

RG-P.6730.1.77.2023

Za dowodem doręczenia

DECYZJA NR 16/2024
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 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22 grudnia 2023 r., uzupełnionego dnia 24 stycznia 2024 r.:

GREEN HILL Sp. z o.o.
ul. Szubianki 19, 63-200 Jarocin
Pełnomocnik

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 5,9 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą**, przewidzianej do realizacji na części działki o nr ewid. 253/1 oraz części działki o nr ewid. 253/7 (ark. mapy 1), obręb Czerminiek, 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 5,9 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (w tym kontenerowe stacje transformatorowe).

- 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:
 - łączna powierzchnia zajęta pod planowany zespół paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą: maks. 6,0 ha zgodnie z wnioskiem inwestora,
 - powierzchnia zabudowy każdej z planowanych stacji transformatorowych (do 2 szt.): maks. 50,0 m²;
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją - nie mniej niż 50%;
- d) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się – planowana inwestycja nie obejmuje realizacji budynków;
- e) wysokość:
 - kontenerowej stacji transformatorowej: maks. 5,0 m,
 - planowanego zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją wsporczą: maks. 5,0 m;
- f) geometria dachu planowanych obiektów kontenerowych: dowolna;
- g) 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);
- h) ogrodzenie zlokalizować na obszarze objętym decyzją.

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.6220.2.8.2022 z dnia 6 lipca 2023 r. oraz w decyzji SKO numer SKO-4220A/35/23 z dnia 1 grudnia 2023 r.,
- b) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji budynku (instalacji) należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzania 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),
- e) inwestycja zlokalizowana jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej”.

4. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) 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 ze zm.) 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,
 - b) planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych nr 60 i 61 ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych Gminy Gołuchów oraz zewidencjonowanych na obszarze AZP 65-37,
 - c) w celu zapewnienia prawidłowej ochrony wyżej wymienionym stanowiskom archeologicznym, w nawiązaniu do art. 31 ust. 1a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami inwestor zobowiązany jest pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji,
 - d) w związku z planowaną inwestycją obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - e) obsługa komunikacyjna: nie dotyczy;
 - f) miejsca parkingowe: miejsca parkingowe w ilości niezbędnej dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić na terenie własnej działki;
 - g) obsługa w zakresie energii elektrycznej: brak zapotrzebowania z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z wnioskiem inwestora, dostęp do energii elektrycznej z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych
 - h) zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, odprowadzanie ścieków: nie dotyczy - brak zapotrzebowania;
 - i) odprowadzanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) 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 ABCDEFGHIJK;
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) w przypadku napotkania urządzeń drenarskich inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia naprawić lub przebudować, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia;
 - c) 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 22 grudnia 2023 r., uzupełnionym dnia 24 stycznia 2024 r., wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 5,9 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą**, przewidzianej do realizacji na **części działki o nr ewid. 253/1 oraz części działki o nr ewid. 253/7 (ark. mapy 1), obręb Czerminiek, 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 pkt 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, Starosty Pleszewskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych (Postanowienie PK.ZPU.521.729.2024.WR z dnia 11.03.2024r.), Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do obszarów objętych formami ochrony zabytków, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (Postanowienie ON-NS.9011.7.32.2024 z dnia 12.03.2024 r.) oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych formami ochrony przyrody - 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 (w przypadku Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - 21 dni) 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 wpłynęły żadne uwagi stron.

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

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest równoznaczna z pozwoleniem na budowę.

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Gołuchów oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana

ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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 oraz za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa zostały uiszczone w dniu 20.12.2023 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 2023 r., poz. 2111).

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)



Zurp. Wójta
mgr Krystyna Kubiak
Zastępca Wójta

Otrzymują :

- [Redacted address]
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
 3. a/a. AO

Do wiadomości:

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

Sprawę prowadzi: Alicja Olejczuk

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

Klauzula informacyjna – Gminy Gołuchów

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2, art. 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Ogólne Rozporządzenie o Ochronie Danych) (zwanego dalej RODO), informujemy:

1. Administrator Danych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wójt Gminy Gołuchów z siedzibą: ul. Lipowa 1, 63-322 Gołuchów; Tel.: 62 7617017, e-mail: gmina@goluchow.pl.

2. Inspektor Ochrony Danych

Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu uprawnień, może się Pani/Pan skontaktować z Inspektorem Ochrony Danych, email: iod@goluchow.pl.

3. Podstawa Prawna Przetwarzania i cel przetwarzania

Dane osobowe przetwarzane są na podstawie z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, a także ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, celem przeprowadzenia odpowiednich procedur i czynności, a po tym czasie zgodnie z przepisami dotyczącymi przechowywania i archiwizacji dokumentów Administratora.

4. Odbiorcy danych

Dostęp do Pani/Pana danych osobowych mogą mieć:

- 1) upoważnieni pracownicy Urzędu Gminy w Gołuchowie,
- 2) usługodawcy, którym w drodze umowy powierzono przetwarzanie danych na potrzeby realizacji usług świadczonych dla Gminy Gołuchów,
- 3) podmioty i organy uprawnione do otrzymania danych na podstawie przepisów prawa.

Od odbiorców danych wymagamy zachowania poufności i bezpieczeństwa informacji oraz wykorzystania ich jedynie do zapewnienia danej usługi.

5. Okres przechowywania

Dane będą przetwarzane do chwili realizacji zadania, do którego zostały zebrane, a następnie, jeśli chodzi o materiały archiwalne przez czas wynikający z Ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.

6. Prawa osób, których dane są przetwarzane

- 1) Osoba, której dane są przetwarzane, ma prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie, w zakresie w jakim zgoda została udzielona, bez wpływu na przetwarzanie przed cofnięciem zgody.
- 2) Osoba, której dane są przetwarzane, ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych na adres Urząd Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa

7. Profilowanie i przekazywanie do państw trzecich

Administrator nie planuje przekazywać Pani/Pana danych do krajów trzecich, czy też poddawać ich profilowaniu. Dane będą przetwarzane w sposób częściowo zautomatyzowany w systemach informatycznych.

8. Dobrowolność podania danych osobowych

W przypadku zbierania danych niezbędnych do realizacji zadań nałożonych na Gminę podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym. Osoba, której dane dotyczą jest zobowiązana do ich podania, w pozostałych przypadkach podanie danych jest dobrowolne, jednak ich niepodanie może skutkować ograniczeniem form komunikacji. O dobrowolności podania danych zostanie Pani/Pan poinformowana/y przez merytorycznego pracownika prowadzącego postępowanie.

9. Forma przetwarzania

Pana/Pani dane osobowe przetwarzane będą w formie papierowej i systemach informatycznych.