przedsięwzięcia.

Zgodnie z *art. 59a ust. 3 pkt 1 ustawy* o oś w przypadku stwierdzenia niezgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach odmawia zgody na realizację przedsięwzięcia. Stwierdzenie sprzeczności lokalizacji planowanego przedsięwzięcia z postanowieniami obowiązującego planu, determinuje wynik końcowy postępowania, czyniąc zbędnym podejmowanie kolejnych czynności procesowych.



# BURMISTRZ MIASTA I GMINY

PLAC NIEPODLEGŁOŚCI 1 | 62-035 KÓRNIK | TEL. 61 8 170 411 | FAX 61 8 170 475 | KORNIK@KORNIK.PL

Wobec powyższego, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik pismem z dnia 03.10.2024 r. (data publikacji na BIP 11.10.2024 r.) w myśl *art. 10 § 1 k.p.a.* poinformował strony postępowania, że zostały zebrane wystarczające materiały do wydania decyzji. Organ zawiadomił o możliwości i terminie wypowiedzenia się oraz złożenia uwag i wniosków w sprawie. W wyznaczonym terminie w dniu 30.10.2024 r. wpłynęło pismo zgłoszenie do sprawy kolejnego pełnomocnika wnioskodawcy Rady Prawnego Agaty Legat wraz z wnioskiem o przedłużenie terminu na zapoznanie się z dokumentacją sprawy do dnia 18.11.2024 r. W dniu 18.11.2024 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo pełnomocnika wnioskodawcy kwestionujące znajdującą się w aktach sprawy opinię Wydziału Planowania Przestrzennego z dnia 11.09.2024 r., oraz wnoszące o dalsze kontynuowanie procedury w kierunku wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym pismem z dnia 22.11.2024 r. zwrócono się do Wydziału Planowania Przestrzennego o ponowne zbadanie przesłanek zgodności zamierzenia inwestycyjnego w odniesieniu do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przekazując jako załącznik pismo pełnomocnika. W odpowiedzi pismem z dnia 19.12.2024 r. otrzymano wyjaśnienia z Wydziału Planowania Przestrzennego (wpływ dnia 02.01.2025 r.).

Po ponownej analizie zgodności zamierzenia inwestycyjnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do uwag wniesionych przez pełnomocnika, Wydział Planowania Przestrzennego tut. urzędu podkreślił że plan miejscowy jest aktem normatywnym wyrażający przepisy prawa obowiązującego na obszarze danej gminy. Jego zapisy są podstawą do określania przeznaczenia terenu oraz sposobów i możliwości zagospodarowania oraz warunków zabudowy. Celem planu miejscowego jest aktywne kształtowanie ładu przestrzennego i polityki zagospodarowania, a więc ustalenia planu nie muszą być zgodne z żądaniem zainteresowanych stron. Istota planowania przestrzennego polega na tym iż dysponujący władztwem planistycznym organ ogranicza potencjalnie możliwe sposoby zagospodarowania terenu, celem osiągnięcia celów związanych z kształtowaniem ładu przestrzennego. Jak już wcześniej ustalono dla przedmiotowego terenu w *mpzp* określono przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol MN. Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi powołanej wyżej uchwały na terenie zabudowy mieszkaniowej ustalono m.in. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojący, bliźniaczym lub szeregowym. W zapisach planu wprowadzono rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W zapisach planu w § 5 pkt 1 dotyczącym ustaleń w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wskazano na zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej. Powyższe prowadzi do wniosku iż założenia obowiązującego prawa miejscowego przewidują możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowej jedynie do progu określonego 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 z późn. zm.) tj. stosownie do § 3 ust. 1 pkt 55 lit a tiret drugie tj. do powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 ha. Lokalizacja planowanej inwestycji jako całości przekraczającej progi określone w rozporządzeniu jest sprzeczna



# BURMISTRZ MIASTA I GMINY

PLAC NIEPODLEGŁOŚCI 1 | 62-035 KÓRNIK | TEL. 61 8 170 411 | FAX 61 8 170 475 | KORNIAK@KORNIAK.PL

z jednobrzmiącymi ustaleniami *mpzp*. Zapisy *mpzp* wprost zakazują bowiem realizacji przedsięwzięć określonych w ww. rozporządzeniu.

Analizując argumenty pełnomocnika że opieranie wykładni jedynie na zapisach § 5 pkt 1 planu miejscowego pominięciem treści § 3 pkt 1 pkt i § 8 planu miejscowego oraz załącznika graficznego, czyni plan niewykonalnym, należy podkreślić że ocena zgodności wymagana art. 80 ust. 2 ustawy ooś nie może przerodzić się w ocenę sposobu zrealizowania przez organ gminy władztwa planistycznego. Należy odróżnić postępowanie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, w którym decyzję tę wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami planu miejscowego od postępowania dotyczącego ustalenia czy zapisy planu naruszają bądź nie konkretny interes prawny. Stwierdzenie zgodności inwestycji z planem miejscowym wymagane na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy ooś nie jest zatem postępowaniem o to, czy organ planistyczny uchwalając konkretną treść planu przekroczył granice władztwa planistycznego lub też ograniczył swobodę działalności inwestora.

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy jeszcze raz należy wskazać, że w planie miejscowym z dnia 29.04.2015 r. przewidziano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie kwalifikowanej jako przedsięwzięcie znacząco lub potencjalnie znacząco oddziałującej na środowisko tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do powierzchni zabudowy 4 ha. Zachodzi więc zasadniczo niezgodność z ustaleniami planu, a tylko zgodność z nimi co do zasadniczego przeznaczenia terenu.

W świetle powyższego, jeżeli plan miejscowy nie przewiduje przeznaczenia terenu pod określone przedsięwzięcie w określonej formie, lub wprost zakazuje jego realizacji to organ ma obowiązek wobec braku zgodności przedsięwzięcia z planem, wydać decyzję odmowną, bez dalszego badania rzeczywistego wpływu planowanej działalności na środowisko.

Po zebraniu całości materiałów i dowodów w sprawie, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a., obwieszczeniem z dnia 08.01.2025 r. (data publikacji na BIP 13.01.2025 r.) zawiadomił strony postępowania, o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie przed wydaniem decyzji. Jednocześnie Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik poinformował strony, że z uwagi na niezgodność inwestycji z zapisami *mpzp* postępowanie zakończy się wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony. W odniesieniu do przedstawionych w toku prowadzonego postępowania materiałów żadna ze stron nie wniosła uwag i nie zgłosiła wniosków.

Biorąc zatem pod uwagę przeprowadzoną w toku postępowania analizę, w oparciu o zgromadzoną dokumentację, uzyskane opinie z Wydziału Planowania Przestrzennego tut. urzędu, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik stwierdził że realizacja planowanej inwestycji w zakresie lokalizacji nie będzie zgodna z ustaleniami miejscowego planu. Z postanowień art. 80 ust. 2 ustawy ooś wynika wprost, że zgodność z postanowieniami *mpzp* jest podstawowym kryterium oceny zamierzeń inwestycyjnych podmiotu ubiegającego się o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, i tak stwierdzenie sprzeczności lokalizacji przedsięwzięcia z postanowieniami *mpzp* zwalnia organ prowadzący postępowanie z konieczności przeprowadzania postępowania uzgodnieniowego z innymi organami oraz oceny oddziaływania na środowisko. Brak zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z zapisami obowiązującego *mpzp* jest podstawą do odmowy wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.



W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

## Pouczenie

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

Zgodnie z art. 127a § 1 k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Zgodnie z art. 127a § 2 k.p.a. 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 art. 130 § 4 k.p.a. decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Ostateczność decyzji musi zostać potwierdzona przez organ wydający decyzję, poprzez zamieszczenie w niej klauzuli stwierdzającej ostateczność.

### Otrzymuje:

1. KDM Deweloper Sp. z o. o. Szczytniki Sp. K.  
ul. Pszeniczna 2a, 63-040 Nowe Miasto nad Wartą
2. Pełnomocnik: Iwona Sławek
3. Pełnomocnik: Pani Agata Legat
4. Pozostałe strony postępowania, zgodnie z art. 49 ustawy k.p.a.

### Sprawę prowadzi:

Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMiG Kórnik  
Anna Feszczyn tel. (61) 817 04 11 wew. 698