

GP 6730.47.2021

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 08.09.2021 r. (data wpływu 13.09.2021 r.)

PCWO ENERGY Sp. z o.o.

ul. Św. Leonarda 7

25-311 Kielce

ustalam

warunki zabudowy

lokalizacja – obręb Dzieczyna, dz. ozn. nr geod. 613/1

dla inwestycji obejmującej:

budowę farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce nr 613/1, obręb Dzieczyna,
gmina Poniec.

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 1,56 ha,
- moc elektrowni fotowoltaicznej – maksymalnie do 3,00 MW
- ilość paneli fotowoltaicznych – do 7500 szt.

obiekt – prefabrykowany kontener stacji transformatorowej – max 3 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 dążyć 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.6220.19.2021z dnia 01.09.2021 r.

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

- planowana inwestycja nie jest położona na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych - Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych Nr 10 nr obszaru AZP: 66-26, 66-27, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych,

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- dostępność komunikacyjna – projektowany zjazd z drogi gminnej poprzez drogę wewnętrzną działka nr ewid. 576,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – zgodnie z Zapewnieniem Enea Operator z dnia 17.05.2021 r., znak: RR/HC/WEO21E106071 K2100177141.

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.
- planowana inwestycja znajduje się poza obszarem strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 będącego własnością PGNiG S.A. w Warszawie, Oddział w Odolanowie. Odległość od granicy działki 613/1 do gazociągu wysokiego ciśnienia wynosi ok. 12/6 m. W przypadku planowanych przejazdów ciężkiego sprzętu nad ww. gazociągiem lub planowanego przejścia linią elektroenergetyczną w kolizji z gazociągiem lub planowanego przejścia linią elektroenergetyczną w kolizji z gazociągiem, konieczne jest przeprowadzenie uzgodnienia branżowego z Eksploatatorem.
- przez teren działki 613/1 przebiega gazociąg w/c DN400 Krobia – Głogów (Kotowice)(rok budowy 1971), którego operatorem jest Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu
- Lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

- Lokalizacja obiektów budowlanych związanych z budową farmy fotowoltaicznej możliwa jest w odległościach:
 - 3,00 m od gazociągu w/c DN400 dla zabudowy ogrodzenia,
 - 5,00 m od gazociągu w/c DN400 dla zabudowy paneli fotowoltaicznych,
 - 7,00 m od gazociągu w/c DN400 dla zabudowy kabli elektroenergetycznych,
 - 25,00 m od gazociągu w/c DN400 dla zabudowy wolnostojących budynków niemieszkalnych,
 - 30,00 m od gazociągu w/c DN400 dla zabudowy parkingów.
- Dopuszcza się skrzyżowanie dróg i innych inwestycji liniowych z gazociągiem w/c jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu u operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu. Skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia/przebudowy przedmiotowego gazociągu. Wszelkie starania i koszty związane z w/w zadaniem ponosi Inwestor. Minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą powinien wynosić 30 stopni. Zaleca się jednak aby kąt skrzyżowania gazociągu z drogą był zbliżony do 90 stopni.
- Przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 04.06.2013 r. poz. 640) określają wszelkie odległości, które muszą być zachowane przy lokalizacji obiektów budowlanych, terenowych, infrastruktury podziemnej i naziemnej względem sieci gazowej w/c.
- Inwestor zobowiązany jest uzgodnić u Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu szczegółowy projekt zagospodarowania terenu, uwzględniający wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi, infrastruktur techniczną i podziemną, przed złożeniem wniosku o wdanie decyzji pozwolenia na budowę.

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,
 - Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu Pismem z dnia 08.11.2021 r. znak: OP-DL.420.886.2021.4.
 - Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem S.A. Oddział w Odolanowie Pismem z dnia 26.10.2021 r. znak: TEG/89/88/21.
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 08.09.2021 r., wystąpiło **PCWO ENERGY Sp. z o.o., ul. Św. Leonarda 7, 25-311 Kielce**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce nr 613/1, obręb Dzięczyna, 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 **06.10. 2021 r.**, znak: **GP. 6730.47.2021.**

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 oraz z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu Pismem z dnia 08.11.2021 r.

znak: OP-DL.420.886.2021.4. i Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem S.A. Oddział w Odolanowie Pismem z dnia 26.10.2021 r. znak: TEG/89/88/21.

Strony postępowania pismem z dnia 12.11.2021 r. zostały powiadomione o zebranych materiałach w sprawie i możliwości wniesienia uwag. Do dnia wydania decyzji nie wpłynęły żadne uwagi.

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.

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.

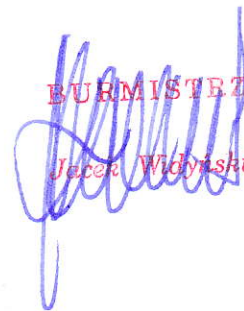
Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), sporządziła mgr inż. arch. Monika Pierożyńska-Semenków, wpisana na listę Polskiej Izby Urbanistów Zachodnia Okręgowa 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.

BURMISTRZ
Jacek Widziński



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 doreczenia:

1. PCWO ENERGY PROJEKT SP. ZO.O. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
adres do korespondencji
ul. Świętego Leonarda 7, 25-311 Kielce
2. pozostałe strony postępowania zgodnie z rozdzielnikiem
3. a/a

ANALIZA

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

Investor: PCWO ENERGY Sp. z o.o., ul. Św. Leonarda 7, 25-311 Kielce.

1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja :

- 1.1. Rodzaj inwestycji – budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce nr 613/1, obręb Dzięczyna, gmina Poniec.
- 1.2. Lokalizacja – obręb **Dzięczyna**, dz. ozn. nr geod. **613/1**.

2. Podstawa prawna analizy :

- 2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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 przedmiotową działkę o nr geod. **613/1** i obszar wokół niej w obrębie miejscowości **Dzięczyna**. W obszarze analizowanym znajdują się grunty orne.

Powierzchnia całkowita obszaru inwestycji (w liniach rozgraniczających) – ok. 1,56 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**.

Działka posiada dostęp z drogi wewnętrznej własności gminy Poniec dz. ewid. nr 576.

Obszar inwestycji obejmuje działkę nr ewid. 613/1. Wg. ewidencji gruntów i budynków działka stanowi grunty orne klasy RIIIb, RV, RV, RVI i RIVa. 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 2021 r. poz. 1326), ponieważ inwestycja nie obejmuje użytków rolnych klas I- III.

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

Działka nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Planowana inwestycja jest położona na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych - Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych Nr 10 nr obszaru AZP: 66-26, 66-27, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

Investor wystąpił z wnioskiem dnia 8 września 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 **06.10.2021 r.**, znak sprawy **GP 6730.47.2021** 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 1,56 ha,
- moc elektrowni fotowoltaicznej – maksymalnie do 3,00 MW
- ilość paneli fotowoltaicznych – do 7500 szt.

obiekt – prefabrykowany kontener stacji transformatorowej – max 3 szt.

Infrastruktura techniczna:

- dostępność komunikacyjna – projektowany zjazd z drogi gminnej poprzez drogę wewnętrzną działka nr ewid. 576,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – zgodnie z Zapewnieniem Enea Operator z dnia 17.05.2021 r., znak: RR/HC/WEO21E106071 K2100177141.

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

Inwestycja nie obejmuje gruntów rolnych klas I-III, w związku z czym 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

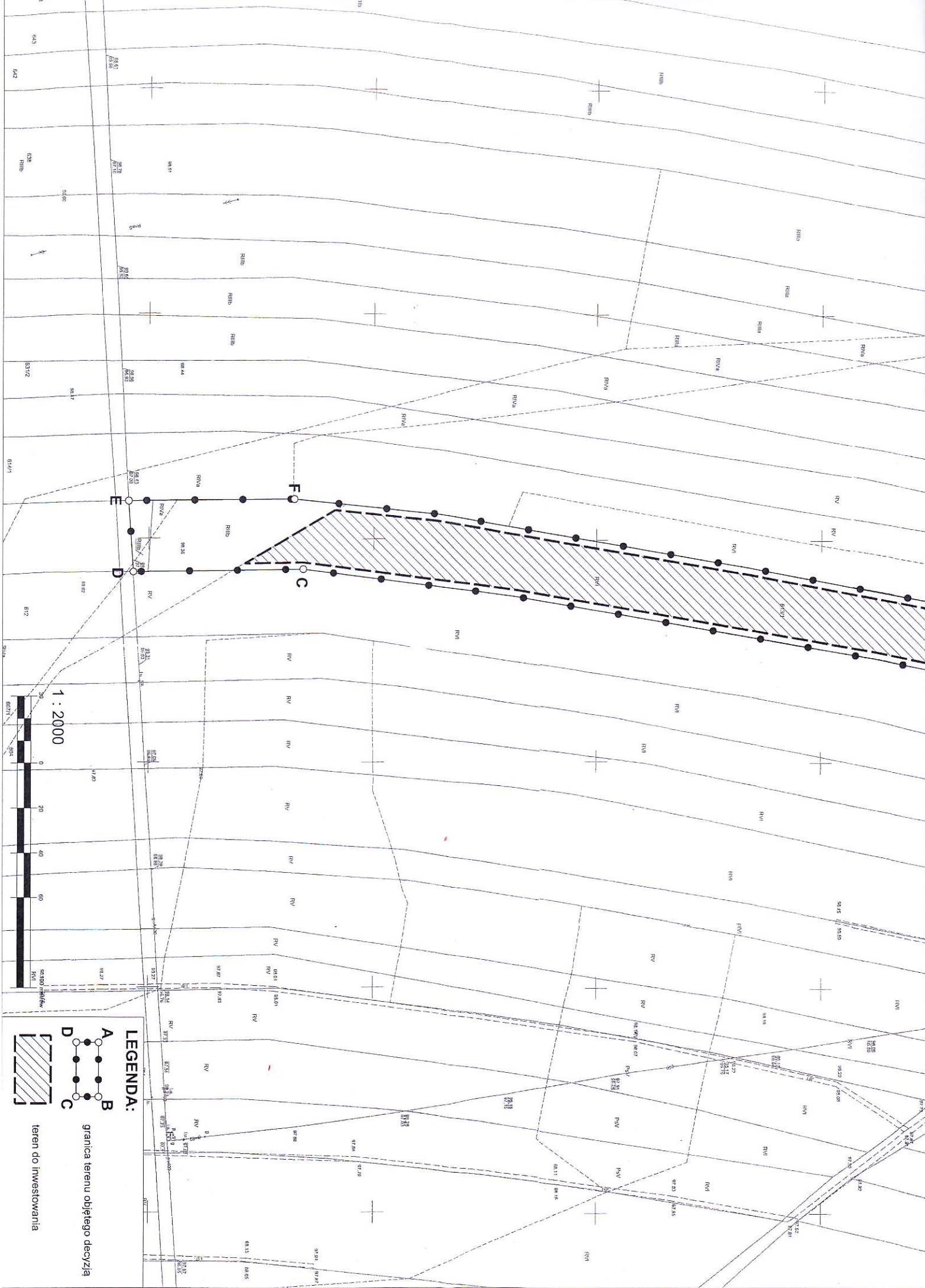
Planowane zagospodarowanie działki będzie kontynuacją funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

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.

BURMISTRZ
Jacek Widwiski



1 : 2000



LEGENDA:



granica terenu objętego decyzją

teren do inwestowania

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr GP.6730.47.2021
dnia 26.11.2021

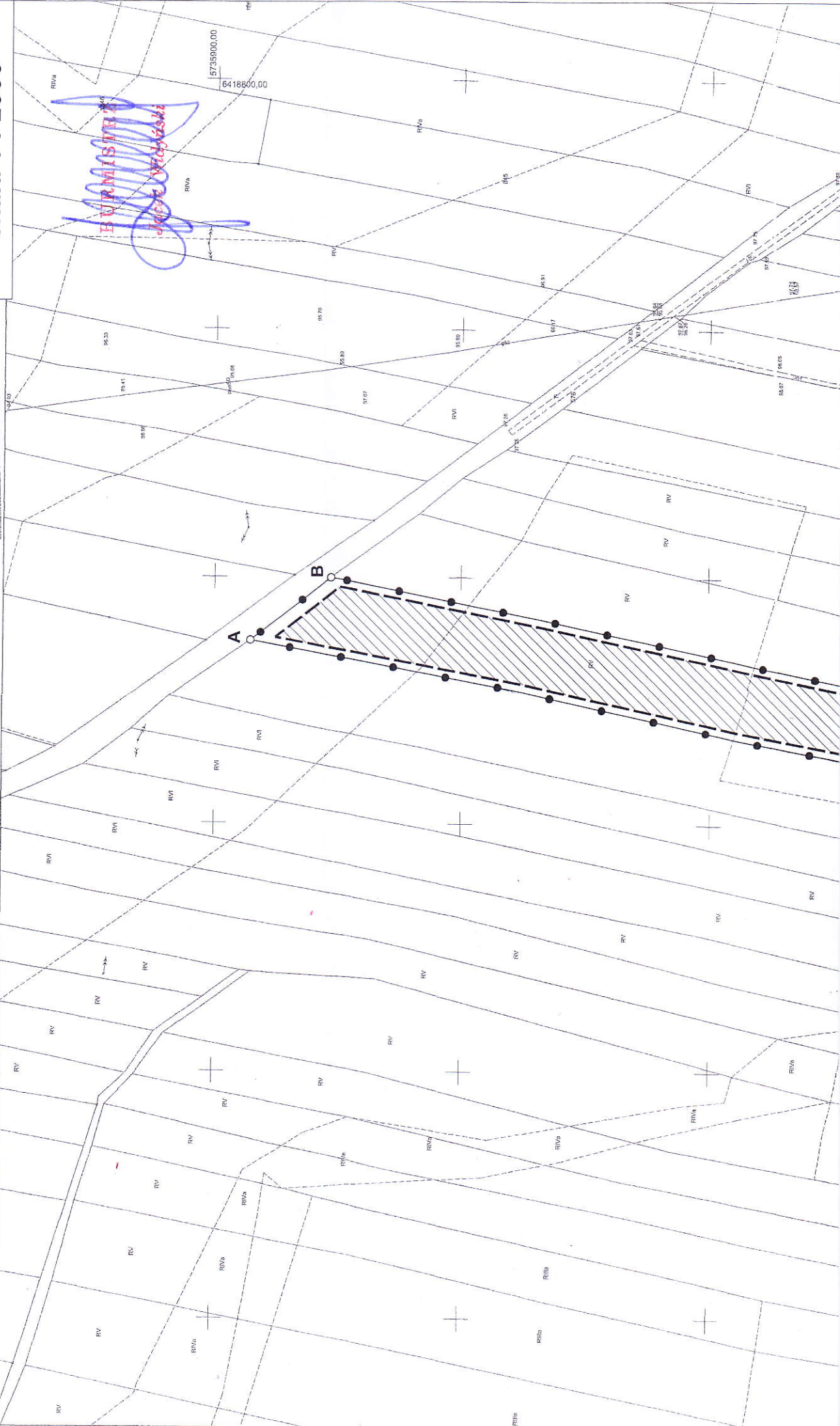
obręb Dzięczyna
skala 1 : 2000

Wydział Geodezji i Kartografii
Urząd Miejski w Poniaczu
ul. Wolności 10, 26-100 Poniacze
tel. 22 733 10 00
www.poniacz.pl

WYDANO DO CELOW
OPRZEBDAWIENIOWYCH

MAPA ZASADNICZA

Skala: 1:1000
Województwo: wielkopolskie
Powiat: gostyński
Gmina: Poniacze - obszar wiejski
Miejscowość: DZIECZYNA



WURMISTWA
Jacek Wójcicki

5735900,00
6418800,00