

Gołuchów, dnia 20.07.2022 r.

RG-P.6730.1.24.2022

Za dowodem doręczenia

DECYZJA NR 30/2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1. w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26 kwietnia 2022 r., zmienionego dnia 10 maja 2022 r. oraz dnia 17 maja 2022 r.:

Mithra II Sp. z o.o.
ul. Rynek 29/4, 63-700 Krotoszyn

Pełnomocnik
Pan [REDAKTOWANE]

u s t a l a m
w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji, polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą**, przewidzianej do realizacji na **działkach o nr ewid. 134 i 135, obręb Wszolów**, gm. Gołuchów.

1. Rodzaj inwestycji: instalacja odnawialnego źródła energii
2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zakres inwestycji: Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (w tym do dwóch kontenerowych stacji transformatorowych).

 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się realizację inwestycji;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy:
 - powierzchnia zabudowy planowanych stacji transformatorowych – maks. 50 m² dla każdego z obiektów;
 - łączna powierzchnia zajęta pod planowany zespół paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą – maks. do 3,85 ha, zgodnie z wnioskiem inwestora;
 - c) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się – planowana inwestycja nie obejmuje realizacji budynków;
 - d) wysokość:
 - obiektów kontenerowych (stacji transformatorowych): maks. 4,0 m,
 - planowanego zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją wsporczą: maks. 5,0 m;
 - e) geometria dachu planowanych obiektów kontenerowych: dowolna;
 - f) zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych i wyższych niż 2,5 m (na podst. art. 54 pkt 2 lit. a, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy).
3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:
 - a) nakaz zachowania warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia określonych w decyzji Wójta Gminy Gołuchów o środowiskowych uwarunkowaniach nr RG-OŚ.6220.2.6.2021 z dnia 29 listopada 2021 r.;
 - b) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji budynku (instalacji) należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzenia jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów oraz poprzez odprowadzanie ścieków,
 - c) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew

- należy uzyskać stosowne pozwolenie,
- d) w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na kopalne szczątki roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić o tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a gdy nie jest to możliwe Wójta Gminy (zgodnie z ustawą o ochronie przyrody).
4. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 840) w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe, Wójta Gminy Gołuchów.
5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna: nie dotyczy;
 - b) miejsca parkingowe: miejsca parkingowe w ilości niezbędnej dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić na terenie własnej działki;
 - c) obsługa w zakresie energii elektrycznej: zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
 - d) zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, odprowadzanie ścieków: nie dotyczy - brak zapotrzebowania;
 - e) odprowadzanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
 - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
 - d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wносить dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
 - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.
7. Linie rozgraniczające teren inwestycji: wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będącej załącznikiem do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCD;
8. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:
- a) wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt; inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający sprawność użytkowania urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia przebudować, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia;
 - b) należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Gminy w Gołuchowie w dniu 26 kwietnia 2022 r., zmienionym dnia 10 maja 2022 r. oraz dnia 17 maja 2022 r., wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą**, przewidzianej do realizacji na działkach o nr ewid. 134 i 135, obręb Wszolów, gm. Gołuchów.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

W oparciu o przepisy art. 53 ust. 3 ustawy dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ponadto, na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm., zwanego dalej „rozporządzeniem”) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie

warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 6 ustawy.

W przedmiotowym przypadku zastosowanie znajduje przepis art. 61 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym do budowy instalacji odnawialnego źródła energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy, stanowiących, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz że teren winien posiadać dostęp do drogi publicznej.

W związku z powyższymi okolicznościami, odstąpiono od wyznaczenia wokół wnioskowanego terenu obszaru analizowanego i przeprowadzenia na nim analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymienionym w § 1 rozporządzenia, jako czynności bezprzedmiotowej.

W pozostałym zakresie, na podstawie ww. analiz stwierdzono, że niniejsza inwestycja spełnia łącznie wszystkie wymagania wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 ustawy.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego Wójt Gminy wystąpił do właściwego w przedmiotowej sprawie organu z wnioskiem o uzgodnienie warunków zabudowy. Proponowana inwestycja uzyskała pozytywne uzgodnienie Marszałka Województwa Wielkopolskiego w zakresie złóż kopalin i wód podziemnych, Ministra Klimatu i Środowiska w zakresie złóż kopalin i wód podziemnych, Starosty Pleszewskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych, złóż kopalin i wód podziemnych oraz w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Strony postępowania stosownym pismem zostały poinformowane o swoich prawach i obowiązkach wynikających z uczestnictwa w prowadzonym postępowaniu oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem decyzji w sprawie. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna pismem uwaga stron.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, ul. Częstochowska 12, 62-800 Kalisz, za pośrednictwem Wójta Gminy Gołuchów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Zgodnie z art. 130 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest równoznaczna z pozwoleniem na budowę.

Wójt Gminy Gołuchów stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla terenu tego zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z art. 58 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeśli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Opłata skarbową za wydanie decyzji o warunkach zabudowy w wysokości 598 zł została uiszczona w dniu 22.04.2022 r., opłata skarbową za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa w wysokości 17zł została uiszczona w dniu 06.05.2022 r., (na podstawie art. 1 ust. 1, art. 6 ust. 1 oraz wykazu przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia – część I, pkt 8 oraz część IV, ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej – Dz. U. z dnia 2021 r., poz. 1923 ze zm.)

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (do wglądu w tut. Urzędzie)



Z up. Wójta
mgr Krystyna Kubiak
Zastępca Wójta

Otrzymują:

1. Pan [REDACTED] (pełnomocnik)
adres do korespondencji: [REDACTED]
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Pleszewie, ul. Poznańska 79, 63-300 Pleszew

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr Radosława Milczarka, spełniono warunek art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu.

KLAUZULA INFORMACYJNA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

1. **Administrator danych osobowych.**
Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Gołuchów.
Można się z nami kontaktować w następujący sposób:
a) listownie: ul. Lipowa 1, 63-322 Gołuchów
b) przez elektroniczną skrzynkę podawczą dostępną na stronie www.goluchow.pl
c) telefonicznie: 62 7617 017
2. **Inspektor ochrony danych.**
Możecie się Państwo kontaktować również z wyznaczonym Inspektorem Ochrony Danych pod adresem email iod@goluchow.pl.
3. **Cele i podstawy przetwarzania.**
Przetwarzanie danych osobowych jest dokonywane w celu realizacji zadań zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego celem przeprowadzenia odpowiednich postępowań i procedur administracyjnych, a po tym czasie zgodnie z przepisami dotyczącymi przechowywania i archiwizacji dokumentów Administratora.
4. **Odbiorcy danych osobowych.**
W związku z przetwarzaniem danych w celach o których mowa w pkt 3 Państwa dane mogą zostać udostępnione innym uczestnikom tych postępowań i procedur oraz podmiotom i organom upoważnionym na podstawie przepisów prawa, a także innym podmiotom z którymi administrator posiada stosowne zapisy o powierzeniu danych. Państwa dane mogą zostać również udostępnione w celu wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym, w związku z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. **Okres przechowywania danych.**
Państwa dane będą przechowywane przez czas realizacji zadań administratora wskazanych w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, a następnie - zgodnie z obowiązującą u administratora Instrukcją kancelaryjną oraz przepisami o archiwizacji dokumentów.
6. **Prawa osób, których dane dotyczą.**
Zgodnie z przepisami prawa przysługuje Państwu:
a) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych;
c) prawo do usunięcia danych osobowych, w sytuacji, gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa lub w ramach sprawowania władzy publicznej;
d) prawo do ograniczenia przetwarzania danych;
e) prawo do wniesienia skargi do Prezesa UODO (na adres Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00 - 193 Warszawa).
7. **Informacja o wymogu zbierania danych.**
Podanie przez Państwa danych osobowych jest obowiązkiem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.
8. **Pozyskiwanie danych z innych źródeł**
W przypadku zbierania danych w inny sposób niż od osoby, której dane dotyczą, dane te są pozyskiwane z publicznych rejestrów lub ewidencji albo od innych organów władzy publicznej lub podmiotów wykonujących zadania publiczne lub działających na zlecenie organów władzy publicznej albo od innych uczestników postępowania.