

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 23 maja 2022 roku dotyczącego budowy farmy fotowoltaicznej „Polanowo A” na terenie inwestycji obejmującym część działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 684 w obrębie ewidencyjnym Polanowo, gm. Wyrzysk, przy udziale stron postępowania: Ryszard Blabuś, Wiesława Blabuś,

ustalam

dla Wnioskodawcy – PCWO Energy PV 449 Sp. z o.o., ul. Św. Leonarda 9, 25-311 Kielce, co następuje:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji stanowiącego część działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 684 w obrębie ewidencyjnym Polanowo, gm. Wyrzysk, polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej „Polanowo A”, obejmującej:

- 1) panele fotowoltaiczne w ilości do 4000 szt., o łącznej mocy do 1 MW,
- 2) drogi wewnętrzne,
- 3) miejsca postojowe,
- 4) infrastrukturę naziemną i podziemną związaną z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
- 5) sieć energetyczną kablową podziemną niskiego napięcia oraz przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
- 6) kontenerowa stacja transformatorowa,
- 7) inwertery (falowniki),
- 8) system monitoringu oraz ogrodzenie instalacji,
- 9) instalację odgromową,
- 10) inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
- 11) kabel telekomunikacyjny.

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

- 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) powierzchnia terenu inwestycji do 1,52 ha,
  - b) realizacja inwestycji bez realizacji budynków, z wyłączeniem obiektów kontenerowych,
  - c) wysokość:
    - całej instalacji oraz kontenerów - 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 zgodnie z ustaleniami decyzji Burmistrza Wyrzyska znak OS.6220.28.2020 z 28 maja 2021 r., przeniesioną na rzecz Wnioskodawcy decyzją Burmistrza Wyrzyska znak OS.6220.28.2020 z 20 kwietnia 2022 r.,
  - b) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% 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 i z ustaleniami decyzji, o której mowa w pkt 2 lit. a,
  - c) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych;
- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji – nie dotyczy;
- 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

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

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, a także uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w strefie kontrolowanej gazociągu (ozn. na mapie „g125”) przebiegającego w sąsiedztwie terenu inwestycji,  
b) zagospodarowanie działki, winno uwzględniać fakt przebiegania w jej sąsiedztwie: drogi publicznej na działce nr 687/8, drogi wewnętrznej na działce nr 655/1 i 665 oraz terenów rolniczych (upraw rolnych) na działce nr 683/2;

8) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające inwestycji - oznaczono na urzędowej kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

23 maja 2022 r. Wnioskodawca doręczył swój wniosek 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, zgodnie z przepisami § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przeto wymagało załączenia do wniosku ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja Burmistrza Wyrzyska znak OS.6220.28.2020 z 28 maja 2021 r., ostateczna od 1 lipca 2021 r. została dostarczona wraz z wnioskiem.

Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ (po uzupełnieniu) 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 – Skorzysko, 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 urządzenie infrastruktury technicznej, 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:

- Ministrem Klimatu i Środowiska – jako organem administracji geologicznej w odniesieniu do złoża wód podziemnych GZWP nr 133;
- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – jako organem administracji geologicznej w odniesieniu do złoża wód podziemnych GZWP nr 133;
- Starostą Piłskim – jako organem administracji geologicznej w odniesieniu do złoża wód podziemnych GZWP nr 133.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 5 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 rolnych klasy V 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.

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

## 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 i 2d oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Załącznik – wtórnik mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z ustaleniami graficznymi.

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca;
- 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