

Poniec, 28 maja 2021 r.

GP 6730.8.2021

## 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) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.02.2021 r. (data wpływu 03.02.2021 r.)

**PVE 142 Sp. z o.o.,  
ul. Grunwaldzka 4/10  
85-236 Bydgoszcz**

### **ustalam warunki zabudowy**

lokalizacja – obręb **Żytowiecko**, dz. ozn. nr geod. **68, 81/58, 81/59, 81/60, 81/78**,

#### **dla inwestycji obejmującej:**

Budowę farmy elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 7 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nie przekraczającej 7MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

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 2020 r., poz. 282 ze zm.);
- 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 2017 r., poz. 1161 ze zm.);
- 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 ładu przestrzennego dla:**

##### obiekt - elektrownia fotowoltaiczna:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1:2000,
- zespół obiektów infrastruktury technicznej tworzących Farmę elektrowni fotowoltaicznej, zajmujący łącznie obszar maksymalnie do 5,20 ha,
- moc elektrowni fotowoltaicznej – maksymalnie do 7,00 MW
- wysokość zespołów paneli – do 5,00 m, panele fotowoltaiczne zamontowane do stojaków – konstrukcja wsporczej, posadowiona bezpośrednio na gruncie.

##### obiekt – prefabrykowany kontener stacji transformatorowej – max 7 szt.:

- wysokość całkowita – do 4,00 m,
- szerokość zewnętrzna – do 7,00 m,
- długość zewnętrzna – do 7,00 m,
- geometria dachu – dach płaski.

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 ( Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

- inwestycję zrealizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Ponieca znak: **ROŚ.6220.13.2020** z dnia 20.01.2021r.

*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 16 numer obszaru AZP: 65-27, 65-28 według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

**c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- dostępność komunikacyjna – nie dotyczy (zgodnie z art. 61, ust. 3, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – obszar inwestycji przylega do drogi gminnej dz. ozn. Nr ewid 66 oraz do drogi wewnętrznej własności gminy Poniec dz. nr ewid. 330, 79, obręb Żytowiecko.
- zapotrzebowanie na wodę – brak zapotrzebowania,
- uzyskanie warunków przyłączenia projektowanej farmy fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej będzie możliwe po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy
- obiekty kubaturowe będą zasilane poprzez instalację fotowoltaiczną
- zapotrzebowanie na energię gazową – nie dotyczy,
- sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
- 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 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.
- z uwagi na występowanie urządzeń melioracji wodnych, Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, a w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić temu systemowi wodnemu właściwe działanie. Jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – lokalizację inwestycji na etapie projektowania należy uzgodnić z tą spółką.
- 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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.) na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzania wód opadowych (np. studnia chłonna, wylot),



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

- należy zachować zgodnie 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,
  - Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Delegatura w Lesznie,
  - Zarządem Zlewni w Lesznie Postanowieniem z dnia 10.05.2021 r., znak: WR.ZPU.2.522.827.2021.KR,
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 1 lutego 2021 r. (data wpływu 03.02.2021r.) wystąpił PVE 142 Sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 4/10,85-236 Bydgoszcz w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 7 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nie przekraczającej 7MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ewid. **68, 81/58, 81/59, 81/60, 81/78** w obrębie **Żytowiecko**.

Pismem z dnia 08.02.2021 r. Burmistrz Ponieca wzywa o uzupełnienie danych zawartych we wniosku o przedłożenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla wnioskowanego przedsięwzięcia.

W dniu 03.03.2021 r. do Urzędu Miejskiego w Poniecu wpłynęło pismo, w którym Inwestor uzupełnił wniosek przekazując decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla wnioskowanego przedsięwzięcia.

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 **05.03.2021 r.**, znak: **GP. 6730.8.2021**. W dniu 16.03.2021 r. do Urzędu Miejskiego w Poniecu wpłynęło pismo, w którym Inwestor wnosi o korektę wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 01.02.2021 r., w zakresie nazwy 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.

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.

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.

Pismem z dnia 13.05.2021 r. strony postępowania zostały zawiadomione o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami w sprawie. Do dnia wydania decyzji nie wpłynęły żadne uwagi czy opinie.

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.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

