

Poniec, dnia 2 września 2022 r.

GP 6730.32.2022

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 17.06.2022 r.

RD PV PRODUKCJA 1 Sp. z o.o.
ul. Żwirowa 12
05-092 Łomianki

w imieniu której działa pełnomocnik

Pan Błażej Brasse
ul. Metalowców 15a
44-109 Gliwice

u s t a l a m

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

lokalizacja – obręb Dzieczyna, na dz. ozn. nr geod. 410

dla inwestycji obejmującej:

budowę farmy słonecznej o łącznej mocy do 1,0 MW wraz z infrastrukturą techniczną
na działce o numerze ewidencyjnym 410 w miejscowości Dzieczyna.

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 ładu przestrzennego dla:

obiekt – farma słoneczna:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,00 m od granicy działki z drogą (dz. ewid. nr 413) oraz 7,00 m od drogi (dz. ewid. nr 408),
- powierzchnia zabudowy – do 1,93 ha,
- moc – do 1MW,
- ilość paneli fotowoltaicznych – do 3000 szt.

obiekt – stacja transformatorowa – 1 szt.:

- powierzchnia zabudowy – do 50,00 m²,
- długość – do 10,00 m,
- szerokość – 5,00 m,
- wysokość – do 5,00 m,
- geometria dachu – dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°.

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.6220.33.2021 z dnia 11.03.2022 r.

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 10 według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- dostępność komunikacyjna – dostępność z drogi powiatowej nr 4803P poprzez drogę wewnętrzną,
- 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.

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
- z uwagi na występowanie urządzeń melioracji wodnych, Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycje w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, a w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić temu systemowi wodnemu właściwe działanie,
- 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).

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,
- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Delegatura w Lesznie,
- Zarządem Zlewni w Lesznie Postanowieniem z dnia 27 lipca 2022 r., znak: WR.ZPU.2.522.1255.2022.EW

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 17 czerwca 2022 r., wystąpiła firma **RD PV PRODUKCJA 1 Sp. z o.o., ul. Żwirowa 12, 05-092 Łomianki**, w imieniu której działa pełnomocnik **Pan Błażej Brasse, ul. Metalowców 15a, 44-109 Gliwice** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę farmy słonecznej o łącznej mocy do 1,0 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działce o numerze ewidencyjnym 410 w miejscowości **Dzięczyzna** w obrębie **Dzięczyzna**, dz. ozn. nr geod. 410.

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 **21.06.2022 r.**, znak: **GP. 6730.32.2022.**

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.

Projekt decyzji został uzgodniony ze Starostwem Powiatowym w Gostyniu, Wydziałem Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Delegatura w Lesznie, które w ustawowym terminie nie zajęło stanowiska, oraz z Zarządem Zlewni w Lesznie, który postanowieniem z dnia 27.07.2022 r., znak: **WR.ZPU.2.522.1255.2022.EW** uzgodnił projekt decyzji z uwagami uwzględnionymi w decyzji.

Strony postępowania pismem z dnia 03.08.2022 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.

Burmistrz
Jacek Widyński

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. Paweł Brasse pełnomocnik RD PV Produkcja 1 Sp. z o.o..
ul. Metalowców 15a, 44-109 Gliwice
2. pozostałe strony biorące udział w postępowaniu administracyjnym wg rozdzielnika
3. 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: RD PV PRODUKCJA 1 Sp. z o.o., ul. Żwirowa 12, 05-092 Łomianki.

Pełnomocnik: Pan Błażej Brasse, ul. Metalowców 15a, 44-109 Gliwice.

1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja :

- 1.1. Rodzaj inwestycji – budowa farmy słonecznej o łącznej mocy do 1,0 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działce o numerze ewidencyjnym 410 w miejscowości Dzieżczynia.
- 1.2. Lokalizacja – obręb **Dzieżczynia**, dz. ozn. nr geod. 410.

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 ustalania 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 przedmiotową działkę o nr geod. 16/1, 18/1 i obszar wokół nich w obrębie miejscowości **Sarbinowo**. W obszarze analizowanym znajdują się grunty orne.

Wg. ewidencji gruntów i budynków działki stanowią grunty rolne: grunty orne klasy RV i RVI i łąki trwale LV. 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 nie stanowią użytków rolnych klas I- III.

Obszar inwestycji nie znajduje się 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 rurociągu.

Inwestor wystąpił z wnioskiem dnia 17 czerwca 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 21.06.2022 r., znak sprawy GP 6730.32.2022 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 słoneczna:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,00 m od granicy działki z drogą (dz. ewid. nr 413) oraz 7,00 m od drogi (dz. ewid. nr 408),
- powierzchnia zabudowy – do 1,93 ha,
- moc – do 1MW,
- ilość paneli fotowoltaicznych – do 3000 szt.

obiekt – stacja transformatorowa – 1 szt.:

- powierzchnia zabudowy – do 50,00 m²,
- długość – do 10,00 m,
- szerokość – 5,00 m,
- wysokość – do 5,00 m,
- geometria dachu – dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°.

Infrastruktura techniczna:

- dostępność komunikacyjna – dostępność z drogi powiatowej nr 4803P poprzez drogę wewnętrzną,
- 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.

BURMISTRZ
Janusz Wójcik

4. Wyniki analizy:

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

obiekt – farma słoneczna:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,00 m od granicy działki z drogą (dz. ewid. nr 413) oraz 7,00 m od drogi (dz. ewid. nr 408),
- powierzchnia zabudowy – do 1,93 ha,
- moc – do 1MW,
- ilość paneli fotowoltaicznych – do 3000 szt.

obiekt – stacja transformatorowa – 1 szt.:

- powierzchnia zabudowy – do 50,00 m²,
- długość – do 10,00 m,
- szerokość – 5,00 m,
- wysokość – do 5,00 m,
- geometria dachu – dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°.

Infrastruktura techniczna:

- dostępność komunikacyjna – dostępność z drogi powiatowej nr 4803P poprzez drogę wewnętrzną,
- 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.

Burmistrz
Jacek Wójcicki