

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.), 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) 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 kwietnia 2023 r. dotyczącego budowy zespołu paneli fotowoltaicznych „Falmierowo” o mocy nie większej niż 20 MW oraz niezbędnej infrastruktury i magazynu energii o mocy do 75MW i pojemności do 300 MWh, z możliwością realizacji w formie niezależnych instalacji o dowolnych konfiguracjach mocy lub budowania w całości (w granicach określonych ww. parametrami dla całego zespołu) na terenie inwestycji obejmującym działkę oznaczoną numerem ewidencji gruntów 122/4 oraz część działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 122/3 w obrębie ewidencyjnym Falmierowo, gm. Wyrzysk, przy udziale stron postępowania: Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kaczory, Tomasz Krzycki, Starosta Piłski, Polskie Koleje Państwowe S.A. w Warszawie, Leon Warpiński, Ewa Warpińska,

ustalam

dla Wnioskodawcy – Eplant 90 Sp. z o.o., ul. Salwatorska 14/310, 30-109 Kraków, reprezentowanej przez Pełnomocnika – panią Izabelę Linek, ul. S. Lindego 7C, 30-148 Kraków, co następuje:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji o powierzchni 4,9784 ha stanowiącego działkę oznaczoną numerem ewidencji gruntów 122/4 oraz część działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 122/3 w obrębie ewidencyjnym Falmierowo, gm. Wyrzysk, polegająca na budowie zespołu paneli fotowoltaicznych „Falmierowo” o mocy nie większej niż 20 MW oraz niezbędnej infrastruktury i magazynu energii o mocy do 75MW i pojemności do 300 MWh, z możliwością realizacji w formie niezależnych instalacji o dowolnych konfiguracjach mocy lub budowania w całości (w granicach określonych ww. parametrami dla całego zespołu), obejmującego w szczególności:

- 1) nie więcej niż 50000 paneli fotowoltaicznych na konstrukcji nośnej;
- 2) infrastrukturę naziemną i podziemną: sieć energetyczną kablową NN oraz przyłącze SN, inwertery/falowniki, nie więcej niż 20 stacji transformatorowych, nie więcej niż 20 magazynów 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 potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z decyzją Burmistrza Wyrzyska znak OSGO.6220.14.2022 z 27 lutego 2023 r. (ostateczną od 31 marca 2023 r.),
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% terenu inwestycji,
 - c) realizacja inwestycji z uwzględnieniem położenia nad głównym zbiornikiem wód podziemnych (GZWP) 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 (karta zespołu stanowisk nr 16) 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;

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

- 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 ppkt 2 lit. a,
 - c) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych;
- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dojazd z drogi gminnej nr 129314P – przez działkę nr 119, a także ew. przez działkę nr 122/5, lokalizacja zjazdu na podstawie odrębnych przepisów,
 - b) na korzystanie z ww. przejazdu należy uzyskać wymagane przepisami odrębnymi zgody władających ww. działkami,
 - c) w granicach terenu inwestycji zapewnić miejsca postojowe dla potrzeb obsługi instalacji;
- 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 występowania w ich sąsiedztwie terenów rolniczych i leśnych (upraw rolnych i leśnych) oraz obszaru kolejowego;
- 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 kwietnia 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 – Skorzyśko, 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) Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do wprowadzonej w niniejszej decyzji (w postaci ustaleń ochronnych dla zabytków archeologicznych) form ochrony zabytków dla zespołu stanowisk archeologicznych nr 16 (wg GEZ);
- 2) Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – w odniesieniu do złóż wód podziemnych – GZWP nr 133 zlokalizowanego pod terenem inwestycji;
- 3) Starostą Piłskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 4) 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: 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-Skorzyśko
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 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).



Z up. BURMISTRZA

Anetta Jworska
Kierownik Biura
ds. zagospodarowania przestrzennego

Załącznik – wtórnik mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 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

