



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 2022 r., poz. 2000) 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 2022 r., poz. 503 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01 grudnia 2022 r. złożonego przez firmę **Eko Prime Inwestycje Sp. z o. o., ul. Jana Susika 3, 97-226 Żelechlinek, reprezentowaną przez Partner Pol Radosław Pankowski, ul. Bukowa 1, 87-500 Rypin**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie odnawialnego źródła energii – zabudowie przemysłowej o mocy do 25 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr geod. 314/2, 315/12 oraz na części działki nr geod. 297/7, obręb Kaczanowo, gmina 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 odnawialnego źródła energii – zabudowie przemysłowej o mocy do 25 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr geod. 314/2, 315/12 oraz na części działki nr geod. 297/7, obręb Kaczanowo, gm. Września**

- 1. Rodzaj inwestycji:** instalacja odnawialnego źródła energii.
- 2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna - w odległości 6,0 m od granicy z działką drogową nr geod. 292 (ul. Zielna), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) nieprzekraczalna - w odległości 6,0 m od granicy z działką drogową nr geod. 297/6 (ul. Św. Marcina), 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 o łącznej mocy do 25 MW;
 - 3) powierzchnia zabudowy pod panelami: maksymalnie 111 912,0 m²;
 - 4) lokalizacja maksymalnie pięciu kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 40,0 m² każda o wysokości do 4,5 m, dach dwuspadowy;

- 5) lokalizacja maksymalnie 400 sztuk inwerterów;
- 6) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie dotyczy;
- 8) wysokość budynku: nie dotyczy;
- 9) liczba kondygnacji: nie dotyczy;
- 10) geometria dachu: nie dotyczy;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimalnie 20% wnioskowanego terenu;
- 12) powierzchnia ulegająca przekształceniu w wyniku inwestycji: maksymalnie 323 900,0 m² terenu objętego inwestycją.
- 13) przez teren inwestycji przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, od których 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 2022 r., poz. 1029 ze zm.)

Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGA.6220.19.2022 z dnia 4 listopada 2022 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 2022 r., poz. 916 ze zm.).

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

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna: zgodnie z oświadczeniem inwestora - działka nr geod. 315/12 posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej nr geod. 292 – ul. Zielna, działka nr geod. 297/7 posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr geod. 292 – ul. Zielna za pośrednictwem działki nr geod. 315/12 a działka nr geod. 314/12 posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr geod. 292 – ul. Zielna za pośrednictwem działki nr geod. 315/12 oraz działki nr geod. 310/3 będącej we władaniu KOWR-u;
- 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 2021 r., poz. 2351 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 2021 r., poz. 2351 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 2022 r. poz. 1225),
 - c) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679),
 - 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 2021 r. poz. 1990).

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Miasta i Gminy we Wrześni w dniu 01 grudnia 2022 r. wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie odnawialnego źródła energii – zabudowie przemysłowej o mocy do 25 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr geod. 314/2, 315/12 oraz na części działki nr geod. 297/7, obręb Kaczanowo, gmina Września.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 25 MW, obejmować będzie: panele fotowoltaiczne, konstrukcję wsporczą, do 400 sztuk inwerterów, do 5 transformatorów zlokalizowanych w stacjach transformatorowych (do 5 stacji), system monitoringu, okablowanie oraz ogrodzenie. Instalacja ma na celu wykorzystanie ogniw fotowoltaicznych do produkcji energii elektrycznej, poprzez bezpośrednią konwersję energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną. Wytworzona energia zostanie odprowadzona do sieci elektroenergetycznej lub innej sieci, która pozwoli jej odebranie.

Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez Inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Dlatego też wydanie decyzji o warunkach zabudowy powinno zostać poprzedzone postępowaniem wyjaśniającym, przeprowadzonym przez właściwy organ, w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. - z wyjątkami określonymi w dalszych ustępach, ust. 2-5 - przy zachowaniu warunków określonych w przepisach 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588).

Jeden ze wspomnianych wyjątków przewiduje art. 61 ust. 3 u.p.z.p., zgodnie z którym, przepisów ust. 1 pkt 1 i 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.

Planowana przez Inwestora budowa instalacji fotowoltaicznej jest inwestycją, o której mowa w art. 2 pkt 13 ustawy odnawialnych źródłach energii z dnia 20 lutego 2015 r. W przepisie tym wskazano, że instalacja odnawialnego źródła energii oznacza - instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego - a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.

Ponadto, w art. 2 pkt 22 tej ustawy wskazano, że odnawialne źródło energii, to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów. W przedmiotowej sprawie wyjątek ten znajduje zastosowanie, gdyż planowana inwestycja farma fotowoltaiczna jest instalacją odnawialnego źródła energii, w rozumieniu ww. ustawy.

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.

Z uwagi na brak konieczności przeprowadzenia analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu - nie przeprowadza się analizy oddziaływania inwestycji polegającej na budowie instalacji odnawialnego źródła energii na ład przestrzenny. Nie ma zatem potrzeby wyznaczenia obszaru analizowanego jak i odniesienia planowanej zabudowy do zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.

W rejestrze gruntów działki nr geod. 314/2, 315/12 oraz części działki nr geod. 297/7 oznaczone są jako grunty orne RIVa, RIVb, RV oraz łąki trwałe ŁIV. Tym samym teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W związku z tym przekazano dokumentację sprawy osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje celem opracowania projektu decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 u.p.z.p.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 u.p.z.p. właściwy organ wydaje decyzje po uzgodnieniu projektu decyzji o warunkach zabudowy z instytucjami wymienionymi w ww. przepisie.

O dokonanych uzgodnieniach w tym samym dniu powiadomione zostały wszystkie strony postępowania.

Następnie w dniu 13 lutego 2023 r. strony postępowania zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a., zostały zawiadomione o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji w przedmiotowej sprawie. Z powyższego prawa nie skorzystała żadna ze stron.

Zaznaczyć należy, że dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGA.6220.19.2022 z dnia 04 listopada 2022 r. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), przedsięwzięcie polegające na budowie odnawialnego źródła energii – zabudowie przemysłowej o mocy do 25 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr geod. 314/2, 315/12 oraz na części działki nr geod. 297/7, obręb Kaczanowo, gm. Września zaliczone zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dlatego zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 ustawy ooś wymagała uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ustalenie warunków zabudowy jest etapem wstępnym realizacji inwestycji, służącym uzyskaniu odpowiedzi na pytanie, czy zamierzenie to może być w ogóle podjęte na danym obszarze. Ma ono więc charakter rozstrzygnięcia ogólnego, zakreślającego ramy, które dopiero muszą być doprecyzowane w dalszej fazie procesu inwestycyjnego, czyli w decyzji o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającej konkretne parametry inwestycji podane w projekcie budowlanym, opracowanym z uwzględnieniem wymogów ustalonych w decyzji w sprawie warunków zabudowy. W konsekwencji decyzje o warunkach zabudowy nie tworzą per se porządku prawnego i nie mają charakteru konstytucyjnego, stanowiąc jedynie szczegółową urzędową informację o tym, jaki obiekt i pod jakimi warunkami inwestor może na danym terenie wybudować bez obrazy przepisów prawa (*Wyrok NSA z dnia 16 kwietnia 2015 r., sygn. II OSK 227/14*).

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.

W przypadku niewydania przez organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej organowi za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

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
3. Postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole nr PO.3.6.521.28.2023.GF z dnia 01 lutego 2023 r.
4. Postanowienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni nr ON-NS.9011.1.27.2023 z dnia 31 stycznia 2023 r.
5. Pismo opiniujące ENEA Operator nr ZR/PEO23P018215/2023 z dnia 31 stycznia 2023 r.
6. Pismo opiniujące Referatu Komunalnego w tut. urzędzie nr WIK.RK.7230.8.7.2023 z dnia 13 lutego 2023 r.
7. Zapewnienia dostawy energii elektrycznej ENEA Operator nr ZD/15674/2022 z dnia 05 grudnia 2022 r.

Otrzymują:

1. Pan Radosław Pankowski - PARTNER POL Radosław Pankowski ul. Bukowa 1, 87/500 Rypin – Pełnomocnik Eko Prime Inwestycje Sp. z o. o.
2. Strony postępowania zgodnie z art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm)
3. WGA a/a