

# BURMISTRZ GMINY STĘSZEW

Znak sprawy:  
**PP.6730.173.2021**  
za dowodem doręczenia

Stęszew, dnia 10 maja 2022 roku

## DECYZJA NR 173/21 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art.4, ust.2 pkt.2, art. 59 ust.1 i art.60 ust.1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2022r, poz. 503), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2021r, poz. 735, z późniejszymi zmianami), po otrzymaniu pozytywnej decyzji Burmistrza Gminy Stęszew o środowiskowych uwarunkowaniach nr Oś.6220.20.2020 z dnia 30.08.2021r, po rozpatrzeniu wniosku Centralnej Grupy Energetycznej S.A. z siedzibą 62-530 Posada, z dnia 25 października 2021 roku, zmienionego w dniach 07 i 09 lutego oraz 15 marca 2022 roku, po uzgodnieniu z:

- 1) PGNiG S.A. w Warszawie, O/Zielona Góra,
- 2) Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego,
- 3) Starostą Poznańskim,
- 4) Poznańskim Związkiem Spółek Wodnych,
- 5) Dyrekcją Zarządu Zlewni w Poznaniu w Państwowym Gospodarstwie Wodnym Wody Polskie,
- 6) Zarządem Dróg Powiatowych w Poznaniu,
- 7) Zarządcą dróg gminnych,

dla terenu położonego w Piekarach i Dobrej, obejmującego fragmenty działek o nr ewid. 119/8, 140/2, 140/3, obręb Piekary, gmina Stęszew, oraz nr ewid. 122/1, obręb Dobra, gmina Buk,

**ustalam warunki zabudowy na rzecz Centralnej Grupy Energetycznej S.A.  
z siedzibą 62-530 Posada, ul. Reymonta 23,**

1. Rodzaj i opis inwestycji: **budowa farmy fotowoltaicznej „Piekary 1”, o łącznej mocy do 80,0MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym – przyłączami, stacjami elektroenergetycznymi, transformatorami, inwerterami oraz opcjonalnie stacją SN/WN.**
2. Lokalizacja inwestycji: **fragmenty działek o nr ewid. 119/8, 140/2, 140/3, obręb Piekary, gmina Stęszew, oraz nr ewid. 122/1, obręb Dobra, gmina Buk.**
3. Funkcja terenu: **grunty orne, rowy.**
4. Obszar lokalizacji inwestycji: obszary dopuszczalnej lokalizacji inwestycji przedstawiono na mapach w skali 1:1000, stanowiących załącznik do niniejszej decyzji (3 arkusze), liniami łamanymi oznaczonymi liczbowo, odpowiednio: 1÷12, 13÷26 i 27÷39. Uwaga! do wyznaczenia obszaru lokalizacji budynków i obiektów niezwymlarowanych na załączniku graficznym stosuje się obowiązujące przepisy prawa. Całość zamierzenia budowlanego musi znajdować się poza strefą kontrolowaną wyznaczoną po obu stronach gazociągu g200 PN6,3MPa relacji Jankowice-Niemierzyce-Buk, stanowiącego własność PGNiG S.A. Warszawa O/Zielona Góra.
5. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego wynikające z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: **nie dotyczą.**
6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostęp do drogi publicznej: od strony dróg o nr ewid. 11, 118, 120, obręb Piekary - zgodnie z art. 29 pkt. 2 ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r, poz. 1376, z późniejszymi zmianami) przed wystąpieniem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę należy uzyskać zgodę właściwego zarządcy/właściciela drogi na zjazd do projektowanych obiektów,

Urząd Miejski Gminy  
62-060 Stęszew  
ul. Poznańska 11

- b) dostawa wody: nie dotyczy,
- c) zasilanie w energię elektryczną: we własnym zakresie,
- d) zasilanie w energię cieplną: nie dotyczy,
- e) odprowadzanie ścieków bytowych: nie dotyczy,
- f) odprowadzanie wód opadowych: do zagospodarowania w granicach terenu objętego wnioskiem,
- g) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
- h) gospodarowanie odpadami: wywóz przez uprawnioną firmę do CZO SELEKT w Piotrowie Pierwszym, gm. Czempień.

#### 7. Warunki wynikające z przepisów odrębnych.

Zgodnie z pismem PGNiG S.A. O/Zielona Góra nr TK.0720-D.387(6).21 z dnia 21.12.2021r (data wpływu 27.12.2021r) informuję, że przez działkę o nr ewid. 140/2, obręb Piekary, przebiega gazociąg g200 PN 6,3MPa relacji Jankowice-Niemierzyce-Buk, rok budowy 1987. W związku z powyższym - szczegółowy projekt zagospodarowania w/w działki z zaznaczeniem lokalizacji poszczególnych obiektów budowlanych oraz infrastruktury nadziemnej i podziemnej należy uzgodnić z PGNiG S.A. w Warszawie, oddział Zielona Góra.

Zgodnie z pismem PGWWP nr PO.ZPU.4.521.1075.2021.KŚ z dnia 29.12.2021r (data wpływu 03.01.2022r) informuję, że działki o nr ewid. 119/8, 140/2 i 140/3, obręb Piekary, są zaopatrzone w systematyczną sieć drenarską, rurociągi grawitacyjne szczegółowe oraz zbieracze drenarskie – należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązania zastępcze (przełożenie lub naprawę uszkodzeń) w uzgodnieniu z administratorem urzędzeń melioracyjnych.

Zgodnie z pismem Związku Spółek Wodnych Nowy Tomyśl nr ZSW/54/2022 z dnia 07.03.2022r (data wpływu 14.03.2022r) informuję, że w sąsiedztwie działki o nr ewid. 122/1, obręb Dobra, gmina Buk, przebiega rów melioracji szczegółowej oznaczony jako RJSG – zabudowę w/w działki należy prowadzić w taki sposób, aby zapewnić swobodny dostęp do korony rowu tj. w odległości minimum 3,0m od korony skarpy, w celu umożliwienia wykonania jego ewentualnej konserwacji mechanicznej.

Na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy terenu. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z 07 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (z późniejszymi zmianami) i aktach wykonawczych do tej ustawy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

#### 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Konkretyzacja wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich nastąpi przy formalnościach uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę za szczególnym uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych.

### UZASADNIENIE

W związku z art. 107 §4 *Kodeksu Postępowania Administracyjnego* odstąpiono od uzasadnienia decyzji ponieważ w całości uwzględniła ona żądanie Wnioskodawcy.

### POUCZENIE

Stronie przysługuje prawo wniesienia odwołania od niniejszej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za pośrednictwem Burmistrza Gminy Stęszew, w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji. Na podstawie art. 127a §1 ustawy *Kodeks Postępowania Administracyjnego* strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania należy złożyć organowi, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja administracyjna staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a §2 ustawy *Kodeks Postępowania Administracyjnego*), a tym samym podlega wykonaniu.

## INFORMACJA

Stosownie do art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu można wydać więcej niż jednemu Wnioskodawcy,
- w/w decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- jeżeli w/w decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i 37,
- koszty realizacji roszczeń, o których mowa art. 36 ust. 1 i 3, ponosi Inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Burmistrz Gminy Stęszew, w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie w/w decyzji, jeżeli:

- inny Wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.



*[Handwritten signature in blue ink]*  
**BURMISTRZ**  
*[Red stamp: mgr inż. Waldemar Pińcała]*

**Załączniki:**

1. Mapa zasadnicza w skali 1:1000 (3 arkusze).
2. Analiza cech oraz funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z załącznikiem graficznym.

Otrzymują strony:  
wg rozdzielnika

Projekt decyzji opracowała:

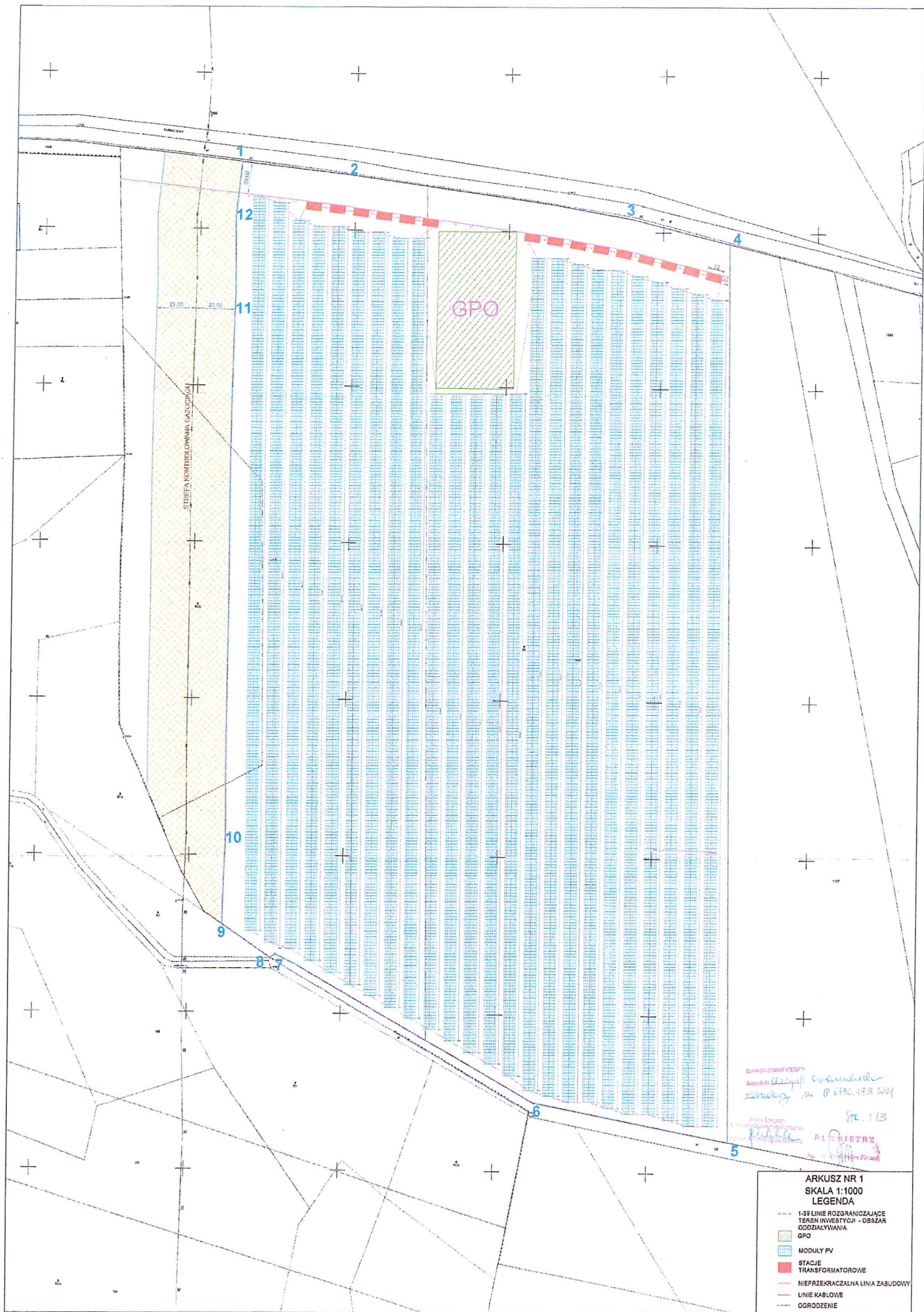
mgr inż. arch. Agata Szklarska, upr. nr 45/P/98, WOIA nr WP-0332.

Główny Specjalista  
ds. Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego  
*[Handwritten signature]*  
mgr inż. architekt Agata Szklarska

Urząd Miejski Gminy  
62-060 Stęszew  
ul. Poznańska 11

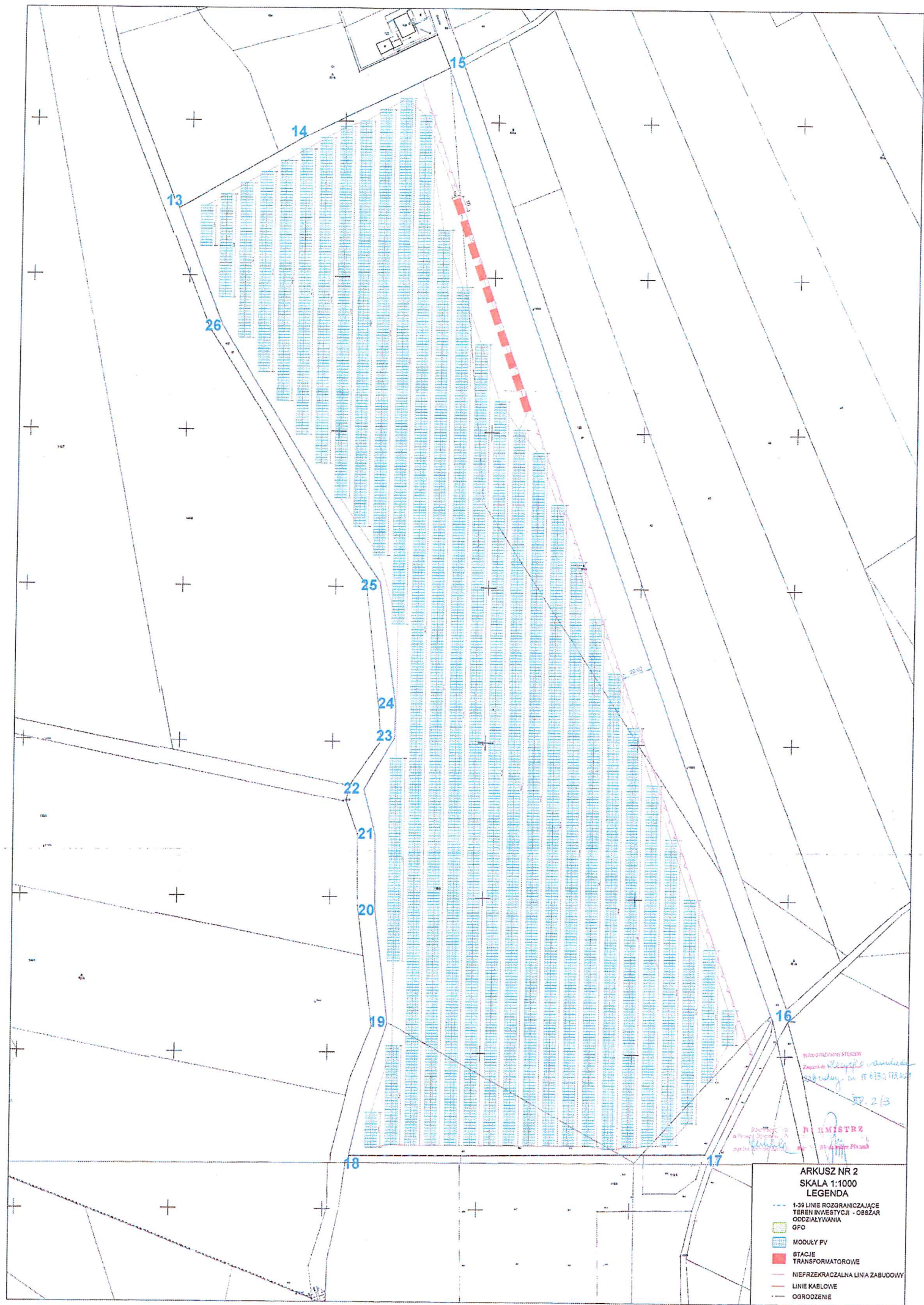
Kierownik Referatu  
ds. Planowania, Zagospodarowania  
Przestrzennego i Gospodarki Gruntami

*[Handwritten signature]*  
inż. Eubasz Dudka  
Strona 3 z 3



Sporządził: Arkadiusz  
 Data: 11.04.2024  
 Nr. 113  
 mgr inż. P. 113

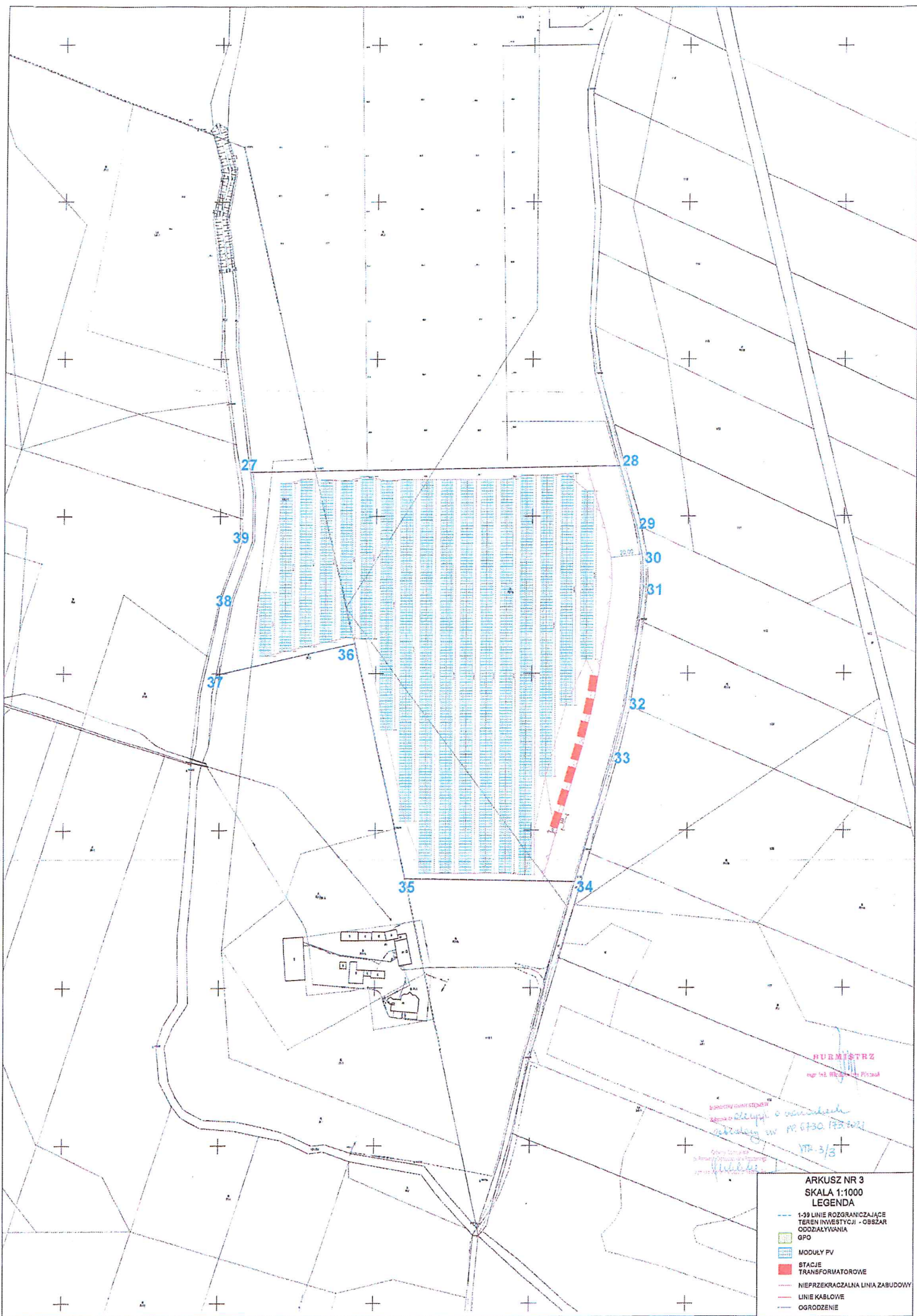
- ARKUSZ NR 1**  
**SKALA 1:1000**  
**LEGENDA**
- 1-39 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI - OBSZAR ODDZIAŁYWANIA
  - GPO
  - MODUŁY PV
  - STACJE TRANSFORMATOROWE
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - LINIE KABLOWE
  - OGRÓDZENIE



ARKUSZ NR 2  
SKALA 1:1000  
LEGENDA

- 1-39 LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- TEREN INWESTYCJI - OBSZAR ODDZIAŁYWANIA
- GFC
- MODUŁY PV
- STACJE TRANSFORMATOROWE
- NIEPRZEKROCZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIE KABLOWE
- OGRODZENIE

Budowa stacji transformatorowej  
 Zwiększenie mocy stacji transformatorowej  
 z 200 kVA na 400 kVA  
 17.2.13  
 M. MISTRZ  
 Inżynier



ARCHIT. INŻYNIER  
mgr inż. Ryszard Piątek

Projektant: *[Handwritten signature]*  
 Data: *[Handwritten date]*  
 Nr: *[Handwritten number]*  
 17-3/3

ARKUSZ NR 3  
SKALA 1:1000  
LEGENDA

- 1-10KV LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI - OBSZAR ODDZIAŁYWANIA GPO
- ▨ MODUŁY PV
- STACJE TRANSFORMATOROWE
- - - NIEPRZEKROCZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIE KABLOWE
- OGRÓDZENIE

Znak sprawy:  
PP.6730.173.2021**ANALIZA  
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Opracowana na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588, 2003r, z późniejszymi zmianami), w celu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowa farmy fotowoltaicznej „Piekary 1”, o łącznej mocy do 80,0MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym – przyłączami, stacjami ee, transformatorami, inwerterami oraz opcjonalnie stacją SN/WN, w miejscowościach Piekary i Dobra, na fragmentach działek o nr ewid. 119/8, 140/2, 140/3, obręb Piekary, nr ewid. 122/1, obręb Dobra, na wniosek Inwestora: Centralnej Grupy Energetycznej S.A. z siedzibą 62-530 Posada.**

**1. WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO:**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół fragmentów działek budowlanych, których dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszary analizowane. Granice obszarów analizowanych wyznaczono na kopii mapy stanowiącej część graficzną analizy.

**2. STAN FAKTYCZNY TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM:**

Tereny niezabudowane.

**3. SPEŁNIENIE WARUNKÓW art. 61. ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- 1) nie określa się dla w/w inwestycji (na podstawie art. 61 ust. 3 w/w ustawy);
- 2) nie określa się dla w/w inwestycji (na podstawie art. 61 ust. 3 w/w ustawy);
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub został objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) całość zamierzenia budowlanego znajduje się poza obszarem: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, z późniejszymi zmianami), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**5. POZOSTAŁE UWARUNKOWANIA:**

- 1) Do czasu obowiązywania miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/153/93 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 22.11.1993r, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 16, poz. 192 z dnia 20.12.1993r, oraz miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Buk, zatwierdzonego uchwałą nr IX/37/94 Rady Miasta i Gminy w Buku, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 22, poz. 249 z 1994r), które obejmowały przedmiotowe działki, teren przeznaczony pod w/w inwestycję określony był jako: **grunty orne**.
- 2) Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r, poz. 741, z późniejszymi zmianami) w/w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stracił moc obowiązującą z dniem 01 stycznia 2004r. Obecnie dla powyższego terenu gminy **nie posiadają** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 3) Inwestycja znajduje się w strefie: **GZWP nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, strefa kontrolna gazociągu PGNiG S.A. w/c g200.**
- 4) Raport o oddziaływaniu inwestycji na środowisko: **zgodnie z decyzją Burmistrza Gminy Stęszew o środowiskowych uwarunkowaniach nr OŚ.6220.20.2020 z dnia 30.08.2021r.**

**BURMISTRZ**

mgr inż. Włodzisław Pinczak

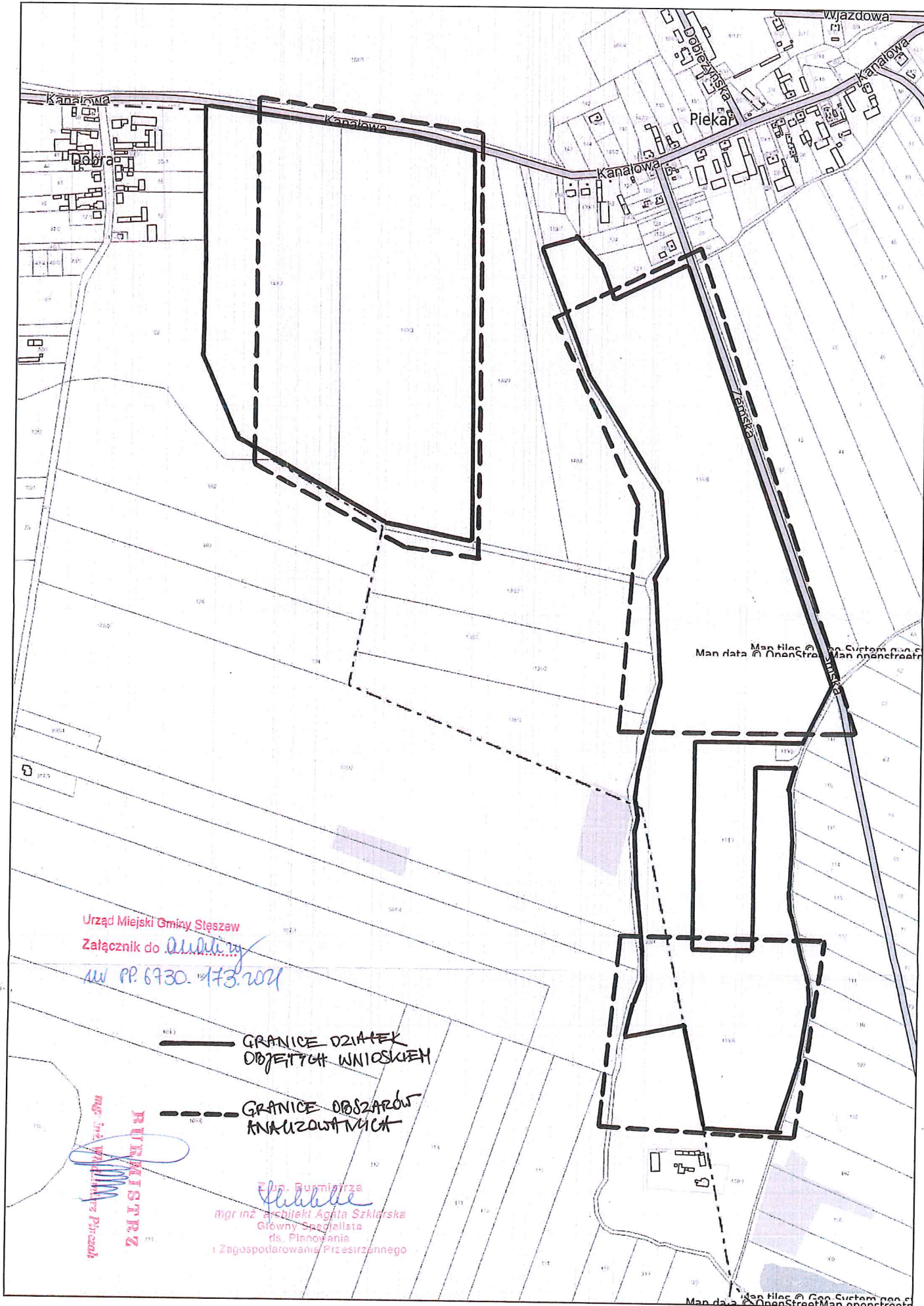
Urząd Miejski Gminy

analiza cech oraz funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Analizę opracowała:

Z up. Burmistrza

mgr inż. architekt Agata Szklarska  
Główny Specjalista  
ds. Planowania  
i Zagospodarowania PrzestrzennegoKierownik Referatu  
ds. Planowania, Zagospodarowania  
Przestrzennego i Gospodarki Gruntami



Urząd Miejski Gminy Stęszew

Załącznik do *Audytu*

*uw. pp. 6730. 173.2021*

— GRANICE DZIAŁEK  
OBJĘTYCH WNIOSEM

- - - GRANICE OBSZARÓW  
KANALIZACYJNYCH

**BUMISTRZ**  
*mgr inż. Władysław Piszczak*

*mgr inż. architekt Agata Szklarska*  
Główny Specjalista  
ds. Planowania  
i Zagospodarowania Przestrzennego

Map tiles © Geo System geo s  
Map data © OpenStreetMap contributors

Map tiles © Geo System geo s  
Map data © OpenStreetMap contributors