

Przemęt, dnia 16 grudnia 2024 r.

PN.6730.226.2024

## **DECYZJA NR 252/2024 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 2024r. poz. 1130), w nawiązaniu do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572) – 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 Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024, poz. 1116), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 września 2024 r. (data wpływu: 13 września 2024 r.),

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 nr NOS.6123.541.2024 z dnia 17 października 2024r.
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Zielonej Górze - nie wyraził stanowiska w sprawie;
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu - nie wyraził stanowiska w sprawie;
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym - nie wyraził stanowiska w sprawie;

### **WÓJT GMINY PRZEMĘT USTALA WARUNKI ZABUDOWY**

**dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW,  
na części działki o nr ewid. 881, obręb Kaszczor, gmina Przemęt**

#### **1. Rodzaj zabudowy:**

Instalacja odnawialnego źródła energii.

#### **2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW.

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

1) linia zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0m od granicy konturu klasoużytku LsVI, znajdującego się na działce objętej inwestycją, zgodnie z załącznikiem graficznym,

(poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą

maksymalne przybliżenie w kierunku ulicy ściany projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów itp.),

- b) odległości zabudowy od granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 5) udział powierzchni zabudowy: do 9990,0m<sup>2</sup> powierzchni podlegającej przekształceniu, w tym:
  - a) do 60,0m<sup>2</sup> dla stacji transformatorowej,
  - b) pozostała powierzchnia dla paneli fotowoltaicznych; mierzone po zewnętrznym obrysie paneli fotowoltaicznych; oraz magazynów energii;
- 6) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy;
- 7) liczba kondygnacji: nie dotyczy;
- 8) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 9) geometria dachu: nie dotyczy;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej: minimalnie 20% powierzchni terenu objętego inwestycją;
- 11) inne ustalenia: przez teren inwestycji przebiega linia elektroenergetyczna SN-15kV, zgodnie z załącznikiem graficznym. Należy zachować normatywne odległości projektowanych budynków od infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej na przedmiotowym terenie.

#### **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.6220.6.2024 z dnia 18 lipca 2024 r., w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji oraz nałożył na Inwestora istotne warunki korzystania ze środowiska;
- 4) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak RS.6220.6.2024 z dnia 18 lipca 2024 r.;
- 5) inwestycja znajduje się w zasięgu: Obszaru Chronionego Krajobrazu Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice, w związku z tym ustala się ochronę i zagospodarowanie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

(Dz. U. 2024 r. poz. 1478).

#### **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: nie dotyczy – art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy o PIZP;
- 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. 2024 r. poz. 1087) – 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 881 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.

#### **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**

Do Wójta Gminy Przemęt dnia 13 września 2024 r. wpłynął wniosek Pana Remigiusza Krawczyka, Al. Jerozolimskie 200/415, 02-486 Warszawa, pełnomocnika Firmy Słomiński od 1904 Dominik Słomiński-Fabiś Sp. k., ul. Powstańców Wlkp. 14, Kaszczor, 64-234 Przemęt, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki nr ewid. 881, obręb Kaszczor, gmina Przemęt, dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW.

Organ ustalił, iż Gmina Przemęt nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozpatrując przedmiotową sprawę, powołano się na art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. W związku z tym odstąpiono od analizy urbanistycznej uwzględniającej wytyczne w art. 61 ust. 1 pkt 1–2 ustawy.

Pismem z dnia 25 września 2024 r. tut. Organ zawiadomił Strony postępowania o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W nawiązaniu do powyższego zawiadomienia Państwo Gabriela i Feliks Kruk – Strony postępowania wnieśli zastrzeżenia do planowanej inwestycji. W piśmie podnieśli, że realizacja instalacji fotowoltaicznej uniemożliwi ewentualną budowę drogi. Ponadto wskazują, że niepokojący jest sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w ramach planowanej inwestycji. Strony postępowania uważają, że wyschnięta ziemia nie będzie w stanie wchłonąć nadmiaru wody, która będzie spływać w stronę nieruchomości, której są właścicielami.

Mając na uwadze powyższe należy podkreślić, że zapisy ust. 7 pkt 3 i 4 niniejszej decyzji zapewniają, że wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją oraz zakres robót i ich realizacja powinna być zgodna z wymaganiami art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. 2024 poz. 1087) – inwestycja nie może zmienić stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Uprawniony urbanista przygotował projekt decyzji. Dnia 14 października projekt decyzji został wysłany celem uzgodnienia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Zarządu Zlewni Wód Polskich w Zielonej Górze, Starosty Wolsztyńskiego oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wolsztynie. Starosta Wolsztyński uzgodnił przedmiotowy projekt decyzji pismem znak: NOS.6123.541.2024 z dnia 17 października 2024 r. Pozostałe organy milcząco uzgodniły projekt decyzji. Dnia 21 października 2024 r. Pan Remigiusz Krawczyk wniósł o zmianę adresu do korespondencji. Dnia 8 listopada Organ zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji. Żadna ze stron postępowania nie wystąpiła o zapoznanie się z aktami sprawy.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

## **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 2024 r. poz. 725).

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 2023 r. poz. 2111 ze zm.).*

#### Załączniki:

1. Część graficzna do decyzji.
2. Postanowienie jak we wstępie.
3. Analiza funkcji i cech zabudowy wraz z wynikami.

#### Otrzymują:

[Redacted list of recipients]

[Redacted text block]

**Do wiadomości:**

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

Informacja o sposobie wysyłki:  
- przesyłka polecona ZPO

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. Adam Sznydel  
– uprawniony urbanista zgodnie z art. 5 pkt. 4 u. p. z. p. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) –

przygotowała: Izabela Litkowska  
tel. 65 615 69 72