

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 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 2023 r. poz. 977), po rozpatrzeniu wniosku złożonego 22 marca 2023 r. dotyczącego budowy farmy fotowoltaicznej na terenie inwestycji obejmującym część działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 6/2 w obrębie ewidencyjnym Auguścín, gm. Wyrzysk, przy udziale stron postępowania: Damian Mieszczak, Sylwia Mieszczak, Marek Strycharz, Damian Sury, Gmina Sadki, Starosta Nakielski,

ustalam

dla Wnioskodawcy – PCWO Energy Projekt Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, adres do korespondencji: ul. Św. Leonarda 7, 25-311 Kielce, co następuje:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji o powierzchni do 7,5 ha stanowiącego część działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 6/2 w obrębie ewidencyjnym Auguścín, gm. Wyrzysk, polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej, obejmującej w szczególności:

- 1) nie więcej niż 37500 paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 15 MW na konstrukcji nośnej;
- 2) infrastrukturę naziemną i podziemną: sieć energetyczną kablową NN oraz przyłącze SN, inwertery/falowniki, nie więcej niż 15 stacji transformatorowych, magazyny energii, system monitoringu, instalacje odgromową, kabel telekomunikacyjny, inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej;
- 3) ogrodzenia terenu, ew. dojazdów, ew. placów manewrowych itp.

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, przy czym dopuszcza się obiekty kontenerowe,
- b) wysokość:

- całej instalacji oraz kontenerów - do 4 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 Burmistrza Wyrzyska znak OSGO.6220.28.2022 z 2 marca 2023 r. (ostateczną od 5 kwietnia 2023 r.),
- b) 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 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 – dojazd z drogi gminnej nr 129327P;

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 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 występowania w jej sąsiedztwie terenów rolniczych (upraw rolnych);

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.

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

UZASADNIENIE

22 marca 2023 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 r. 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 instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach 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 ze/z:

- 1) Starostą Piłskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) 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 o gospodarce nieruchomościami.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 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 rolnych klas IVa, IVb i 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. 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 i 2d oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).



BURMISTRZ
B. Jagodzińska
Bogusława Jagodzińska

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

