

PN.6730.29.2023

DECYZJA NR 79/2023
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4, ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.), w nawiązaniu do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023r. poz. 775) – dalej KPA, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 6 lutego 2023 r. (data wpływu: 8 lutego 2023 r.), **Pani Klaudii Momot działającej na rzecz PCWO Energy Projekt Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa**, uzupełnionego dnia 16 lutego 2023 r., po wypełnieniu przepisów art. 53 ust. 3 u.p.z.p. oraz po stwierdzeniu, iż teren i rodzaj inwestycji spełniają wymogi norm zapisanych w art. 61 u.p.z.p., jak również po przeprowadzeniu uzgodnień z:

- Starostą Wolsztyńskim – postanowienie znak: NOS.6123.120.2023 z dnia 17 marca 2023 r.,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim – nie wyraził stanowiska w sprawie,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – nie wyraził stanowiska w sprawie,

WÓJT GMINY PRZEMĘT USTALA WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, na części działki o nr ewid. 303, obręb Solec, gmina Przemęt

1. Rodzaj zabudowy:

Instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa farmy fotowoltaicznej.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: odległości zabudowy od granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy:
 - a) od 4,5m² do 18,0m² dla każdej stacji transformatorowej,
 - b) maksymalnie 12 000,0m² powierzchni podlegającej przekształceniu;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20% powierzchni terenu objętego decyzją;
- 4) szerokość elewacji frontowej: od 1,5m do 6,0m dla każdej stacji transformatorowej;
- 5) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja nadziemna dla każdej stacji transformatorowej;
- 6) wysokość: od 2,0m do 4,0m dla każdej stacji transformatorowej;
- 7) wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych: od 2,0m do 4,0m od średniego poziomu terenu - dla każdej stacji transformatorowej;
- 8) geometria dachu: dach płaski lub spadzisty do 45° dla każdej stacji transformatorowej;
- 9) inne ustalenia:
 - a) budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy maksymalnie 2,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą naziemną i podziemną, w tym m. in:
 - kontenerowe stacje transformatorowe – do 2 szt.,
 - kablowa sieć energetyczna niskiego napięcia,
 - przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
 - kabel telekomunikacyjny,
 - inwertery/falowniki,
 - system monitoringu,
 - instalacja odgromowa,
 - dopuszcza się lokalizację magazynu energii;
 - b) w sąsiedztwie terenu inwestycji oraz w jego granicach przebiegają linie elektroenergetyczne SN-15kV, zgodnie z załącznikiem graficznym. Należy zachować normatywne odległości od infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej na przedmiotowym terenie;
 - c) w sąsiedztwie terenu inwestycji (nieobjęta decyzją część dz. nr ewid. 303) znajdują się grunty leśne (Ls). Należy zachować normatywne odległości projektowanej inwestycji od gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych 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 ze zm.), w związku z tym Wójt Gminy Przemęt, wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak RS.6220.34.2021 z dnia 7 kwietnia 2022 r. w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji;
- 4) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak RS.6220.34.2021 z dnia 7 kwietnia 2022 r.;
- 5) inwestycja znajduje się w zasięgu:
 - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice,

- b) Obszaru Natura 2000 „Wielki Łęg Obrzański”,
w związku z tym ustala się ochronę i zagospodarowanie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2022 r. poz. 916 ze zm.).

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Lesznie, pl. Komeńskiego 6, 64-100 Leszno.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą: nie dotyczy;
- 4) odprowadzanie ścieków: nie dotyczy;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na terenie inwestycji;
- 6) gospodarowanie odpadami: postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa komunikacyjna: projektowanym zjazdem – do drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr ewid. 364;
- 8) ilość miejsc parkingowych: minimalnie 1 miejsce parkingowe;
- 9) inne ustalenia: brak.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane;
- 2) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich 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;
- 3) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją;
- 4) zakres robót i ich realizacja powinna być zgodna z wymaganiami art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. 2022 r. poz. 2625 ze zm.) – inwestycja nie może zmienić stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

8. Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Działka nr 303 podlega ochronie gruntów rolnych i możliwe, że zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w przypadku prowadzenia inwestycji trzeba będzie uzyskać zezwolenie na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej.

Teren inwestycji nie obejmuje gruntów leśnych i przedmiotowa inwestycja nie oddziałuje na nie. Niemniej jednak w sąsiedztwie terenu inwestycji (nieobjęta decyzją część dz. nr ewid. 303) znajdują się grunty leśne (Ls) i należy zachować normatywne odległości projektowanych budynków od gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Nie dotyczy.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Lokalizację przedmiotowej inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 107 §4 KPA odstępuje się od uzasadnienia decyzji, ponieważ w całości uwzględnia ona żądanie Wnioskodawcy.

Rozpatrując przedmiotową sprawę, powołano się na art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż przepisów art. 61 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. W związku z tym odstąpiono od analizy urbanistycznej uwzględniającej wytyczne w art. 61 ust. 1 ustawy.

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.).

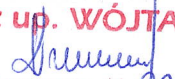
Decyzja niniejsza może skutkować zmianą wartości nieruchomości. Koszty realizacji roszczeń ponosi inwestor (art. 63 ust. 3 u. p. z. p.).

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 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 2022r. poz. 2142 z późn. zm.).

z up. WÓJTA

Małgorzata Kurzawa
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego i Nieruchomości