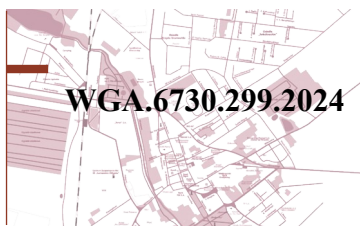


Września, dnia 09.07.2025 r.



## 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 2024 poz. 572) 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 2024 poz. 1130 t.j., zwanej dalej „ustawą”), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02 września 2024 r. złożonego przez firmę **EPV 2 Wizna Sp. z o.o., ul. Warszawska 6/32, 15-063 Białystok, reprezentowaną przez Panią Natalię Suchodolską, ul. Trojańska 9, 02-261 Warszawa**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 3 MW, przewidzianej do realizacji na części działki nr geod. 78/1, obręb Strzyżewo, 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 3 MW**, przewidzianej do realizacji **na części działki nr geod. 78/1, obręb Strzyżewo, gm. Września**

1. **Rodzaj inwestycji:** instalacja odnawialnego źródła energii.
2. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna - w odległości 6,0 m od granicy z działkami nr geod. 36 i 71/2, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji; poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne przybliżenie w kierunku ulicy projektowanego obiektu, bez prawa jej przekraczania;
  - 2) lokalizacja elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3 MW o maksymalnej ilości paneli 9 000 szt. , o wysokości do 4,0 m;
  - 3) lokalizacja maksymalnie 3 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni do 50,0 m<sup>2</sup> każda, szerokości do 12,0 m każda, długości do 20,0 m każda i wysokości do 4,0 m;
  - 4) lokalizacja magazynu energii o powierzchni do 50,0 m<sup>2</sup>, szerokości do 12,0 m, długości do 20,0 m i wysokości do 4,0 m;
  - 5) powierzchnia zabudowy wyznaczona po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli: maksymalnie 25 000,0 m<sup>2</sup>;

- 6) lokalizacja infrastruktury towarzyszącej m.in. podziemnych linii elektroenergetycznych, kabli światłowodowych, monitoring oraz ogrodzenia o wysokości do 2,2 m;
- 7) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 9) szerokość elewacji frontowej: 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 32 500,0 m<sup>2</sup> terenu objętego inwestycją;
- 15) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenu inwestycji:
  - a) w części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit.b ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat; rzędne wody o p=10% wynosi około 105,36 m n.p.m.,
  - b) w części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit.a ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat; rzędne wody o p=1% wynosi około 105,83 m n.p.m.,
  - c) w części na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; rzędne wody o p=0,2% wynosi około 106,02 m n.p.m.;
- 16) planowana inwestycję wraz z infrastrukturą towarzyszącą należy zlokalizować poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (o p=1% i p=10%).

### **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 2024 poz. 1112);

Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGA.6220.13.2022 z dnia 22 sierpnia 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 2024 r., poz. 1478).

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

### **5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) obsługa komunikacyjna: projektowanym zjazdem do gminnej drogi publicznej zlokalizowanej na dz. nr geod. 71/2, zgodnie z warunkami określonymi w piśmie Referatu Komunalnego z dnia 29.04.2024 r., nr WIK.RK.7021.3.89.2024;
- 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 2024 r., poz. 725 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 2024 r., poz. 725 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 ze zm.),

- 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 2024, poz. 1151).

## **UZASADNIENIE**

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Miasta i Gminy we Wrześni w dniu 02 września 2024 r., wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 3 MW, przewidzianej do realizacji na części działki nr geod. 78/1, obręb Strzyżewo, gmina Września.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3 MW oraz kontenerowych stacji transformatorowych oraz opcjonalnie magazynu energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja obejmować będzie budowę: maksymalnie 9 000 modułów fotowoltaicznych, do 3 szt. kontenerowych stacji transformatorowych, magazynu energii, ogrodzenia oraz pozostałych elementów infrastruktury technicznej m.in. podziemne linie elektroenergetyczne, kable światłowodowe. Instalacja ma na celu wykorzystanie ogniw fotowoltaicznych do produkcji energii elektrycznej, poprzez bezpośrednią konwersję energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną.

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 część działki nr geod. 78/1 oznaczona jest jako grunty orne RV i RVI oraz łąki ŁV. 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.

Przed upływem 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 wraz z załącznikiem graficznym
3. Pismo Referatu Komunalnego Urzędu Miasta i Gminy we Wrześni nr WIK.RK.7230.8.217.2025 z dnia 23 maja 2025 r.
4. Postanowienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni nr ON-NS.9011.6.2025 z dnia 9 stycznia 2025 r.
5. Decyzja Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu nr P.RPP.611.39.2025.PS z dnia 23 stycznia 2025 r.
6. Pismo Enea Operator Sp. z o. o. we Wrześni nr ZR/PEO25P002197/2025 z dnia 9 stycznia 2025 r.
7. Zapewnienie dostawy energii elektrycznej nr ZD/13865/2024 z dnia 1 sierpnia 2024 r.

#### Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora Pani Natalia Suchodolska - 4Max Power Sp. z o. o.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. WGA a/a