

ZP.6730.3.2023

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz zgodnie z zarządzeniem Nr OR.0050.51.2019 Burmistrza Wyrzyska z dnia 1 kwietnia 2019 roku w sprawie upoważnienia pracownika do wydawania decyzji administracyjnych, po rozpatrzeniu wniosku złożonego 20 stycznia 2023 r. dotyczącego budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą i magazynem energii na terenie inwestycji obejmującym część działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 532 w obrębie ewidencyjnym Polanowo, gm. Wyrzysk, o powierzchni 2 ha, przy udziale stron postępowania: Starosta Piłski, Zbigniew Ziętara, Magdalena Ziętara, Anna Biniak,

ustalam

dla Wnioskodawcy – DNP Sp. z o.o., Polanowo 27A, 89-300 Wyrzysk, reprezentowanego przez Pełnomocnika, panią Monikę Kucałę, zamieszkałą w Pakości, przy ul. Kwiatowej 18, 88-170 Pakość, co następuje:

1. Rodzaj inwestycji – budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą i magazynem energii na terenie inwestycji obejmującym część działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 532 w obrębie ewidencyjnym Polanowo, gm. Wyrzysk, o powierzchni 2 ha, obejmującej:

- 1) panele fotowoltaiczne,
- 2) stację transformatorową umieszczoną w budynku o wymiarach poziomych do 15 m, z dachem jednospadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci od 0 do 30°,
- 3) magazyn energii w kontenerze o powierzchni do 40 m<sup>2</sup>,
- 4) infrastrukturę naziemną i podziemną związaną z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
- 5) sieć energetyczną kablową podziemną niskiego i średniego napięcia oraz przyłącza elektroenergetyczne średniego napięcia, a także wszelkie niezbędne urządzenia i instalacje zapewniające pracę ww. elementów inwestycji (inwertery, przyłącza, okablowanie elektroenergetyczne nN i SN oraz teletechniczne, sieci, sterowanie, itp.);
- 6) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,
- 7) system monitoringu, oświetlenie terenu oraz ogrodzenie instalacji,
- 8) instalację odgromową.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) realizacja inwestycji bez realizacji budynków, z wyłączeniem obiektów kontenerowych oraz opisanych w ust. 1 pkt 2 i 3,
  - b) wysokość:
    - całej instalacji, kontenerów i budynku - do 5 m npt.,
    - ew. słupów energetycznych i oświetleniowych, odgromników - do 20 m npt.,
    - ogrodzenia - do 3 m npt.;
- 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - a) realizacja i użytkowanie inwestycji jako przedsięwzięcia mogącego znacząco potencjalnie oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem postanowień decyzji Burmistrza Wyrzyska znak OSGO.6220.9.2023 z 17 stycznia 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
  - b) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni terenu inwestycji,
  - c) zakaz podejmowania działań, które mogą doprowadzić do zanieczyszczenia wód zgromadzonych pod terenem inwestycji w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych nr 133 „Młotkowo”;
- 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie dotyczy;
- 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
- 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) energia elektryczna z/do sieci za pośrednictwem przyłącza,
  - b) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach,

Opracował:

mgr inż. arch. Marcin Piotr Radeberg-Skorzysko  
art. 5 pkt 2, 3 oraz 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- c) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych;
- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dojazd z drogi gminnej nr 129320P przez drogę wewnętrzną na działce nr 521 lub na zasadzie służebności,
  - b) zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla pojazdów osobowych w granicach terenu inwestycji;
- 7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zagospodarowanie działki nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, ani prowadzić do zakłócenia właściwej pracy przebiegających lub mogących przebiegać przez teren inwestycji linii uzbrojenia technicznego lub urządzeń melioracyjnych i drenarskich – poza robotami budowlanymi uzgodnionymi z zarządcami ww. sieci i urządzeń,
  - b) zagospodarowanie działki winno uwzględniać fakt położenia terenu inwestycji w pobliżu rowu melioracyjnego;
- 8) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.
3. Linie rozgraniczające inwestycji - oznaczono na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

20 stycznia 2023 r. Pełnomocnik, dostarczył wniosek Wnioskodawcy o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. W obszarze objętym wnioskiem nie obowiązywał wówczas i nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie wystąpiły okoliczności stwarzające obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planowane przedsięwzięcie nie służy realizacji celu publicznego. Wniosek nie obejmuje przedsięwzięcia w obrębie terenu zamkniętego. Planowana inwestycja stanowi przedsięwzięcie zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przeto do wniosku załączono ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (po zawieszeniu postępowania administracyjnego na żądanie Wnioskodawcy). Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ (po uzupełnieniu, które nastąpiło wraz z wnioskiem o podjęcie zawieszono postępowania) wniosek był kompletny. Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie.

Projekt decyzji został opracowany przez mgr inż. arch. Marcina Piotra Radeberga – Skorzyisko, który czyni zadość wymaganiom art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku postępowania nie było konieczne przeprowadzenie analizy urbanistycznej, ponieważ planowane przedsięwzięcie stanowi instalację odnawialnego źródła energii, toteż zgodnie z przepisami art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wymaga spełnienia warunku dobrego sąsiedztwa (badanie spełnienia tego warunku rzutuje na konieczność opracowania analizy urbanistycznej), jak również warunku dostępu do drogi publicznej. Decyzja wymagała uzgodnienia z/ze:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pile – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – jako organem administracji geologicznej w odniesieniu do złoża wód podziemnych GZWP nr 133;
- Starostą Piłskim – jako organem ochrony gruntów rolnych w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów art. 92 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – w zakresie gruntów rolnych;
- Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Inowrocławiu – jako organem melioracji wodnych w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów art. 92 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2a, 5 i 6 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poza tym:

- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie konieczności uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – w ramach inwestycji zostanie dokonane przeznaczenie gruntów

Opracował:

mgr inż. arch. Marcin Piotr Radeberg-Skorzyisko  
art. 5 pkt 2, 3 oraz 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

rolnych klas IVa, IVb, na cele nierolnicze i nieleśne, co nie wymaga uzyskania jakiegokolwiek zgody;

- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- 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, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W świetle wszelkich powyższych okoliczności rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

#### POUCZENIE

1. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Od decyzji niniejszej stronie przysługuje prawo do wniesienia odwołania za pośrednictwem Burmistrza Wyrzyska do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji.
3. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
4. 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.
5. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.
6. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia do Wojewody, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji, żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku z zastrzeżeniem art. 51 ust. 2c - 2e oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).



**z up. BURMISTRZA**

**Anetta Jaworska**  
Kierownik Referatu  
zagospodarowania przestrzennego

Załącznik – wtórnik mapy zasadniczej w skali 1:500 z ustaleniami graficznymi.

Otrzymują:

- 1) Pełnomocnik Wnioskodawcy;
- 2) Strony postępowania wg rozdzielnika;
- 3) A/a.

Opracował:

mgr inż. arch. Marcin Piotr Radeberg-Skorzysko  
art. 5 pkt 2, 3 oraz 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

