

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY
Nr 91/2022**

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 dnia 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 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) oraz rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1589), po wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak: **RS.6220.19.2021 z dnia 1 grudnia 2021 r. stwierdzającej brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz nakładającej na Inwestora istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz po rozpatrzeniu wniosku SIG Polska Portfolio 8 Sp. z o. o.,**

z dnia 28 stycznia 2022 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: **budowa elektrowni fotowoltaicznej „Kaszczor F” o mocy do 2 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działce nr 1028, obręb Kaszczor, 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 (w odniesieniu do melioracji wodnych - art. 53 ust. 4 pkt 6 u.p.z.p.) – nie wyraził stanowiska w sprawie;
- b) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody – art. 53 ust. 4 pkt 8 u.p.z.p.) – 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 NOS.6123.115.2022 z dnia 3 marca 2022r.

**ustalam
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla zamierzenia budowlanego polegającego na:

budowie elektrowni fotowoltaicznej „Kaszczor F” o mocy do 2 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działce nr 1028, obręb Kaszczor, gmina Przemęt,
na rzecz: **SIG Polska Portfolio 8 Sp. z o. o.,**

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- I. Rodzaj inwestycji:
Budowa elektrowni fotowoltaicznej „Kaszczor F” o mocy do 2 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działce nr 1028, obręb Kaszczor, gmina Przemęt.
- II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
Teren infrastruktury technicznej.
- III. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) **Linia zabudowy:** wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od działki drogowej nr 1024 zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.);
 - b) **Powierzchnia podlegająca przekształceniu:** do 16 600 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:**
Przedsięwzięcie obejmuje wybudowanie nowego obiektu elektrowni fotowoltaicznej o mocy zainstalowanej do 2 MW, w skład której wchodzić będą:
 - konstrukcja montażowa wolnostojąca, przy czym wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi panelami fotowoltaicznymi wynosić będzie maksymalnie do 5,0 m, natomiast kąt jej nachylenia do 35°, dopuszcza się zastosowanie trackerów,
 - moduły fotowoltaiczne (dokładna liczba modułów fotowoltaicznych oraz ich moc jednostkowa ustalone zostaną na etapie projektu budowlanego po wybraniu odpowiedniej technologii),
 - string-boxy,
 - inwertery (falowniki) w ilości do 200 szt.,
 - do 2 stacji transformatorowych z transformatorem (wymiały każdej: długość do 6,0 m, szerokość do 5,0 m, wysokość do 4,0 m),
 - przewody elektryczne,
 - system monitoringu – ochrony (np. czujniki ruchu, kamery) oraz parametrów pracy farmy fotowoltaicznej wraz z masztami monitoringu (wysokość masztów do 6,0 m),
 - ogrodzenie – wysokość do 2,5 m,
 - instalacja odgromowa,
 - do 1 magazynu energii – do 2,5 MW (długość do 10,0 m, szerokość do 4,0 m, wysokość do 3,0 m),
 - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania niniejszej inwestycji.Inwestor dopuszcza etapizację inwestycji.
- 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.
Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak RS.6220.19.2021 z dnia 1 grudnia 2021 r. wydaną przez Wójta Gminy Przemęt dla wnioskowanej inwestycji.
- 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:** nie dotyczy;
- b) **zasilanie w energię elektryczną:** z własnego źródła;
- 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 2021 r. poz. 779 z późn. zm.);
- g) **wody opadowe:** z powierzchni projektowanej inwestycji należy odprowadzić na teren otwarty działki bez zmiany stosunków 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 2022r. 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;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ciągła koloru czarnego.

Uzasadnienie

Postępowanie zostało wszczęte na wniosek **SIG Polska Portfolio 8 Sp. z o. o.**,

z dnia 28 stycznia 2022 r. w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: **budowa elektrowni fotowoltaicznej „Kaszczor F” o mocy do 2 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działce nr 1028, obręb Kaszczor, gmina Przemęt.**

Organ stwierdził, iż z uwagi na lokalizację planowanego przedsięwzięcia, należy uznać, że inwestycja może pociągnąć za sobą oddziaływanie na działki sąsiednie. Po ustaleniu Stron postępowania Organ pismem z dnia 22 lutego 2022 r. wszczął postępowanie administracyjne we wnioskowanej sprawie. 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 elektrowni fotowoltaicznej „Kaszczor F” o mocy do 2 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działce nr 1028, obręb Kaszczor. Zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 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.

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 elektrowni fotowoltaicznej „Kaszczor F” o mocy do 2 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działce nr 1028, obręb Kaszczor. Zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. przepisu art. 61 ust. 1 pkt 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.

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

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

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

Teren pod inwestycję leży na terenie obszarów chronionych: Przemęcko – Wschowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i kompleksu leśnego Włoszakowice.

Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak RS.6220.19.2021 z dnia 1 grudnia 2021 r. wydaną przez Wójta Gminy Przemęt dla wnioskowanej inwestycji.

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:

Pismem z dnia 22 lutego 2022 r. Wójt Gminy Przemęt zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji.

W toku postępowania urbanista Sylwia Kurpisz sporządziła 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.)n oraz Starostą Powiatowym w Wolsztynie (w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne - art. 53 ust. 4 pkt. 6 u.p.z.p.).

W związku z przeprowadzeniem całej procedury ustalania warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia Organ wydał decyzje 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.)

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.).

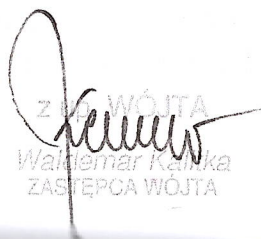
Decyzja niniejsza może skutkować zmianą wartości nieruchomości. Koszty realizacji roszczeń ponosi inwestor (art. 63 ust. 3 u. p. z. p.).

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, ul. Słowiańska 54, 64-100 Leszno 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 WÓJTA
Waldemar Kania
ZASTĘPCA WÓJTA

Załączniki:

1. Projekt decyzji o zmianie sposobu użytkowania terenu w skali 1:2000,
2. Projekt planu zagospodarowania terenu
3. Projekt planu drogowego

Otrzymując:

1. Projekt decyzji o zmianie sposobu użytkowania terenu w skali 1:2000,
Projekt planu zagospodarowania terenu
Projekt planu drogowego
2. Projekt planu zagospodarowania terenu
3. Projekt planu drogowego
- 4.
- 5.

Do wiadomości:

1. Urząd Gminy
- 2.

Informacja o sposobie wysyłki:

- przesyłką poleconą ZPO

Na podstawie projektu decyzji
sporządzonego przez uprawnionego urbanistę
Panią Sylwię Kurpisz
przygotowała: Sylwia Szaranek
tel. 65 615 69 72