

Poniec, 20 maja 2022 r.

GP 6730.18.2022

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 2022 r., poz. 503) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.03.2022 r.

Solar SGE III Sp. z o.o.
ul. Bolesława Śmiałego 15/8
70-351 Szczecin
w imieniu której działa pełnomocnik
Anna Misiaszek

u s t a l a m
w a r u n k i z a b u d o w y
lokalizacja – obręb Sarbinowo, na dz. ozn. nr geod. 16/1, 18/1
dla inwestycji obejmującej:

budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 8,0 MW lub farm fotowoltaicznych o łącznej mocy nieprzekraczającej 8MW wraz z infrastrukturą techniczną realizowaną etapowo lub w całości.

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 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 ze zm.);
 - Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1367 ze zm.);
 - Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.);
 - Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.).

w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego dla:

obiekt – **farma fotowoltaiczna:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 2000, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,00 m od granicy działki z drogą gminną oraz 20,00 m od granicy działki z drogą powiatową,
- powierzchnia zabudowy – do 75 000,00 m²,
- moc – do 8MW.

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.6220.34.2021 z dnia 11.02.2022 r.
Uwarunkowania w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- planowana inwestycja nie jest położona na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych.

c) usługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- dostępność komunikacyjna – istniejący zjazd z drogi gminnej oraz planowane dwa zjazdy z drogi powiatowej nr 4911P,
- zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – zaopatrzenie w energię elektryczną farmy zapewnić z własnej instalacji fotowoltaicznej,
- sposób odprowadzania ścieków – budowla nie generuje ścieków, nie dotyczy,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą o odpadach,
- sposób odprowadzenia wód opadowych – powierzchniowo po terenie nieutwardzonym działki.

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 wносить 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
- teren planowanej inwestycji graniczy z ciekim o charakterze naturalnym – Dopływ spod Sarbinowa. W związku z powyższym realizacja inwestycji winna uwzględniać przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 2233 ze zm.)w zakresie art. 232 ust. 1, w którym zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m. od linii brzegu oraz art. 233 ust. 1, w którym właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.
- w przypadku zagospodarowania wód opadowych za pomocą urządzeń wodnych, Inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w myśl art. 389 pkt. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2233) na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzania wód opadowych (np. studnia chłonna, wylot).

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:

- Starostwem Powiatowym w Gostyniu, Wydziałem Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
- Starostwem Powiatowym w Gostyniu Wydziałem Komunikacji i Dróg Referatem ds. dróg,
- Zarządem Zlewni w Lesznie Postanowieniem z dnia 27.04.2022 r., znak: WR.ZPU.2.522.746.2022.MSS.

2. Granice terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 2000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Z wnioskiem z dnia 22 marca 2022 r., wystąpiła firma **Solar SGE III Sp. z o.o., ul. Bolesława Śmiałego 15/8, 70/351 Szczecin**, w imieniu której działa pełnomocnik **Anna Misiaszek** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 8,0 MW lub farm fotowoltaicznych o łącznej mocy nieprzekraczającej 8MW wraz z infrastrukturą techniczną realizowaną etapowo lub w całości w obrębie miejscowości **Sarbinowo**, dz. ozn. nr geod. **16/1, 18/1**.

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 **06.04.2022 r.**, znak: **GP. 6730.18.2022**.

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.

W sytuacji, gdy organem odpowiednim do uzgodnienia jest organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy, uzgodnienie nie przybiera formy odrębnego postanowienia, jednakże stanowisko w tej kwestii znajduje odzwierciedlenie w uzasadnieniu decyzji. Wobec tego, organ stwierdza, iż istniejące uzbrojenie terenu z jego dostępnością komunikacyjną jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia.

Projekt decyzji został uzgodniony ze Starostwem Powiatowym w Gostyniu, Wydziałem Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Starostwem Powiatowym w Gostyniu Wydziałem Komunikacji i Dróg Referatem ds. dróg, które w ustawowym terminie nie zajęły stanowiska oraz z Zarządem Zlewni w Lesznie który postanowieniem z dnia 27.04.2022 r., znak: WR.ZPU.2.522.746.2022.MSS, uzgodnił projekt decyzji z uwagami uwzględnionymi w decyzji.

Strony postępowania pismem z dnia 06.05.2022 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 2022 r., poz. 503), 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 rzec 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 2022 r. poz. 503) 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.



Red stamp: BURMISTRZ
- Anna Misiaszek

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1 : 2000 (pomniejszenie 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 doreczenia:

1. Anna Misiaszek pełnomocnik Solar SGE Sp. z o.o.
ul. Bolesława Śmiałego 15 nr lok. 8, 70-351 Szczecin
2. pozostałe strony biorące udział w postępowaniu administracyjnym według rozdzielnika
3. a/a

Załącznik Nr 2 do decyzji
o warunkach zabudowy
Nr GP 6370.18.2022
z dnia 20 maja 2022 r.

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: Solar SGE III Sp.z o.o., ul. Bolesława Śmiałego 15/8, 70-351 Szczecin.

Pełnomocnik: Anna Misiaszek.

1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja :

- 1.1. Rodzaj inwestycji – budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 8,0 MW lub farm fotowoltaicznych o łącznej mocy nieprzekraczającej 8MW wraz z infrastrukturą techniczną realizowaną etapowo lub w całości.
- 1.2. Lokalizacja – obręb **Sarbinowo**, dz. ozn. nr geod. **16/1, 18/1**.

2. Podstawa prawna analizy :

- 2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.z 2021 r., poz. 503),
- 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. **16/1, 18/1** i obszar wokół nich w obrębie miejscowości **Sarbinowo**. W obszarze analizowanym znajdują się grunty orne.

Działki na której ma zostać zrealizowana inwestycja stanowią grunt rolny IV, V i VI klasy. W kierunku północno-zachodnim sąsiaduje z obszarem objętym zmianą ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec, obejmującego działkę 14/9 we wsi Sarbinowo, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej Ponieca nr XII/55/99 z dnia 28.05.1999 r. opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 08.07.1999 r. Nr 49 poz. 1071, który przewiduje dla tego obszaru przeznaczenie produkcji nieuciążliwą. Do obszar objętego wnioskiem przylega działka będąca rowem. Działka 18/1 przylega do drogi gminnej nr 751032P na którą posiada zjazd. Działki 16/1, 18/1 przylegają do drogi powiatowej nr 4911P.

Inwestor wystąpił z wnioskiem dnia 22 marca 2022 r., do Burmistrza Ponieca o ustalenie warunków zabudowy dla w/w inwestycji.

Do wniosku dołączono:

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

Burmistrz Ponieca pismem dnia **06.04.2022 r.**, znak sprawy **GP 6730.18.2022** 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 – **farma fotowoltaiczna:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 2000, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,00 m od granicy działki z drogą gminną oraz 20,00 m od granicy działki z drogą powiatową,
- powierzchnia zabudowy – do 75 000,00 m²,
- moc – do 8MW.

Infrastruktura techniczna:

- dostępność komunikacyjna – istniejący zjazd z drogi gminnej oraz planowane dwa zjazdy z drogi powiatowej nr 4911P,
- zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – zaopatrzenie w energię elektryczną farmy zapewnić z własnej instalacji fotowoltaicznej,
- sposób odprowadzania ścieków – budowla nie generuje ścieków, nie dotyczy,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą o odpadach,
- sposób odprowadzenia wód opadowych – powierzchniowo po terenie nieutwardzonym działki.

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 ze zm.).

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 uznają się za bezzasadne sporządzanie analizy graficznej.

