

Znak: **PN.6730.184.2022**

Przemęt, dnia 21 września 2022 r.

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY
Nr 234/2022**

Na podstawie art. 104 oraz 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, a także art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 – zwana dalej u. p. z. p.), a także rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 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. Nr 164, poz. 1589), **po wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia dla znak: RS.6220.1.2022 z dnia 2 czerwca 2022 r. stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz po rozpatrzeniu wniosku Copernic Black Sp. z o.o., reprezentowanej przez Pełnomocnika Pana Michała Marzec, z dnia 22 lipca 2022 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: **budowa farmy fotowoltaicznej PV Poświętno o mocy 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działki ewidencyjne nr 34, 35, 45, 46 obręb Poświętno, gm. Przemęt** oraz po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych i po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, z uwzględnieniem uzgodnień z:**

- a) Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Zielonej Górze (w odniesieniu do melioracji wodnych - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.)- Postanowienie nr WR.ZPU.7.522.1150.2022.PR z dnia 1 września 2022 r.,
- b) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu - art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) – Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie wyraził stanowiska w sprawie;
- c) Starostą Powiatowym w Wolsztynie (w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.) – Postanowienie nr NOS.6123.448.2022 z dnia 7 września 2022 r.;

**ustalam
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla zamierzenia budowlanego polegającego na:

budowie farmy fotowoltaicznej PV Poświętno o mocy 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach ewidencyjnych nr 34, 35, 45, 46 obręb

Poświętno, gm. Przemęt na rzecz Copernic Black Sp. z o.o.,
reprezentowanej przez Pełnomocnika Pana Michała Marzec,

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- I. Rodzaj inwestycji:
Budowa farmy fotowoltaicznej PV Poświętno o mocy 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.
- II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
Teren infrastruktury technicznej.
- III. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) **Linia zabudowa:** nie wyznacza się;
 - b) **Powierzchnia zabudowy:** do 5,30 ha, w tym:
 - powierzchnia stacji kontenerowej maksymalnie 50,0 m²;
 - powierzchnia magazynów energii: maksymalnie 75,0 m² -opcjonalnie;
 - powierzchnia stołów paneli fotowoltaicznych maksymalnie 36 640,0 m²;
 - c) **Szerokość elewacji frontowej:** nie dotyczy
 - d) **Wysokość budynku:** nie dotyczy
 - e) **Rodzaj dachu:** nie dotyczy
 - f) **Pokrycie dachu:** nie dotyczy
 - g) **Inne parametry określające planowaną inwestycję:**
 1. Farma fotowoltaiczna o mocy do 4 MW, w skład której wchodzi panele fotowoltaiczne, falowniki, stacja kontenerowa, instalacje elektryczne, oświetlenie i system monitoringu (opcjonalnie).
 2. Parametry stacji kontenerowej:
 - powierzchnia zabudowy maksymalnie czterech sztuk każdy do 50,0 m²
 - wysokość: jedna kondygnacja; wysokość do 5,0 m;
 - szerokość elewacji frontowej: do 10,0 m;
 - geometria dachu: płaski, jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 60°;
 3. Parametry magazynów energii:
 - powierzchnia zabudowy maksymalnie czterech sztuk każdy do 75,0 m²
 - wysokość: jedna kondygnacja; wysokość do 5,0 m;
 - szerokość elewacji frontowej: do 15,0 m;
 - geometria dachu: płaski, jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 60°;
- IV. Ochrona środowiska, zdrowia ludzkiego, przyrody i krajobrazu:
Teren pod inwestycję leży na terenie obszarów chronionych: Przemęcko – Wschowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i kompleksu leśnego Włoszakowice. Planowana inwestycja nie będzie oddziaływała na w/w obszary.
- V. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.
Nie zachodzi obawa o uchybienia w stosunku do architektonicznych wartości kultury.
- VI. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) **dostęp do drogi publicznej:** istniejący; w razie konieczności budowy zjazdu należy go uzgodnić z zarządcą drogi;;
- b) **zasilanie w energię elektryczną:** zgodnie z zapewnieniem ENEA Operator Sp. z o.o. numer ZD/18785/2021 z dnia 8 listopada 2021 r.;
- c) **zaopatrzenie w wodę:** nie dotyczy;
- d) **odprowadzanie ścieków socjalnobytowych:** nie dotyczy;
- e) **ogrzewanie obiektu:** nie dotyczy;
- f) **odpady komunalne:** zgodnie z ustawą o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699);
- g) **wody opadowe:** z powierzchni projektowanej inwestycji należy odprowadzić na teren otwarty działki bez zmiany stosunku wodnych na działkach sąsiednich. Zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkoda dla gruntów sąsiednich,
 - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.
 Ponadto zgodnie z art. 199 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawa wodnego wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.
- h) **miejsca postojowe:** nie dotyczy.

VII. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Nieruchomość objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego.

VIII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Decyzja o warunkach zabudowy terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich - art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

IX. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

Teren nie znajduje się na terenach uzdrowiskowych oraz terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

X. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Według załącznika graficznego, który jest integralną częścią decyzji:

- a) linie rozgraniczające teren inwestycji – linia przerywana koloru czarnego.

Uzasadnienie

Postępowanie rozpoczęto na wniosek **Copernic Black Sp. z o.o.**, reprezentowanej przez **Pełnomocnika Pana Michała Marzec**, z dnia 22 lipca 2022 r. w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: **budowa farmy fotowoltaicznej PV Poświętno o mocy 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych nr 34, 35, 45, 46 obręb Poświętno, gm. Przemęt**

Na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) odstępuje się od uzasadnienia decyzji, ponieważ w całości uwzględnia ona żądanie wnioskodawcy.

Zgodnie z powyższymi ustaleniami okoliczności faktycznych i prawnych, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, w związku z tym orzeczono, jak w sentencji.

Pouczenie

Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę – art. 28 i art. 33 ust. 2 oraz art. 34 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.)

Niniejsza decyzja wiąże organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę (art. 55 w związku z art. 64 § 1 u. p. z. p.).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 u. p. z. p.).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 62 ust. 4 u. p. z. p.).

Decyzja niniejsza wygaśnie (art. 62 ust. 1 u. p. z. p.), jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, dla którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.

Nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 62 ust. 1 u. p. z. p.).

Decyzja niniejsza może skutkować zmianą wartości nieruchomości. Koszty realizacji roszczeń ponosi inwestor (art. 63 ust. 3 u. p. z. p.).

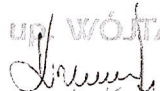
Wnioskodawca ma prawo do wniesienia żądania o którym mowa w ust. 2e (art. 51 ust. 2h u. p. z. p.), tj. „postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem, wniesie żądanie wymierzenia tej kary”.

Od decyzji wydanej w pierwszej instancji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Wójta Gminy Przemęt w terminie 14 dni od dnia 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. (art. 127a ust. 1 u.k.p.a.).

Podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit a oraz art. 4 cz. I kol. 2 pkt 8 ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021r. poz. 1923 z późn. zm.).

z up. WÓJTA

Małgorzata Kuźawa
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Planowania Przeszacowanego i Mierchomości

Załączniki:

1. Część graficzna sporządzona na mapie w skali 1:1000.
2. Postanowienia jak we wstępie.
3. Wyniki analizy.

Otrzymują:

1. Copernic Black Sp. z o.o.

Pełnomocnik:

Pan Michał Marzec

2. P

3. I

4. I

5. I

6. I

7. I

8. I

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Wolsztynie
Wydz. Arch. i Budownictwa
- 2) a/a

Informacja o sposobie wysyłki:

- przesyłka polecona ZPO

Na podstawie projektu decyzji
sporządzonego przez uprawnionego urbanistę
Pana Sławomira Świtajło
przygotowała: Klaudia Mierzwinska
tel. 65 615 69 72