

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735), 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) oraz 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), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 20 maja 2021 r., przez Panią Małgorzatę Kaczmarek, zam. Sułkowice 72, 63-840 Krobia, w sprawie ustalenia warunków zabudowy na terenie działki o numerze ewidencyjnym 480/2, obręb Pępowo, gmina Pępowo;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki o numerze ewidencyjnym 480/2, położonej w obrębie Pępowo, gmina Pępowo.

1. Rodzaj zabudowy:

instalacja odnawialnego źródła energii – oznaczona symbolem OZE.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

1)	linia zabudowy:	a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7 m od granicy frontowej wnioskowanej działki, wzdłuż drogi gminnej – zgodnie z załącznikiem graficznym, rozumiana jako linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą od linii rozgraniczającej ww. drogę, b) od pozostałych granic przedmiotowej działki należy zachować odległości zgodne z przepisami odrębnymi, w tym zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.), c) inwestycję realizować wyłącznie w granicach terenu instalacji odnawialnego źródła energii – zgodnie z załącznikiem graficznym;
2)	wielkość powierzchni zabudowy:	a) maksymalnie całkowita do 17 607 m ² , w tym powierzchnia przeznaczona pod panele maksymalnie 9 600 m ² , b) maksymalnie 50 m ² dla stacji transformatorowej;
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	minimalnie 50% powierzchni terenu instalacji odnawialnego źródła energii;
4)	szerokość elewacji frontowej:	maksymalnie do 10 m dla stacji transformatorowej;
5)	liczba kondygnacji:	z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
6)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:	z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;

7)	wysokość kalenicy:	maksymalnie 4 m dla stacji transformatorowej;
8)	geometria dachu:	płaski dla stacji transformatorowej;
9)	inne:	<ul style="list-style-type: none"> a) ilość paneli fotowoltaicznych – maksymalnie 3 100 sztuk, b) łączna moc paneli – maksymalnie 2 MW; c) wysokość konstrukcji wraz z zamontowanymi na niej panelami – maksymalnie 5,0 m, d) wysokość ogrodzenia – maksymalnie 2,2 m, e) projektowane zamierzenie inwestycyjne realizować z uwzględnieniem przepisów oraz normatywnych odległości od przebiegającej sieci wodociągowej, f) zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.: <ul style="list-style-type: none"> – zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, – niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych), – wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych, – przed usytuowaniem wnioskowanej inwestycji wykonać rozpoznanie lokalnych warunków geotechnicznych, także pod kątem zachowania istniejącej sieci melioracyjnej, w razie zniszczenia odtworzyć wszystkie napotkane urządzenia melioracyjne.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 480/2 stanowi grunty orne, oznaczone symbolami: RIIBb, RIVa, RV, o powierzchni ok. 1,835 ha – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 z późn. zm.) wskazany na załączniku graficznym teren instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 2) przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne należy do przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionego w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839);
- 3) inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 480/2 o mocy do 2,0 MW (obręb Pępowo)” (WRG.6220.4.2021 z dnia 9 kwietnia 2021 r.);
- 4) 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;
- 5) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

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

teren instalacji odnawialnego źródła energii nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Inwestycję należy realizować zgodnie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710).

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

1)	zaopatrzenie w wodę:	z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
2)	zaopatrzenie w energię	z sieci elektroenergetycznej, po uzyskaniu technicznych warunków

	elektryczną:	przyłączenia i zawarcia umowy przyłączeniowej z operatorem sieci;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
4)	odprowadzanie ścieków:	z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub do rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6)	gospodarowanie odpadami:	z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
7)	obsługa komunikacyjna:	z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
8)	ilość miejsc parkingowych:	jeżeli w przypadku realizacji planowanej inwestycji, wystąpi konieczność zapewnienia miejsc postojowych, należy urządzić je na terenie działki objętej decyzją.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane zamierzenie inwestycyjne powinno spełniać wymogi określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.);
- 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) wejście na tereny sąsiadujące wymaga porozumienia z ich dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia stosownych odszkodowań uregulowanych umownie;
- 5) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich, respektując wymagania określone w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

8. 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:

działka o numerze ewidencyjnym 480/2, położona jest poza terenami górniczymi, narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

granice terenu instalacji odnawialnego źródła energii określające linie rozgraniczające teren inwestycji oraz teren instalacji odnawialnego źródła energii wskazano na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Do Wójta Gminy Pępowo w dniu 20 maja 2021 r., wpłynął wniosek złożony przez Panią Małgorzatę Kaczmarek, zam. Sułkowice 72, 63-840 Krobia, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki o numerze ewidencyjnym 480/2, położonej w obrębie Pępowo, gmina Pępowo.

Gmina Pępowo 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla wnioskowanej inwestycji wydana została przez Wójta Gminy Pępowo w dniu 9.04.2021 r. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 480/2 o mocy do 2,0 MW (obręb Pępowo)”.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

Wójt Gminy Pępowo
/-/Grzegorz Matuszak

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą 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, decyzją staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy;
2. Część tekstowa analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;
3. Część graficzna analizy.

Otrzymują:

- I. Inwestor:
 1. Małgorzata Kaczmarek, Sułkowice 72, 63-840 Krobia
- II. Strony postępowania:
Wg rozdzielnika
 1. a/a

Do wiadomości:

1. Starosta Gostyński, ul. Poznańska 200, 63-800 Gostyń;

Decyzję opracował:

mgr Konrad Borowski

CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY/WYNIKI ANALIZY

przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741) i zgodnie z rozporządzeniem 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).

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek z dnia 22 kwietnia 2021 r., Pani Małgorzaty Kaczmarek, zam. Sułkowice 72, 63-840 Krobia, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki o numerze ewidencyjnym 480/2, położonej w obrębie Pępowo, gmina Pępowo.

2. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1

1)	Nie analizuje się ponieważ 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.
----	---

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Nie analizuje się ponieważ 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.
----	---

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4

4)	<u>Obszar inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne</u> albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	Tak
----	---	-----

Analizę opracował:

mgr Konrad Borowski