

ROŚ.6730.6.2022

Lipno, 17 marca 2022 r.

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, 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.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku **EKO-EN4 Sp. z o.o., ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa**, w imieniu której występuje **Pan Dariusz Frej, ul. Hawelańska 1, 61-625 Poznań**, z dnia **01.02.2022 r.** (data wpływu: 02.02.2022 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy, po dokonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

USTALAM**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na:

budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, elektroenergetycznymi liniami kablowymi SN, kontenerowymi stacjami transformatorowymi i drogami dojazdowymi wraz z placami z możliwością instalacji kontenerowych magazynów energii o łącznej mocy do 2 MW.
na działce nr 16 położonej w miejscowości **Żakowo**

1. Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w tym między innymi:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U z 2021 r., poz. 2351),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 ze zm.),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.),

w zakresie:**1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:****a) obiekt – zespół elektrowni fotowoltaicznej:**

- usytuowanie - zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- powierzchnia zabudowy pod instalację – do 3,10 ha,
- liczba paneli fotowoltaicznych – maksymalnie 8000 szt.,
- maksymalna moc elektrowni – do 2 MW,
- moc pojedynczego panelu fotowoltaicznego – do 800 W,
- kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych – do 35°,
- wysokość konstrukcji – do 6,00 m;

b) obiekt – stacja transformatorowa:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35,00 m² każda,

- rozdzielnica niskiego napięcia,
 - transformator SN/nn,
 - rozdzielnica średniego napięcia;
- c) obiekt – **szafki pomiarowe i techniczne – maksymalnie 2 szt.**
- 2) **ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) *ustalenia w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*
- planowana inwestycja nie jest położona na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych;
- b) *uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska:*
- realizacja planowanego zamierzenia nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska i nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),
 - Wójt Gminy Lipno dnia 05.10.2021 r. wydał decyzję, w której zatwierdził przedstawiony wariant realizacji oraz stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia na działce nr ewid. 16 w miejscowości Żakowo (znak: ROŚ.6220.8.2021);
- 3) **obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- dostępność komunikacyjna – nie jest wymagane,
 - zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
 - zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowane przyłącze,
 - odprowadzania ścieków lub oczyszczania – nie dotyczy,
 - sposób unieszkodliwiania odpadów – w ramach systemu gospodarki odpadami obowiązującego w Gminie Lipno,
 - rodzaj ogrzewania – nie dotyczy;
- 4) **wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
 - zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
 - zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
 - w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia, powietrza, hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
 - realizacja inwestycji nie może zanieczyszczać gleby i wody, oraz zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
 - gdy realizacja inwestycji może powodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów - należy dokonać odpowiednich uzgodnień z ich właścicielami,
 - wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntów,
 - na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę osób trzecich,
 - na terenie działki może znajdować się nie zinwentaryzowana sieć drenarska, Inwestor ponosi odpowiedzialność materialną za spowodowanie uszkodzenia sieci drenarskiej w czasie wykonywania robót oraz za szkody, które w przyszłości mogą powstać na skutek przeprowadzonych robót, uszkodzenie urządzeń melioracyjnych może doprowadzić do zmiany kierunku spływu wód, nadmiernego uwilgotnienia gleby, a także szkodliwie wpłynąć na inne nieruchomości i gospodarkę wodną, wszelkie uszkodzenia urządzeń melioracyjnych po wykonaniu robót Inwestor jest zobowiązany naprawić i doprowadzić

do stanu pierwotnego, na etapie projektowania inwestycji prace w zakresie urządzeń melioracji wodnych uzgodnić z organem właściwym;

5) **wymagania wynikające z przepisów odrębnych:**

- realizacja przedmiotowego zamierzenia wymaga uzyskania niezbędnych dokumentów zgodnie z ustawą Prawo budowlane,
- lokalizacja obiektu na działce powinna być zgodna z warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) oraz Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej 2 marca 1999 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 124),
- realizacja przedmiotowego zamierzenia powinna być zgodna z decyzją Wójta Gminy Lipno z dnia 25.08.2021 r., znak: ROŚ.6220.7.2021.

2. **Granice terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy** oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 2 lutego 2022 r. wpłynął do tut. Urzędu wniosek **EKO-EN4 Sp. z o.o., ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa**, w imieniu której występuje **Pan Dariusz Frej, ul. Hawelańska 1, 61-625 Poznań**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, elektroenergetycznymi liniami kablowymi SN, kontenerowymi stacjami transformatorowymi i drogami dojazdowymi wraz z placami z możliwością instalacji kontenerowych magazynów energii o łącznej mocy do 2 MW w miejscowości **Żakowo** na dz. ozn. nr geod. **16**.

Złożony wniosek zawierał wszystkie niezbędne informacje stanowiące podstawę do wydania odpowiedniej decyzji.

Wójt Gminy Lipno pismem z dnia **7 lutego 2022 r.** znak: **GP.6730.6.2022** zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymaganiami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu.

W wyniku analizy ustalono, iż nie ma wynikających z przepisów odrębnych przeszkód do wydania decyzji uwzględniającej wniosek. Podobnie wydaniu decyzji nie stoi na przeszkodzie stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Po dokonaniu analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono powyższe warunki zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 u.p.z.p., sporządziła mgr inż. arch. Monika Pierożyńska - Semenków, wpisana na listę Polskiej Izby Urbanistów Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów z/s we Wrocławiu Zaświadczenie Nr Z-461/KW/317/2014 z dnia 8 sierpnia 2014 r.

Pouczenie

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Wójta Gminy Lipno w terminie 14 dni od dnia odbioru decyzji. Na podstawie art. 127a KPA strona może 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, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 51.ust 2-2i w związku z art. 64. ust. 1 pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, lub w przypadku powzięcia informacji, że decyzja nie zostanie wydana w terminie 90 dni od dnia złożenia

wniosku o wydanie takiej decyzji Wnioskodawca może złożyć żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki w wydaniu decyzji.

Opłatę skarbową w wysokości 598 zł
w dniu 24.01.2022 r. wpłacono na konto bankowe Urzędu Gminy Lipno
PBS Poznań O/Leszno F/Lipno Nr 96 9043 1083 2832 0045 9169 0004

WOJCI GMINY LIPNO


Łukasz Litka

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1 : 1000.
2. Załącznik Nr 2 – Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Według rozdzielnika strony biorące udział w postępowaniu administracyjnym.
2. a/a

ANALIZA

**WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

Inwestor: EKO-EN4 Sp. z o.o., ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa.

Pełnomocnik: Pan Dariusz Frej, ul. Hawelańska 1, 61-625 Poznań.

1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja:

- 1.1. Rodzaj inwestycji – budowa zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, elektroenergetycznymi liniami kablowymi SN, kontenerowymi stacjami transformatorowymi i drogami dojazdowymi wraz z placami z możliwością instalacji kontenerowych magazynów energii o łącznej mocy do 2 MW.
- 1.2. Lokalizacja – w obrębie miejscowości **Żakowo**, dz. ozn. nr geod.: **16**.

2. Podstawa prawna analiz:

- 2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.),
- 2.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),
- 2.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

3. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 3.1 pkt. 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 wykorzystania terenu – **SPEŁNIONY**;
- 3.2 teren ma dostęp do drogi publicznej- **SPEŁNIONY**;
- 3.3 istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego- **SPEŁNIONY**;
- 3.4 teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1- **SPEŁNIONY**;
- 3.5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **SPEŁNIONY**;
- 3.6 zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze wymienionym w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) – **SPEŁNIONY**.

4. Mapa oraz obszar analizowany:

Analizę wykonano na kopii mapy, o której mowa w art. 52, ust. 2, pkt. 1 ustawy w odległości min. 50,00 m.

4.1. Charakterystyka obszaru analizowanego:

a) obiekt – zespół elektrowni fotowoltaicznej:

- usytuowanie - zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- powierzchnia zabudowy pod instalację – do 3,10 ha,

- liczba paneli fotowoltaicznych – maksymalnie 8000 szt.,
- maksymalna moc elektrowni – do 2 MW,
- moc pojedynczego panelu fotowoltaicznego – do 800 W,
- kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych – do 35°,
- wysokość konstrukcji – do 6,00 m.

b) obiekt – stacja transformatorowa:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35,00 m² każda,
- rozdzielnica niskiego napięcia,
- transformator SN/nn,
- rozdzielnica średniego napięcia.

c) obiekt – szafki pomiarowe i techniczne – maksymalnie 2 szt.

4.2. Dostęp do drogi publicznej:

- dostępność komunikacyjna – nie jest wymagane.

4.3. Możliwość obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowane przyłącze,
- odprowadzania ścieków lub oczyszczania – nie dotyczy,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – w ramach systemu gospodarki odpadami obowiązującego w Gminie Lipno,
- rodzaj ogrzewania – nie dotyczy.

5. Wymagania ze względu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Teren jako taki nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (podstawa: art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326).

6. Do wniosku dołączono:

- kopię mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – czysty podkład.
- kopię mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – z naniesioną lokalizacją inwestycji.

7. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

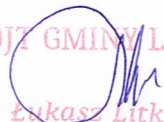
- nie jest sprzeczne.

Wyniki analiz – uzasadnienie

Planowane zagospodarowanie działki będzie kontynuacją funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu i nie wpłynie negatywnie na porządek i ład przestrzenny oraz nie będzie stanowił elementu dysharmonijnego dla istniejącego charakteru architektonicznego całego zespołu urbanistycznego miejscowości **Żakowo**.

Realizacja planowanego zamierzenia nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska i zdrowie ludzi, oraz nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

W wyniku analizy ustalono, iż nie ma wynikających z przepisów odrębnych przeszkód do wydania decyzji uwzględniającej wniosek. Podobnie wydaniu decyzji nie stoi na przeszkodzie stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

WOJEWÓDZTWO LIPNO

 Łukasz Litka