

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 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 z późn. zm.) 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 25 lipca 2022 roku dotyczącego budowy farm fotowoltaicznych o mocy do 5 MW oraz magazynów energii o mocy do 5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą – „Wyrzysk 2” na terenie inwestycji obejmującej część działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 733/4 w obrębie ewidencyjnym Polanowo, gm. Wyrzysk, o powierzchni do 6,26 ha, przy udziale stron postępowania: Łukasz Włodarek, Ryszard Blabuś, Wiesława Blabuś, Sławomir Boruta, Katarzyna Boruta, Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Piłskiego oraz przez PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kaczory,

ustalam

dla Wnioskodawcy – NRG Plus Sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 229, 85-451 Bydgoszcz, co następuje:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji stanowiącego część działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 733/4 w obrębie ewidencyjnym Polanowo, gm. Wyrzysk, o powierzchni do 6,26 ha, polegająca na budowie farm fotowoltaicznych o mocy do 5 MW oraz magazynów energii o mocy do 5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą – „Wyrzysk 2”, obejmującej:

- 1) panele fotowoltaiczne w ilości do 20000 szt., o łącznej mocy do 5 MW, na metalowych konstrukcjach wsporczych;
- 2) magazyny energii w ilości do 5 szt., o łącznej mocy do 5 MW;
- 3) kontenerowe stacje transformatorowe w ilości do 5 szt.;
- 4) infrastrukturę naziemną i podziemną związaną z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych;
- 5) sieć energetyczną kablową podziemną niskiego i średniego napięcia oraz przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia, a także wszelkie niezbędne urządzenia i instalacje zapewniające pracę ww. elementów inwestycji, np. inwertery, system alarmowy, ew. instalacja odgromowa;
- 6) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
- 7) system monitoringu oraz ogrodzenie instalacji.

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 6,26 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 OSGO.6220.7.2022 z 31 maja 2022 r.,
 - b) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% 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 – inwestycja, jako znajdująca się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wymaga, w przypadku realizacji robót ziemnych, zastosowania przepisów art. 31 oraz 36 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy;
- 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
- 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) energia elektryczna z/do sieci za pośrednictwem przyłącza,

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

- b) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach,
 - c) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych;
- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dojazd z drogi gminnej nr 129320P, w tym przez drogi wewnętrzne lub na zasadzie służebności,
 - b) zapewnienie nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla pojazdów osobowych lub placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 10 m na 10 m 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 graniczenia działki nr 733/4 z lasem (działki nr 8069 i 8068/2);
- 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

25 lipca 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 OSGO.6220.7.2022 z 31 maja 2022 r., ostateczna od 2 lipca 2022 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 – 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 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:

- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do wprowadzanej niniejszą decyzją formy ochrony zabytków – ustaleń ochronnych dla zabytków archeologicznych – w związku z położeniem inwestycji w granicach zespołu stanowisk archeologicznych ujętego w gminnej ewidencji zabytków – karta nr 56;
- 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: 2, 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;

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

- 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 klas: IVa, IVb, V i VI 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. Na terenie działki o nr ewidencyjnym 733/4 obręb ewidencyjny Polanowo, gm. Wyrzysk, występuje urządzenie melioracji wodnych (rów), w związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia. Istniejące urządzenie melioracyjne należy zachować lub przebudować na koszt Inwestora w sposób zapewniający prawidłowe jego funkcjonowanie. Uzgodnienia należy dokonać z właścicielem gruntu, na którym znajduje się urządzenie melioracyjne. Ponadto działka ta graniczy z działką o nr ewidencyjnym 745/6 obręb ewidencyjny Polanowo, gm. Wyrzysk, stanowiącą urządzenie melioracji wodnych (rów).
3. 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.
4. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
5. 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.
6. 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.
7. 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 z późn. zm.).

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