

Znak: **PN.6730.181.2022**

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY
Nr 242/2022**

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 jako 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) 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.6220.22.2021 z dnia 27 czerwca 2022 r. stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko** oraz po rozpatrzeniu wniosku

z dnia 18 lipca 2022 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: **budowa wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Kaszczor A” o mocy do 11 MW lub wolnostojących elektrowni o łącznej mocy do 11 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą realizowanych etapowo lub w całości na działce ewidencyjnej nr 157/2 (część) obręb Kaszczor, 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.) – 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.6123.474.2022 z dnia 15 września 2022 r.

ustalam
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

dla zamierzenia budowlanego polegającego na:

budowie wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Kaszczor A” o mocy do 11 MW lub wolnostojących elektrowni o łącznej mocy do 11 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą realizowanych etapowo lub w całości,

na działce ewidencyjnej nr 157/2 (część) obręb Kaszczor, gm. Przemęt

na rzecz

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- I. Rodzaj inwestycji:
Budowa wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Kaszczor A” o mocy do 11 MW lub wolnostojących elektrowni o łącznej mocy do 11 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą realizowanych etapowo lub w całości. 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 10,43 ha;
 - 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:**
 - moc zainstalowana - do 11 MW; moduły rozmieszczone zostaną w rzędach, pomiędzy którymi odległość wynosić będzie od 2,0 m do 7,0 m; obszar terenu pod konstrukcją wsporczą oraz pomiędzy rzędami paneli, stanowić będzie wolną przestrzeń, która nie będzie przekształcana i pozostanie biologicznie czynna; ogrodzenie - wysokość do 2,5 m (z przestrzenią ok. 0,20 m od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia); magazyny energii - do 2,5 MW (do 5 sztuk); stacje transformatorowe SN (do 11 sztuk); maszty monitoringu - wysokość do 6,0 m.
 - Stacja transformatorowa: długość - do 6,0 m, szerokość - do 5,0 m, wysokość - do 4,0 m.
Docelowa wielkość stacji transformatorowej zostanie określona w szczegółowej dokumentacji projektowej. Transformator zostanie umieszczony w kontenerowej stacji transformatorowej.

- Magazyn energii: długość - do 10,0 m, szerokość - do 4,0 m, wysokość - do 3,0 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 obszary. Na przedmiotową inwestycję Wójt Gminy Przemęt wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr RS.6220.22.2021 z dnia 27 czerwca 2022 r. stwierdzającej brak przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- 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:** na etapie budowy z własnych agregatów prądotwórczych; na etapie eksploatacji z produkcji własnej;
 - 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 przerywana koloru czarnego;

Uzasadnienie

Postępowanie rozpoczęto na wniosek

z dnia 18 lipca 2022 r.

w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: **budowa wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Kaszczor A” o mocy do 11 MW lub wolnostojących elektrowni o łącznej mocy do 11 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą**

realizowanych etapowo lub w całości na działce ewidencyjnej nr 157/2(część) obręb Kaszczor, 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 2020 r. poz. 1333 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.).

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. 1 kol. 2 pkt 8 ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021r. poz. 1923 z późn. zm.).

Z UP. WÓJTA

Waldemar Kalitka
ZASTĘPCA WÓJTA

Załączniki:

1. Część graficzna sporządzona na mapie w skali 1:2000.
2. Postanowienie jak we wstępie.
3. Wyniki analizy.

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

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: Sylwia Szaranek
tel. 65 615 69 72 *S. Szaranek* *skuf*