

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.) oraz 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), po rozpatrzeniu wniosku złożonego 24 maja 2022 r. dotyczącego budowy farmy fotowoltaicznej na terenie inwestycji obejmującym działki oznaczone numerami ewidencji gruntów 33/1 i 35 w obrębie ewidencyjnym Osiek nad Notecią, gm. Wyrzysk, przy udziale stron postępowania: Ryszard Blabuś, Wiesława Blabuś, Krystyna Rola, Józef Osesek, Starosta Piłski,

ustalam

dla Wnioskodawcy – PCWO Energy PV 505 Sp. z o.o., ul. Św. Leonarda 9, 25-311 Kielce, co następuje:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji stanowiącego działki oznaczone numerami ewidencji gruntów 33/1 i 35 w obrębie ewidencyjnym Osiek nad Notecią, gm. Wyrzysk, polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej.

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 1,5 ha,

b) realizacja inwestycji bez realizacji budynków, przy czym dopuszcza się obiekty kontenerowe, w szczególności budowa lub montaż następujących obiektów:

- paneli fotowoltaicznych w ilości do 4000 szt. o łącznej mocy do 1,0 MW,

- dróg wewnętrznych,

- miejsc postojowych,

- infrastruktury podziemnej i naziemnej, związanej z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,

- sieci energetycznej kablowej podziemnej niskiego napięcia – na potrzeby dostarczania energii do stacji transformatorowej,

- przyłącza elektroenergetycznego średniego napięcia – przyłączenie farmy fotowoltaicznej do sieci,

- kontenerowej stacji transformatorowej,

- inwerterów (falowników),

- ogrodzenia instalacji,

- instalacji odgromowej,

- systemu monitoringu i kabla telekomunikacyjnego,

- innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,

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 jako przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z decyzją Burmistrz Wyrzyska znak OS.6220.27.2020 z 18 maja 2021 r. (ostateczną od 18 czerwca 2021 r.), przniesioną na rzecz Wnioskodawcy decyzją znak OS.6220.27.2020 z 20 kwietnia 2022 r.,

b) nakaz zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu obowiązującymi w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% terenu inwestycji;

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

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

z przepisami o odpadach i z postanowieniami decyzji wymienionej 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 działek nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, ani prowadzić do zakłócenia właściwej pracy 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 działek, winno uwzględniać fakt przebiegania w ich sąsiedztwie dróg wewnętrznych na działkach nr 28/2 i 40/4 oraz terenów rolniczych (upraw rolnych) na działkach nr 32 i 36;

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

24 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 znacząco oddziaływać na środowisko, toteż do wniosku załączono ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wymienioną w sentencji.

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:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – w odniesieniu do formy ochrony przyrody – obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 8 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 IVa 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. 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