

Burmistrz Miasta i Gminy
Września
ul. Ratuszowa 1
62-300 Września

Września, dnia 15 września 2021 r.



WGA.6730.128.2021

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104, 107 i 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735) oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i ust. 2, art. 60 ust. 1, art. 61 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 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21 kwietnia 2021 r. złożonego przez **firmę RRSP 33 Sp. z o.o., ul. Białostocka 20/45, 03-741 Warszawa**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr geod. 30/7, obręb Żerniki, gm. Września

u s t a l a m n a s t ę p u j ą c e w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**, przewidzianej do realizacji **na działce nr geod. 30/7, obręb Żerniki, gm. Września**

1. Rodzaj inwestycji: instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna – w odległości 6,0 m od granicy z działkami dróg publicznych nr geod. 29 i 31, zgodnie z załącznikiem graficznym; poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne przybliżenie w kierunku ulicy projektowanego obiektu, bez prawa jej przekraczania;
- 2) lokalizacja paneli fotowoltaicznych w liczbie maksymalnie 12 000 szt. o łącznej mocy do 5 MW;
- 3) powierzchnia zabudowy pod panelami: maksymalnie 30 000,0 m²;
- 4) lokalizacja maksymalnie pięciu stacji transformatorowych o łącznej powierzchni zabudowy maksymalnie 180,0 m², wysokości do 4,0 m, dach płaski;
- 5) lokalizacja maksymalnie pięciu kontenerowych magazynów energii o łącznej powierzchni zabudowy maksymalnie 150,0 m², wysokości do 3,0 m, dach płaski;
- 6) lokalizacja maksymalnie 12 szt. masztów monitoringów i oświetlenia o wysokości do 5,0 m;
- 7) lokalizacja dróg utwardzonych o powierzchni maksymalnie 4 500,0 m²;
- 8) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy;

- 9) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie dotyczy;
- 10) wysokość budynku: nie dotyczy;
- 11) liczba kondygnacji: nie dotyczy;
- 12) geometria dachu: nie dotyczy;
- 13) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimalnie 20% wnioskowanego terenu;
- 14) powierzchnia ulegająca przekształceniu w wyniku inwestycji: maksymalnie 65 500,0 m² terenu objętego inwestycją;
- 15) przez teren inwestycji przebiega sieć wodociągowa, od której należy zachować normatywne odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) przedmiotowa inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247);

Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGA.6220.62.2020 z dnia 12 kwietnia 2021 r., wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Września.

- 2) przedmiotowy teren położony jest poza obszarami prawnie chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.).

4. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na etapie projektu budowlanego należy uzgodnić/zaopiniować dokumentację z WWKZ w Poznaniu celem oceny występowanie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna: nie dotyczy;
- 2) miejsca parkingowe: minimalnie 1 miejsce postojowe;
- 3) zasilanie w energię elektryczną: z własnego źródła oraz z sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez ENEA Operator Sp. z o.o.;
- 4) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych: nie dotyczy;
- 6) odprowadzanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Września.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy;

- 2) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy;
 - 3) wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy;
 - 4) niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem;
 - 5) niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza: dostępu 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;
 - 6) inwestor winien podjąć wszelkie, wymagane przepisami prawa, dostępne środki techniczne i technologiczne chroniące przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - 7) projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.).
7. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:** wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.
8. **Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:**
- 1) Wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym należy przygotować zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.);
 - b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
 - c) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609),
 - d) na podstawie innych przepisów szczególnych w zakresie dotyczącym wnioskowanej inwestycji;
 - 2) inwestor winien spełnić wymagania zawarte w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych od odpowiednich organów oraz zainteresowanych jednostek uzgadniających;
 - 3) wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą należy usunąć w porozumieniu z właściwymi gestorami sieci;
 - 4) niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez Starostę Wrzesińskiego, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2052).

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Miasta i Gminy we Wrześni w dniu 21 kwietnia 2021 r., wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr geod. 30/7, obręb Żerniki, gm. Września.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

Planowana inwestycja składa się z zespołu paneli fotowoltaicznych, usytuowanych rzędami, o łącznej mocy do 5 MW. Planowana inwestycja składa się z paneli fotowoltaicznych współpracujących z inwerterami prądu. Panele montowane będą na połączonych w rzędy, wolnostojących, metalowych konstrukcjach o wysokości do 4,5 m, zakotwionych bezpośrednio w podłożu gruntowym. W skład przedsięwzięcia wchodzi: moduły fotowoltaiczne, falowniki (inwertery), konstrukcja montażowa, prefabrykowane stacje transformatorowe, kontenerowe magazyny energii, instalacje elektryczne i zabezpieczenia, system monitoringu i oświetlenia oraz ogrodzenie wraz z drogami utwardzonymi.

Dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji jako pięciu elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda lub jednej elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5 MW.

W oparciu o przepisy art. 53 ust. 3 ustawy dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii, zastosowanie znajdują przepisy art. 61 ust. 3 ustawy, tj. w przedmiotowej sprawie nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy, wg których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu oraz gdy teren ma dostęp do drogi publicznej.

W rejestrze gruntów wnioskowana działka o nr geod. 30/7 oznaczona jest jako grunty orne RIVa, RIVb oraz RV. Tym samym teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Niniejsza inwestycja spełnia łącznie wszystkie wymagania wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy.

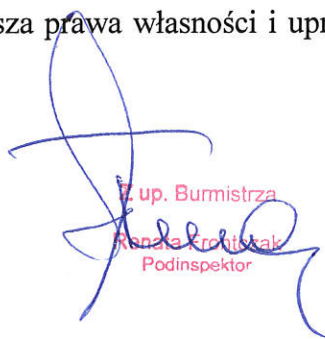
Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Września w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Września. 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.

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


Z up. Burmistrza
Renata Krowczyńska
Podinspektor

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z załącznikiem graficznym
3. Postanowienie Państwowego powiatowego Inspektora Sanitarnego we Września nr ON-NS.9011.349.2021z dnia 07 lipca 2021 r.

Otrzymują:

1. Pan RRSP 33 Sp. z o.o., ul. Białostocka 20/45, 03-741 Warszawa,
adres do korespondencji: RR SOLAR Sp. z o.o. ul. Ząbkowska 31, 03-736
Warszawa
2. Strony postępowania według wykazu znajdującego się w aktach sprawy
3. WGA a/a

Załącznik nr 2 do decyzji

nr WGA.6730.128.2021

z dnia 2021-06-15

Września, dnia 7 czerwca 2021 r.

WGA.6730.128.2021

Z up. Burmistrza

Renata Froncisz
Podinspektor

CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY

przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Natomiast zgodnie z art. 52 ust 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mapa o której mowa powyżej to kopia mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopia mapy katastralnej, przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmująca teren, którego wniosek dotyczy, i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000.

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek z dnia 21 kwietnia 2021 r. firmy **RRSP 33 Sp. z o.o., ul. Białostocka 20/45, 03-741 Warszawa** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr geod. 30/7, obręb Żerniki, gm. Września.

2. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

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

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1

1)	Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności zabudowania terenu	Nie dotyczy art. 61 ust. 3 ustawy o PIZP
	Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii, zastosowanie znajdują przepisy art. 61 ust. 3 ustawy, tj. w przedmiotowej sprawie nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, wg których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.	

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej	Nie dotyczy art. 61 ust. 3 ustawy o PIZP
----	-------------------------------------	--

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)	Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.	Tak
	W rejestrze gruntów wnioskowana działka o nr geod. 30/7 oznaczona jest jako grunty orne RIVa, RIVb oraz RV.	

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

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


mgr inż. Karolina Draga

**PAŃSTWOWY POWIATOWY INSPEKTOR SANITARNY
WE WRZEŚNI**

Załącznik nr do decyzji

nr WGA.6730.128.2021

Telefony:

- informacja o numerach wewnętrznych 61 436 07 32
- PPIS we Wrześni 61 436 07 32
- Fax 61 640 32 06
- e-mail psse.wrzesnia@pis.gov.pl
- Oddział ZNS 61 436 07 32
- e-mail Oddziału nadzor.zapobiegawczy@psse-wrzesnia.pl

ul. Słowackiego 2
62-300 Września
www.gov.pl/web/psse-wrzesnia

2021-09-15
Zup. Burmistrza
Renata Frontozak
Podinspektor

ON-NS.9011.349.2021

Września, dnia 07.07.2021 r.

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 195), art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz art. 106 § 1, 3 i 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) po zapoznaniu się z wnioskiem Burmistrza Miasta i Gminy Września nr WGA.6730.128.2021 z dnia 23.06.2021 r. (data wpływu do PSSE 25.06.2021 r.) dotyczącym uzgodnienia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: **budowie elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr geod. 30/7 obręb Żerniki gm. Września**

Inwestor: RRSP 33 Sp. z o.o. ul. Białostocka 20/45 03-741 Warszawa

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni

POSTANAWIA

uzgodnić pozytywnie warunki zabudowy dla w/w inwestycji
pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych

UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta Gminy Września wystąpił do Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej we Wrześni z wnioskiem nr WGA.6730.128.2021 z dnia 23.06.2021 r. (data wpływu do PSSE 25.06.2021 r.) dotyczącym uzgodnienia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: budowie elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr geod. 30/7 obręb Żerniki gm. Września.

Do wniosku dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy opracowany przez mgr inż. Karolinę Draga.

W projekcie uwzględniono:

- rodzaj inwestycji,
- warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi,
- warunki i wymagania w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich,
- linie rozgraniczające teren inwestycji,
- inne warunki wynikające z przepisów odrębnych.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni dokonał analizy i przeglądu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zawartych w projekcie decyzji o warunkach zabudowy oraz analizie dołączonej do projektu dla przedmiotowej inwestycji i nie stwierdził zastrzeżeń.

Realizacja inwestycji na działce nr geod. 30/7 obręb Żerniki nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko.

Mając powyższe na uwadze Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni postanowił jak w sentencji.

POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie przysługuje Inwestorowi prawo wniesienia zażalenia do Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, ul. Noskowskiego 23, 61-705 Poznań. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni ul. Słowackiego 2 62-300 Września, w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego postanowienia.

Wydanie postanowienia nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1546, z późn. zm.)

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Września
ul. Ratuszowa 1
62-300 Września (ePUAP)

Elektronicznie podpisany
przez p.o. PPIS we Wrześni
Agnieszka Dybała-Kamińska
Data: 2021.07.07 14:24:12
+02'00'

2. Adres do korespondencji:

RR Solar Sp. z o.o.
ul. Ząbkowska 31
03-736 Warszawa

3. ON-NS. a/a