

ZP.6730.34.2023

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 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 22 czerwca 2023 r. dotyczącego budowy farmy fotowoltaicznej „Wyrzysk 1” o mocy do 8 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą – na terenie inwestycji stanowiącym część działki o numerze ewidencyjnym 68 w Wyrzysku Skarbowym, obręb Wyrzysk Skarbowy, 89-300 Wyrzysk, w gminie Wyrzysk, przy udziale stron postępowania: Halina Czeszewska, Zygmunt Rogalski, Starosta Piłski, Powiatowy Zarząd Dróg w Pile, Danuta Brzezinska,

ustalam

dla Wnioskodawcy – NRG 14 SP. z.o.o., ul. Grunwaldzka 229, 85-451 Bydgoszcz, reprezentowanego przez Pełnomocnika – pana Adama Dogońskiego, ul. Wspólna 16, 89-200 Szkocja, co następuje:

1. Rodzaj inwestycji – budowa farmy fotowoltaicznej „Wyrzysk 1” o mocy do 8 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą – na terenie inwestycji stanowiącym część działki o numerze ewidencyjnym 68 w Wyrzysku Skarbowym, obręb Wyrzysk Skarbowy, 89-300 Wyrzysk, w gminie Wyrzysk, o następujących parametrach i składowych:

- 1) powierzchnia zajęta pod obiekty budowlane i urządzenia budowlane – od 5000 do 59745 m²,
- 2) powierzchnia podlegająca przekształceniu – od 5000 do 90523 m²,
- 3) moduły/panele słoneczne montowane na metalowych konstrukcjach wsporczych, o wysokości od 0,8 do 5 m npt., w rzędach, w odstępach od 5 do 10 m,
- 4) nie więcej niż 8 stacji transformatorowych o wysokości do 7 m npt. i powierzchni nie większej niż 50 m² każda, realizowanych jako obiekty kontenerowe lub z elementów gotowych,
- 5) utwardzone drogi wewnętrzne, dojazdy, place manewrowe, parkingi,
- 6) instalacja elektroenergetyczna wraz z kablami optotelekomunikacyjnymi oraz inwerterami DC/AC (dopuszcza się zastosowanie inwerterów centralnych),
- 7) linie kablowe elektroenergetyczne,
- 8) ogrodzenie terenu inwestycji o wysokości ok. 2 m (ażurowe) wraz z bramą oraz furtką wejściową,
- 9) instalacja alarmu i monitoringu terenu inwestycji.

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 nowej zabudowy – budynków, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 4, toteż nie określa się linii nowej zabudowy, wskaźnika intensywności nowej zabudowy oraz gabarytów nowej zabudowy oraz geometrii dachów,
 - b) teren zbędny na potrzeby inwestycji zagospodarować zielenią niską lub nawierzchnią dojazdów lub ciągów komunikacyjnych;
- 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) realizacja i użytkowanie inwestycji jako przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem postanowień decyzji Burmistrza Wyrzyska o środowiskowych uwarunkowaniach, znak OSGO.6220.29.2022 z 4 kwietnia 2023 r.,
 - b) zachowanie nie mniej niż 32,9% terenu inwestycji jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 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 stanowiska nr 33) 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) gospodarowanie odpadami w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi oraz zgodnie z przepisami o odpadach,
 - b) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

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

- c) energia elektryczna – przyłączenie do sieci;
 - 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej – powiatowej nr 1193P,
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących inwestycję w granicach terenu inwestycji;
 - 7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
 - a) zagospodarowanie terenu inwestycji nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich,
 - b) realizacja obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych w odległościach innych niż normowe od granic działki – na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, albo w wyniku odstępstw od tych przepisów;
 - 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

22 czerwca 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, zgodnie z przepisami §3 ust. 1 pkt 54 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, toteż do wniosku załączono ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy, po uzupełnieniu dokonany 18 lipca 2023 r. był kompletny pod względem formalnym.

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. Badanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary Natura 2000 zostało już dokonane przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, toteż nie zastosowano działań polegających na uzyskaniu w tym zakresie stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu. 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 zgodnie z przepisami art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do ustalania warunków zabudowy dla instalacji odnawialnych źródeł energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oznacza to również brak zastosowania przepisów art. 61 ust. 6 i 7 ww. ustawy, a zarazem przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.). Dokonano wyłącznie analiz, o których mowa w przepisach art. 53 ust. 3 ww. ustawy mających zastosowanie na mocy przepisów art. 64 ust. 1 tejże ustawy.

Stosownie do przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2, 5, 6, 8 i 9 oraz art. 60 ust. 1 ww. ustawy konieczne było dokonanie uzgodnienia z: 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 33 (wg GEZ), Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – jako organem administracji geologicznej, Starostą Pilskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – oraz Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Inowrocławiu – jako organem melioracji wodnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne, jaką jest działka nr 68 (na jej części w granicach inwestycji grunty rolne klas IV, IVa, IVb i V, dla których nie ustalono jak dotąd warunków zabudowy), jak również z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (w odniesieniu do obszarowej formy ochrony przyrody – obszaru chronionego krajobrazu Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie) i zarządcą przylegającej do terenu inwestycji drogi publicznej (powiatowej nr 1193P) Zarządem Powiatu w Pile. Niniejsza decyzja, zawiera stosowne ustalenia, które zapewniają jej zgodność z przepisami odrębnymi.

Poza tym:

- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego

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

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, ponieważ następuje przeznaczenie gruntów rolnych (ornych) klas: IV, IVa, IVb i V na cele nierolnicze i nieleśne – które nie wymaga jednak żadnej zgody;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- nie wydano żadnych decyzji na lokalizację strategicznych sieci przesyłowych, ani nie występują w pobliżu inwestycji linie przesyłowe gazu ziemnego i rurociągi.

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. Inwestor winien wystąpić do zarządcy drogi o wydanie zezwolenia na lokalizację zjazdu z drogi powiatowej.
3. Na terenie działki o nr ewid. 68 w Wyrzysku Skarbowym, obręb ewidencyjny Wyrzysk Skarbowy, gm. Wyrzysk, występuje obszar zdrenowany, w związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracyjnych. Istniejące urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować na koszt Inwestora w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie. Uzgodnienia należy dokonać z właścicielem gruntu, na którym znajdują się urządzenia melioracyjne.
4. 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.
5. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
6. 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.
7. 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.
8. 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 późn. zm.).



z up. BURMISTRZA

Anetta Jaworska
Kierownik Referatu
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

