

RG-P.6730.70.2021

Za dowodem doręczenia

DECYZJA NR 1/2022
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 2021 r. poz. 741 ze zm.) 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 23 września 2021 r., zmienionego dnia 23 listopada 2021 r.:

CEPV 15 sp. z o.o.
ul. Kolska Szosa 1, 62-700 Turek

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 farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 8 MW (z możliwością realizacji w etapach) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na części działki o nr ewid. 195/1, obręb Karsy, gm. Gołuchów.**

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

Zakres inwestycji: Budowa do ośmiu farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 8,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (w tym do ośmiu kontenerowych stacji transformatorowych oraz do ośmiu kontenerowych magazynów energii).

- a) linia zabudowy: nie ustala się;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy:
 - powierzchnia zabudowy planowanej stacji transformatorowej lub magazynu energii – maks. 50 m² dla każdego z obiektów;
 - łączna powierzchnia zajęta pod planowany zespół paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą – maks. do 6,1 ha, zgodnie z wnioskiem inwestora;
 - c) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się – planowana inwestycja nie obejmuje realizacji budynków;
 - d) wysokość:
 - stacji transformatorowych: maks. 3,5 m,
 - magazynów energii: maks. 5,0 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 2,2 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.6220.2.4.2021 z dnia 17 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 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).
 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 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.

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 cieplną, 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 wnosić 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 ABCDEFGHIJ.
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 23 września 2021 r., wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 8 MW (z możliwością realizacji w etapach) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji na części działki o nr ewid. 195/1, obręb Karsy, gm. Gołuchów. Dnia 23 listopada 2021 r. inwestor, działając przez pełnomocnika, złożył wniosek o zwiększenie terenu inwestycji oraz ilości i łącznej mocy projektowanych farm fotowoltaicznych.

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, 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 (Postanowienie PO.ZPU.2.522.4339.2021.DK z dnia 15.12.2021 r.) - 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 z dnia 17.12.2021 r. 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, dnia 20.12.2021 r. dwie strony wniosły pisemne uwagi w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich. Strony, będące właścicielami działki sąsiedniej, wnioskowały o dodanie do ust. 6 niniejszej decyzji następujących podpunktów:

- f) „zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczyć korzystania z dróg publicznych dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- g) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczyć działalności gospodarczej prowadzonych na innych działkach,
- h) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może naruszać stanów zastanych związanych z korzystaniem z dróg publicznych,
- i) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może naruszać lub utrudniać możliwości wykorzystania rolniczego działek sąsiednich”.

Tutejszy organ przeanalizował wnioski stron oraz obowiązujące przepisy prawa. Zdaniem organu rozszerzanie wachlarza ograniczeń dla inwestora, mające za zadanie ochronę interesów osób trzecich, nie leży w jego gestii.

Tut. organ podziela stanowisko zawarte w wyroku WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 20 marca 2019 r. sygn. II SA/Go 864/18, gdyż „rolą decyzji w przedmiocie warunków zabudowy jest przesądzenie o zgodności zamierzonej inwestycji z porządkiem prawnym obowiązującym w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Natomiast kwestie dotyczące wpływu planowanej inwestycji na nieruchomości sąsiednie rozstrzygane są na etapie weryfikowania przez właściwy organ projektu budowlanego i sprawdzenia jego zgodności z obowiązującymi normami techniczno-budowlanymi. W związku z tym w orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się, że ochrona interesów osób trzecich, przewidziana w art. 54 pkt 2 lit. d, w zw. z art. 64 u.p.z.p. (*ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*), na etapie warunków zabudowy nie może być zapewniona całościowo i przejmować działań właściwych ochronie interesów osób trzecich na etapie pozwolenia na budowę, które na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 8 Prawa budowlanego, obowiązany jest uwzględnić organ architektoniczno-budowlany. Wobec tego nie może być ona tak konkretna i szczegółowo określona, jak w pozwoleniu na budowę.”

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 2021 r. poz. 741 ze), 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).

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Oплата skarbowa za wydanie decyzji i warunkach zabudowy w wysokości 598 zł została uiszczona w dniu 19.05.2021r., оплата skarbowa za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa w wysokości 17 zł została uiszczona w dniu 02.06.2021r. (na podstawie art. 1 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.)

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 :

Pan

2. Strony wg rozdzielnika
3. a/a. AO

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@comp-net.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.