

Poniec, 10 listopada 2021 r.

GP 6730.43.2021

DECYZJA

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 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.08.2021 r. (data wpływu 25.08.2021 r.)

SIG POLSKA PORTFOLIO 8 Sp. z o.o.
pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 2
00-073 Warszawa

w imieniu którego działa pełnomocnik:

Pan Tomasz Tracz

u s t a l a m

w a r u n k i z a b u d o w y

lokalizacja – obręb Waszkowo, dz. ozn. nr geod. 179/6, 179/11

dla inwestycji obejmującej:

budowę farm fotowoltaicznych „Waszkowo CD” o mocy do 7 MW. Inwestor dopuszcza etapizację elektrowni (etapizacja do 7 etapów, każdy po ok. 1 MW)

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 2020 r., poz. 1333 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 8 kwietnia 2019 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 2020 r., poz. 470 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 2020 r., poz. 1219 ze zm.).

w zakresie:

a) **warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładów przestrzennego dla:**

obiekt – **elektrownia fotowoltaiczna:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1:2000 (pomniejszonej ze skali 1:1000),
- zespół obiektów infrastruktury technicznej tworzących Farmę elektrowni fotowoltaicznej, zajmujący łącznie obszar maksymalnie do 7,55 ha,
- moc elektrowni fotowoltaicznej – maksymalnie do 7 MW,
- panele fotowoltaiczne umieszczone na stalowej konstrukcji wsporniczej,
- nachylenie paneli – do 35°,
- wysokość konstrukcji wsporniczej wraz z panelami – do 5,00 m,
- dopuszcza się zastosowanie trackerów.

obiekt – **prefabrykowany kontener stacji transformatorowej – max 7 szt.**

obiekt – **inwerter – max 700 szt.**

b) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

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 (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).
- inwestycję zrealizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Ponieca znak: ROŚ.6220.16.2021 z dnia 12.08.2021r.

Uwarunkowania w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja jest położona na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych - Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych Nr 9 według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych,

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- dostępność komunikacyjna – dostęp do drogi powiatowej nr 4906P dz. ewid. nr 185.

d) 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.

e) wymagania wynikające z przepisów odrębnych:

- należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów (w szczególności od terenów leśnych) oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci,
- dalsza realizacja przedmiotowego zamierzenia zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Projekt decyzji uzgodniono z:

- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Delegatura w Lesznie,
- Starostwem Powiatowym w Gostyniu, Wydziałem Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

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

Z wnioskiem z dnia 23 sierpnia 2021 r., uzupełniony dnia 16.09.2021r. wystąpiło **SIG POLSKA PORTFOLIO 8 Sp. z o.o., pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa**, w imieniu którego działa Pan Tomasz Tracz, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę farm fotowoltaicznych „Waszkowo CD” o mocy do 7 MW. Inwestor dopuszcza etapizację elektrowni (etapizacja do 7 etapów, każdy po ok. 1 MW) na działkach nr 179/6, 179/11, obręb **Waszkowo**, Gmina Poniec.

Wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla w/w inwestycji pismem Burmistrza Ponieca z dnia **20.09.2021 r.**, znak: **GP. 6730.43.2021**.

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.

Projekt decyzji został uzgodniony z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Delegatura w Lesznie oraz Starostwem Powiatowym w Gostyniu, Wydziałem Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, które w ustawowym terminie nie zajęło stanowiska.

Strony postępowania pismem z dnia 25.10.2021 r. zostały powiadomione o zebranych materiałach w sprawie i możliwości wniesienia uwag. Do dnia wydania decyzji nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec powyższego 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.

Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), 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.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Burmistrza Ponieca 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.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1 : 2000 (pomniejszonej ze 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:

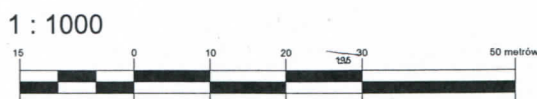
1. Tomasz Tracz
pełnomocnik SIG POLSKA PORTFOLIO 8 SP. Z O.O.
Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa
2. pozostałe strony postępowania zgodnie z rozdzielnikiem
3. a/a

z up. BURMISTRZA

mgr Marcin Pazdaj
Sekretarz Gminy

obręb Waszkowo
skala 1 : 1000

mgr Marcin Pazdaj
Sekretarz Gminy



ANALIZA

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

Inwestor: SIG POLSKA PORTFOLIO 8 Sp. z o.o., pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 2,
00-073 Warszawa.

1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja :

- 1.1. Rodzaj inwestycji – budowa farm fotowoltaicznych „Waszkowo CD” o mocy do 7 MW.
Inwestor dopuszcza etapizację elektrowni (etapizacja do 7 etapów, każdy po ok. 1 MW).
- 1.2. Lokalizacja – obręb **Waszkowo**, dz. ozn. nr geod. 179/6, 179/11.

2. Podstawa prawna analizy :

- 2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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. Charakterystyka obszaru analizowanego:

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizowanego sporządza się analizę funkcji oraz cech zabudowy zagospodarowania terenu.

Analizą objęto przedmiotowe działki o nr geod. 179/6, 179/11 i obszar wokół nich w obrębie **Waszkowo**.

W obszarze analizowanym znajdują się grunty orne.

Powierzchnia całkowita obszaru inwestycji (w liniach rozgraniczających) - ok. 7,5729 ha.

Inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii, w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii. Do instalacji odnawialnego źródła energii mają zastosowanie przepisy art. 61 ust. 3 ustawy, które wyłączają obowiązek badania zasady dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy).

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1: uznaje się za SPEŁNIONY.

Działki przylegają do drogi powiatowej nr 4906P (dz. ewid. nr 185), na którą posiada urządzony zjazd. Inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii, w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii. Do instalacji odnawialnego źródła energii mają zastosowanie przepisy art. 61 ust. 3 ustawy, które wyłączają obowiązek badania dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Obszar inwestycji obejmuje działki nr ewid. 179/6, 179/11. Wg. ewidencji gruntów i budynków działki stanowią grunty orne klasy RIIBb, RIVa, RIVb, RV, RIV przy czym inwestycja nie ma być zlokalizowana na gruntach klasy RIIBb. Grunty nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie ich na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), ponieważ inwestycja nie obejmuje użytków rolnych klas I- III.

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4: SPEŁNIONY

Obszar inwestycji nie znajduje się w obszarze, 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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 gazociągu.

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6: SPEŁNIONY

Działka nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Planowana inwestycja jest położona na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych - Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych Nr 9 nr obszaru AZP: 66-26 według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

Planowana inwestycja nie znajduje się w pobliżu linii energetycznych, o których mowa w art. 53 ust. 5 pkt 1 i w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia, o których mowa w art. 53 ust. 5 pkt 2.

Burmistrz Ponieca dla przedmiotowego zamierzenia wydał w dniu 12.08.2021 r. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: ROŚ.6220.16.2021.

Inwestor wystąpił z wnioskiem dnia 23 sierpnia 2021 r., do Burmistrza Ponieca o ustalenie warunków zabudowy dla w/w inwestycji.

Do wniosku dołączono:

- kopię mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – czysty podkład,
- kopię mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – z naniesioną lokalizacją inwestycji,
- wydruki z rejestru gruntów

Burmistrz Ponieca pismem dnia **20.09.2021 r.**, znak sprawy **GP 6730.43.2021** zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

4. Wyniki analizy:

Po wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich, ustalono zgodnie z wnioskiem Inwestora

obiekt – **elektrownia fotowoltaiczna:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1:2000 (pomniejszonej ze skali 1:1000),
- zespół obiektów infrastruktury technicznej tworzących Farmę elektrowni fotowoltaicznej, zajmujący łącznie obszar maksymalnie do 7,55 ha,
- moc elektrowni fotowoltaicznej – maksymalnie do 7 MW,
- panele fotowoltaiczne umieszczone na stalowej konstrukcji wsporniczej,
- nachylenie paneli – do 35°,
- wysokość konstrukcji wsporniczej wraz z panelami – do 5,00 m,
- dopuszcza się zastosowanie trackerów.

obiekt – **prefabrykowany kontener stacji transformatorowej – max 7 szt.**

obiekt – **inwerter – max 700 szt.**

Infrastruktura techniczna:

- dostępność komunikacyjna – dostęp do drogi powiatowej nr 4906P dz. ewid. nr 185.

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

Inwestycja nie wkracza na grunty orne klasy RIIb, w związku z tym teren 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)).

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.

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.

Ze względu na specyfikę inwestycji uznaję się za bezzasadne sporządzanie analizy graficznej.

z up. BURMISTRZA

mgr Marcin Pazdaj
Sekretarz Gminy