

**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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775), 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 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 20 marca 2023 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 części 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 części 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),</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 25 000 m²,</p> <p>b) maksymalnie do 12 000 m² dla paneli fotowoltaicznych,</p> <p>c) maksymalnie 30 m² 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:	a) ilość paneli fotowoltaicznych – maksymalnie 4 000 sztuk, b) moc pojedynczego panelu fotowoltaicznego – maksymalnie 700 W, c) kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych – maksymalnie 35°, d) wysokość konstrukcji wraz z zamontowanymi na niej panelami – maksymalnie 4 m, e) wysokość ogrodzenia – maksymalnie 2,5 m, f) szerokość dróg wewnętrznych – maksymalnie 5,0 m, g) projektowane zamierzenie inwestycyjne sytuować poza zasięgiem strefy kontrolowanej od gazociągu oraz z uwzględnieniem przepisów, a także normatywnych odległości od przebiegającej linii elektroenergetycznej.

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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) teren objęty niniejszą decyzją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 2) 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 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.);
- 3) inwestycję realizować zgodnie z decyzją z dnia 02.01.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 207/1, 208 i 209/2 obręb Pępowo, gmina Pępowo” (Nr WRG.6220.24.2022);
- 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:

planowana inwestycja zlokalizowana jest w strefie ochrony stanowisk archeologicznych Pępowo st. 5 AZP 66-29/21 oraz Pępowo 6, AZP 66-29/22 ujętych 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 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:	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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 682);
- 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 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 20 marca 2022 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 02.01.2023 r. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 207/1, 208, 209/2 obręb Pępowo, gmina Pępowo” (Nr WRG.6220.24.2022).

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.

Z up. Wójta Gminy Pępowo
Zastępca Wójta
/-/Grzegorz Wabiński

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.

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

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy może wnieść żądanie wymierzenia kary w przypadku niewydania przez organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji.

Załączniki:

- I. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy;

- II. *Część tekstowa analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;*
- III. *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.
 - 2. Bartłomiej Czerwiński,
 - 3. Dawid Czerwiński
 - 4. Mateusz Czerwiński, Bożena i Bogdan Matyla,
 - 5. Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Lesznie, ul. Chociszewskiego 12, 64-100 Leszno
 - 6. Aleksandra i Antoni Czerwińscy,
 - 7. „DINO POLSKA” S.A., a/a

Do wiadomości:

- 1. Starostwo Powiatowe, Wydział Komunikacji i Dróg, ref. ds. dróg, ul. Poznańska 200, 63-800 Gostyń;
- 2. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie,
Plac J. A. Komeńskiego 6, 64-100 Leszno
- 3. Starosta Gostyński, ul. Poznańska 200, 63-800 Gostyń
- 4. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Lesznie ul. Chociszewskiego 12, 64-100 Leszno

Decyzję opracował:

mgr Konrad Borowski uprawniony na podstawie art. 5, art. 50 ust. 4, art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) 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 z późn. zm.).

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek z dnia 15 marca 2023 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 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