

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY
Nr 197/2022**

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.6220.9.2021 z dnia 11 marca 2022 r. stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz po rozpatrzeniu wniosku firmy p.n.: AVAL 2 sp. z o.o., z dnia 4 maja 2022r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: budowa zespołu paneli fotowoltaicznych z magazynami energii o mocy do 3,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanej na działce nr 672 (część) obręb Siekowo, gmina 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 - art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) – Zarząd Zlewni w Zielonej Górze nie wyraził stanowiska w sprawie;
- 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.6123.321.2022 z dnia 13 czerwca 2022 r.

**ustalam
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla zamierzenia budowlanego polegającego na:

budowie zespołu paneli fotowoltaicznych z magazynami energii o mocy do 3,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanego na działce nr 672 (część) obręb Siekowo, gmina Przemęt, na rzecz firmy p.n.: AVAL 2 sp. z o.o.,

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

I. Rodzaj inwestycji:

Budowa zespołu paneli fotowoltaicznych z magazynami energii o mocy do 3,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą (dopuszcza się etapowanie inwestycji).

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Teren infrastruktury technicznej.

III. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) **Linia zabudowy:** nie wyznacza się;

b) **Powierzchnia zabudowy:** do 5,70 ha

c) **Szerokość elewacji frontowej:** nie dotyczy

d) **Wysokość budynku:** nie dotyczy

e) **Rodzaj dachu:** nie dotyczy

f) **Pokrycie dachu:** nie dotyczy

g) **Pozostałe parametry dla inwestycji:**

- łączna moc instalacji fotowoltaicznych do 3,0 MW;

- konstrukcje wsporcze do montażu ogniw fotowoltaicznych wbijane bezpośrednio w ziemię,

- ogniwa fotowoltaiczne o mocy jednostkowej od 200 do 600 W każdy, w ilości do ok. 6500-20000 szt.,

- string-boxy,

- inwertery w ilości do 8 szt. (w przypadku inwertera centralnego), do 400 szt. (w przypadku inwerterów rozproszonych),

- stacja transformatorowa - do 4 szt.,

- magazyny energii - do 4 szt.,

- przewody elektryczne,

- budynki/kontenery do montażu inwerterów i transformatorów,

- budynek/kontener techniczny do montażu aparatury sterującej oraz liczników prądowych,

- droga dojazdowa, droga wewnątrz farmy oraz plac manewrowy,

- system monitoringu (bariera IR, czujniki ruchu, kamery),

- ogrodzenie,

- parametry dla stacji transformatorowych i kontenerów technicznych: długość do 10,0 m, szerokość do 10,0 m, wysokość do 4,0 m.

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 obszar.

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:** z działki nr 662 (droga gminna); w razie konieczności budowy zjazdu należy go uzgodnić z zarządcą drogi;
 - b) **zasilanie w energię elektryczną:** na warunkach ENEA Operator sp. z o.o.;
 - 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;
 - 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 ciągła koloru czarnego.

Uzasadnienie

Po rozpatrzeniu wniosku firmy p.n. **AVAL 2 sp. z o.o.**,
z dnia 4 maja 2022 r. w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: **budowa zespołu paneli fotowoltaicznych z magazynami energii o mocy do 3,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanej na działce nr 672 (część) obręb Siekowo**, Organ stwierdził, iż z uwagi na lokalizację planowanego przedsięwzięcia, należy uznać, że inwestycja może pociągnąć za sobą oddziaływanie na działki sąsiednie. Istotne jest, że z samego faktu wydania decyzji o warunkach zabudowy nie można wywodzić naruszenia interesu osób trzecich. Decyzja ta bowiem nie narusza prawa własności i innych praw tych osób i nie uprawnia do wykonania inwestycji. Obwarowana jest natomiast szeregiem wymagań postawionych inwestorowi, które mają zapewnić osobom trzecim poszanowanie ich własności i swobodne korzystanie z ich nieruchomości. W odniesieniu do ochrony interesu osób trzecich na obecnym etapie organ może jedynie określić ramy tej ochrony i zobligować inwestora do ich przestrzegania. Na kolejnym etapie organ architektoniczno – budowlany zobowiązany będzie do zbadania, czy warunki te zostały zachowane.

Instrumentem ochrony interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy jest możliwość bycia stroną, czyli korzystanie z uprawnień procesowych do ochrony swych interesów. W takiej sytuacji postanowienia decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności postanowienia dotyczące ochrony osób trzecich, mogą zawierać jedynie informacje do inwestora o działaniach niezbędnych dla ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, czy też upoważnień dla inwestora do podjęcia działań naruszających interes tych osób.

Po wnikliwym rozpatrzeniu wniosku organ w ramach postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz stanu faktycznego i prawnego terenu.

Ustalono, że:

1. Wniosek spełnia wymogi formalne określone w art. 52 ust. 2 u.p.z.p.;
2. Teren inwestycji nie jest objęty żadnym planem miejscowym na dzień rozpatrywania wniosku. Dla takiego obszaru warunki zabudowy, mogą być ustalone wyłącznie w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 zdanie 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków:

1. Warunek „dobrego sąsiedztwa” — art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

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**.

Wniosek dotyczy budowy instalacji fotowoltaicznej, która należy do obiektów infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie stosuje się art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

2. Warunek dostępu do drogi — art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.

Teren ma dostęp do drogi publicznej — **nie dotyczy**,

Wniosek dotyczy budowy instalacji fotowoltaicznej, która należy do obiektów infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie stosuje się art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.

3. Uzbrojenie terenu — art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p.

Projektowane lub istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia budowlanego — **warunek spełniony**,

Zapotrzebowanie w energię elektryczną z własnego źródła, pozostałych mediów brak.

4. Warunek braku wymagania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów — art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.

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 (31.12.2003 r.) — **warunek spełniony**,

Istniejące użytki nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, stosownie do art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).

5. Warunek zgodności z przepisami odrębnymi — art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - **warunek spełniony**;

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 obszar.

Na przedmiotową inwestycję Wójt Gminy Przemęt wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr RS.6220.9.2021 z dnia 11 marca 2022 r. stwierdzającej brak przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze – art. 61 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p.

*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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy - **warunek spełniony**,*

*b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu - **warunek spełniony**;*

*c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu - **warunek spełniony**.*

W świetle ogólnej zasady, jaką jest wolność zagospodarowania przestrzennego, w tym wolność zabudowy, którą statuuje art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych w ustawach, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza prawem chronionego interesu osób trzecich.

Analizując zebrany materiał należy wskazać, że decyzja o warunkach zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego dotyczącego terenów nie objętych planami zagospodarowania przestrzennego. Stwierdza ona jedynie dopuszczalność z punktu widzenia przepisów prawa. Nie przesądza definitywnie o realizacji planowanej inwestycji.

Wszelkie przesłanki prawne zostały powyżej wyjaśnione, poniżej przedstawiono analizę postępowania administracyjnego:

Po złożeniu wniosku firmy p.n. **AVAL 2 sp. z o.o.**,

z dnia 4 maja 2022 r. w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: **budowa zespołu paneli fotowoltaicznych z magazynami energii o mocy do 3,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanej na działce nr 672 (część) obręb Siekowo** Organ zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego.

W toku postępowania urbanista mgr Sławomir Świtajło sporządził projekt decyzji wraz z wynikami analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków,

o których mowa w art. 61 ust 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji wymagał uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody – art. 53 ust. 4 pkt. 8 u.p.z.p.), 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.) oraz Starostą Powiatowym w Wolsztynie (w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.).

Po przeprowadzeniu procedury postępowania administracyjnego Organ wydał decyzję na rzecz Wnioskodawcy z uwzględnieniem wniosków Inwestora.

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.) – jeśli dotyczy.

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

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
Waldemar Kalika
ZASTĘPCA WÓJTA