

Poniec, dnia 15 maja 2024 r.

GP 6730.16.2024

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 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.03.2024 r.

CEPV 21 Sp. z o.o.
ul. Kolska Szosa 1
62-700 Turek

w imieniu którego występuje

Pan Michał Czajkowski
ul. Barycka 36F
86-005 Białe Błota

u s t a l a m

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

lokalizacja – obręb **Wydawy**, na części dz. ozn. nr geod. **867/16**

dla inwestycji obejmującej:

budowę do 4 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy 4 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczalnej 4 MW) 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 2023 r., poz. 682 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 248),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.)
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 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 – **elektrownia fotowoltaiczna:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- powierzchnia zabudowy – do 2270,00 m²,
- wysokość – do 5,00 m,
- kąt nachylenia – do 90°,
- łączna moc instalacji – do 4 MW,
- liczba paneli fotowoltaicznych – do 18 000 sztuk.

obiekt – **prefabrykowana stacja transformatorowa – do 4 szt.:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- powierzchnia – do 75,00 m² każda,
- długość – do 7,50 m,
- szerokość – do 10,00 m,
- wysokość – do 5,00 m.

obiekt – magazyn energii – do 4 szt.:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- powierzchnia – do 75,00 m² każdy,
- długość – do 7,50 m,
- szerokość – do 10,00 m,
- wysokość – do 5,00 m.

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

- inwestycję należy zrealizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną przez Burmistrza Ponieca w dniu 13.02.2024 r., znak: ROŚ.6220.15.2023.

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 8 według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych numer obszaru AZP:66-26.

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- dostępność komunikacyjna – nie jest wymagana,
- zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowana instalacja pozyskująca energię ze źródeł odnawialnych, projektowane przyłącze do sieci,
- sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą o odpadach,
- sposób odprowadzenia wód opadowych – powierzchniowo po terenie nieutwardzonym działki,
- źródła ciepła – nie dotyczy.

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.

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

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 20 marca 2024 r., wystąpiła **CEPV 21 Sp. z o.o., ul. Kolska Szosa 1, 62-700 Turek**, w imieniu którego występuje Pan Michał Czajkowski, ul. Barycka 36F, 86-005 Białe Błota w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę do 4 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy 4 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczalnej 4 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w obrębie **Wydawy**, na części dz. ozn. nr geod. **867/16**.

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 **25.03.2024 r.**, znak: **GP. 6730.16.2024**.

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

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

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.

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 2023 r., poz. 977 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.

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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.

z up. BURMISTRZA

mgr Marcin Pazdaj
Sekretarz Gminy

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 przewiduję się realizację inwestycji.

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. CEPV 21 Sp. z o.o. ul. Kolska Szosa 1, 62-700 Turek
Adres do korespondencji ul. Barycka 36F, 86-005 Białe Błota
2. pozostałe strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a

Załącznik Nr 2 do decyzji
o warunkach zabudowy
Nr GP 6730.16.2024
z dnia 15 maja 2024 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

Investor: CEPV 21 Sp. z o.o., ul. Kolska Szosa 1, 62-700 Turek.

Pełnomocnik: Pan Michał Czajkowski, ul. Barycka 36F, 86-005 Białe Błota.

1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja:

1.1. Rodzaj inwestycji – budowa do 4 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy 4 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczalnej 4 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

1.2. Lokalizacja – obręb **Wydawy**, część dz. ozn. nr geod. **867/16**.

2. Podstawa prawna analizy:

2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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.

Obszar inwestycji obejmuje działki nr ewid. **867/16**. Wg. ewidencji gruntów i budynków działka stanowi grunty orne.

Analizą objęto przedmiotową działkę o nr geod. **867/16** obszar wokół niej w obrębie **Wydawy**. W obszarze analizowanym znajdują się grunty orne, tereny pod rowami oraz tereny komunikacji.

Investor wystąpił z wnioskiem dnia 20 marca 2024 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.

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 : 1000,
- powierzchnia zabudowy – do 2270,00 m²,
- wysokość – do 5,00 m,
- kąt nachylenia – do 90°,
- łączna moc instalacji – do 4 MW,
- liczba paneli fotowoltaicznych – do 18 000 sztuk.

obiekt – prefabrykowana stacja transformatorowa – do 4 szt.:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- powierzchnia – do 75,00 m² każda,
- długość – do 7,50 m,
- szerokość – do 10,00 m,
- wysokość – do 5,00 m.

obiekt – magazyn energii – do 4 szt.:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- powierzchnia – do 75,00 m² każdy,
- długość – do 7,50 m,
- szerokość – do 10,00 m,
- wysokość – do 5,00 m.

Infrastruktura techniczna:

- dostępność komunikacyjna – nie jest wymagana,
- zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowana instalacja pozyskująca energię ze źródeł odnawialnych, projektowane przyłącze do sieci,
- sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą o odpadach,
- sposób odprowadzenia wód opadowych – powierzchniowo po terenie nieutwardzonym działki,
- źródła ciepła – nie dotyczy.

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 2024 r., poz. 82)).

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 charakter inwestycji uznaje się za bezzasadne sporządzanie analizy graficznej.

z up. BURMISTRZA

mgr Marcin Pazdaj
Sekretarz Gminy

08.05.2024 r.

MAPA ZASADNICZA

Skala: 1:1000
Województwo: wielkopolskie
Powiat: gostyński
Gmina: Poniec - obszar wiejski
Miasto/wieś: WYDAWY

WYDANO DO CELÓW
OPINIODAWCZYCH

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr GP.6730.16.2024
dnia 15.02.2024

obręb Wydawy
skala 1 : 1000

STAROSTA GOSTYŃSKI

Identyfikator zwalencyjny materiału zasobu

(Nazwa materiału zasobu)

R8-2024-02-20

(Data wykonania kopii materiału zasobu)

z Urzędu Starosty

(Imię, nazwisko i pozycja osoby reprezentującej organ)

RIVa
R

865/1

R
RIIla

Ls

5736700,00

6418100,00

RIVa
R

z up. BURMISTRZA

mgr Marcin Pazda
Sekretarz Gminy

867/13
RIIib
R

867/14

867/15

101.8

W
866/1

867/18

R
RV

101.9

101.5
102.06
102.1
102.07
101.8
101.5 w
101.5

101.85
101.7
101.5
101.6

R
RIIib
53/12

6415800,00
5736500,00

867/17

R
RV

N

dr 868/2

868/1

R
RV

101.3

101.4

101.6

101.5

R
RIIib

95/2
dr

128/2
RIVbR

R
53/1
RIIla

LEGENDA:

- A B granica terenu objętego decyzją
- D C
- teren do inwestowania

1 : 1000

