

**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 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), 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 21 września 2021 r., w imieniu ENERGY SOLAR 71 Sp. z o.o., ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa, przez Pana Dariusza Freja, ul. Hawelańska 1, 61-625 Poznań, w sprawie ustalenia warunków zabudowy na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 207/1, 208, 209/2, obręb Pępowo, gmina Pępowo;

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

**dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, elektroenergetyczną linią kablową SN, kontenerową stacją transformatorową i drogą dojazdową wraz z placem na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 207/1, 208, 209/2, położonych 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 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, elektroenergetyczną linią kablową SN, kontenerową stacją transformatorową i drogą dojazdową wraz z placem.

**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

1)	linia zabudowy:	<p>a) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi publicznej powiatowej, wzdłuż tej drogi – zgodnie z załącznikiem graficznym, rozumiana jako linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, elektroenergetyczną linią kablową, kontenerową stacją transformatorową i drogą dojazdową wraz z placem od linii rozgraniczającej tą drogę, przy czym dopuszcza się realizację drogi dojazdowej przed nieprzekraczalną linią zabudowy,</p> <p>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.),</p> <p>c) inwestycję realizować wyłącznie w granicach terenu instalacji odnawialnego źródła energii – zgodnie z załącznikiem graficznym;</p>
2)	wielkość powierzchni zabudowy:	<p>a) maksymalnie całkowita do 28 000 m<sup>2</sup>,</p> <p>b) maksymalnie do 7 000 m<sup>2</sup> dla paneli fotowoltaicznych,</p> <p>c) maksymalnie 35 m<sup>2</sup> dla stacji transformatorowej;</p>
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	minimalnie 50% powierzchni obszaru objętego decyzją;
4)	szerokość elewacji frontowej:	maksymalnie do 7 m dla kontenerowej stacji;

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 5 m dla kontenerowej stacji;
8)	geometria dachu:	płaski, o nachyleniu maksymalnie 12° dla kontenerowej stacji;
9)	inne:	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) ilość paneli fotowoltaicznych – maksymalnie 4000 sztuk,</li> <li>b) moc pojedynczego panelu fotowoltaicznego – maksymalnie 800 W,</li> <li>c) kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych – maksymalnie 35°</li> <li>d) wysokość konstrukcji wraz z zamontowanymi na niej panelami – maksymalnie 4 m,</li> <li>e) długość elektroenergetycznej linii kablowej SN – maksymalnie 100 m,</li> <li>f) głębokość ułożenia elektroenergetycznej linii kablowej SN – minimalnie 0,7 m p.p.t.;</li> <li>g) wysokość ogrodzenia – maksymalnie 2,5 m,</li> <li>h) szerokość dróg wewnętrznych – maksymalnie 5,0 m,</li> <li>i) wyokrąglenie zjazdów – maksymalnie 8,0 m,</li> <li>j) projektowane zamierzenie inwestycyjne sytuować poza zasięgiem strefy kontrolowanej od gazociągu oraz z uwzględnieniem przepisów, a także normatywnych odległości od przebiegającej linii elektroenergetycznej.</li> </ul>

#### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 207/1 stanowi grunty orne, oznaczone symbolami: RIVa, RVI, łąki trwałe, oznaczone symbolem ŁV, o łącznej powierzchni 7,46 ha, natomiast działka o numerze ewidencyjnym 208 stanowi grunty pod rowami, oznaczone symbolem W, o powierzchni 0,19ha, z kolei działka o numerze ewidencyjnym 209/2 stanowi inne tereny zabudowane, oznaczone symbolem Bi, grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem Br-RIVa, grunty orne, oznaczone symbolem RIVa, łąki trwałe, oznaczone symbolem ŁV, o łącznej powierzchni 5,76 ha – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326) teren objęty niniejszą decyzją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 2) na terenie objętym decyzją zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych wg przepisów odrębnych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięcia wymienionego w pkt. 4 ppkt. 3;
- 3) na terenie objętym decyzją dopuszcza się lokalizację inwestycji mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o której mowa 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839);
- 4) inwestycję realizować zgodnie z decyzją z dnia 27 sierpnia 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja zlokalizowana zostanie na terenie gminy Pępowo w obrębie geodezyjnym Pępowo, na działkach o nr ewidencyjnych 207/1, 208 i 209/2 obręb Pępowo, powiat gostyński, województwo wielkopolskie” (Nr WRG.6220.6.2020);
- 5) 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;
- 6) 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:

planowana inwestycja zlokalizowana jest w strefie ochrony stanowiska archeologicznego Pępowo st. 5 AZP 66-29/21 ujętego w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują przepisy jak dla gminnej ewidencji zabytków.

## 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 elektryczną:	z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	z sieci elektroenergetycznej, po uzyskaniu technicznych warunków przyłączenia i zawarciu umowy przyłączeniowej z operatorem sieci;
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:	projektowanym zjazdem z drogi publicznej powiatowej;
8)	ilość miejsc parkingowych:	jeżeli w przypadku realizacji planowanej inwestycji, wystąpi konieczność zapewnienia miejsc postojowych, należy urządzić je w granicach terenu objętego decyzją.
9)	ponadto:	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.: - 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. Stosownie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

## 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:

działki o numerach ewidencyjnych: 207/1, 208, 209/2 położone są poza terenami górniczymi, narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

9. Ustalenia dotyczące obszaru 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy oraz obszaru strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także obszaru strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu:

wnioskowana inwestycja nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.) oraz nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**10. 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 21 września 2021 r., wpłynął wniosek złożony w imieniu ENERGY SOLAR 71 Sp. z o.o., ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa, przez Pana Dariusza Freja, ul. Hawelańska 1, 61-625 Poznań, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, elektroenergetyczną linią kablową SN, kontenerową stacją transformatorową i drogą dojazdową wraz z placem na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 207/1, 208, 209/2 położonych 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 27.08.2021 r. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja zlokalizowana zostanie na terenie gminy Pępowo w obrębie geodezyjnym Pępowo, na działkach o nr ewidencyjnych 207/1, 208 i 209/2 obręb Pępowo, powiat gostyński, województwo wielkopolskie” (Nr WRG.6220.6.2020).

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.

Wójt Gminy Pępowo  
/-/Grzegorz Matuszak

## P O U C Z E N I E

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.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.

**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. ENERGY SOLAR 71 Sp. z o.o., ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa reprezentowana przez Dariusza Freja, ul. Hawelańska 1, 61-625 Poznań
- II. Strony postępowania:
  1. Irena Czerwińska, ul. Powst. Wlkp. 45 63-830 Pępowo
  2. Bartłomiej Czerwiński, ul. Powst. Wlkp. 45, 63-830 Pępowo
  3. Dawid Czerwiński, ul. Powst. Wlkp. 45, 63-830 Pępowo
  4. Mateusz Czerwiński, ul. Marii Konopnickiej 17, 63-840 Krobia
  5. Bożena i Bogdan Matyla, ul. M. Ortonia 7E, 63-830 Pępowo
  6. Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Lesznie, ul. Chociszewskiego 12, 64-100 Leszno
  7. Aleksandra i Antoni Czerwińscy, ul. J. Bema 1, 63-910 Miejska Górka
  8. „DINO POLSKA” S.A., ul. Ostrowska 122, 63-700 Krotoszyn
  9. a/a

**Do wiadomości:**

1. Starosty Gostyńskiego, ul. Poznańska 200, 63-800 Gostyń;
2. Starostwa Powiatowego, Wydział Komunikacji i Dróg, ref. ds. dróg, ul. Poznańska 200, 63-800 Gostyń
3. Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie, Plac J.A. Komeńskiego 6, 64-100 Leszno
4. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Lesznie, ul. Chociszewskiego 12, 64-100 Leszno

**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 z późn. zm.) 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 20 września 2021 r., ENERGY SOLAR 71 Sp. z o.o., ul. Warecka 11A, 00-034 Warszawa, złożony przez Pana Dariusza Freja, ul. Hawelańska 1, 61-625 Poznań, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, elektroenergetyczną linią kablową SN, kontenerową stacją transformatorową i drogą dojazdową wraz z placem na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 207/1, 208, 209/2, położonych 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 sporządzaniu 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
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 6

6)	Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Tak
----	--	-----

**Analizę opracował:**  
*mgr Konrad Borowski*