

RR.6730.5.2023

DECYZJA nr 6/2023 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588 ze zm.), po rozpoznaniu wniosku z dnia: 09.02.2023 r. (data wpływu do UG w Białośliwiu 13.02.2023 r.)

Wnioskodawcy: **Copernic Black Sp. z o.o.**

ul. Lekarska 1

31-203 Kraków

w imieniu której występuje pełnomocniczka Pani Kinga Krukar

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie części działki nr geod. 157
obręb Dębówko Nowe dla inwestycji pn.:

**Budowa farmy fotowoltaicznej PV Dębówko Nowe o mocy do 4MW wraz z niezbędną
infrastrukturą towarzyszącą,**

**Określa się sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu
obejmującego część działki nr geod. 157 obręb Dębówko Nowe**

ustalam:

A. Rodzaj inwestycji:

- **rodzaj zabudowy:** obiekt infrastruktury technicznej
- **funkcja zabudowy:** farma fotowoltaiczna

B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1.1 inwestycję przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami w obrębie terenu przeznaczonego pod inwestycję

2. Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu i gabaryty:

2.1. łączna powierzchnia terenu inwestycji: 56 000 m²

2.2. panele fotowoltaiczne w ilości do 16000 szt. o łącznej mocy do 4 MW

2.3. drogi wewnętrzne nieutwardzone

2.4. kontenerowe stacje transformatorowe – do 4 szt., łączna pow. zabudowy - do 160 m², wysokość do 4 m npt., szerokość elewacji frontowej do 10 m – lub stacja transformatorowa słupowa wysokość do 15 m

2.5. magazyn energii (opcjonalnie) – łączna pow. zabudowy - do 300 m², wysokość do 4 m npt., szerokość elewacji frontowej do 15 m – w ilości do 4 sztuk

2.6. system monitoringu, oświetlenie oraz ogrodzenie instalacji

2.7. instalacja odgromowa

2.8. inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej

3. Udział powierzchni biologicznie czynnej:

3.1. min. 30% powierzchni działki.

C. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
2. Geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych należy określić zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).
3. Zgodnie z §3 ust 1, pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) – do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a, tj. obszarach objętych formami ochrony przyrody - teren przedmiotowej inwestycji leży poza obszarami ochrony przyrody, jednak powierzchnia zabudowy przekracza 1ha, wobec czego inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Dla inwestycji pn. budowa farmy fotowoltaicznej PV Dębówko Nowe została wydana przez Wójta Gminy Białosłowie decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.13.2022 z dnia 8 grudnia 2022 roku.
5. Zapisy decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚ.6220.13.2022 z dnia 8 grudnia 2022 r. są bezwzględnie do przestrzegania.
6. Działka leży na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138: Pradolina Toruń -Eberswalde.
7. Działka leży w bliskim sąsiedztwie obszarów chronionych: Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci oraz Specjalny Obszar Ochrony Dolina Noteci (Natura 2000).

D. Dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej:

1. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2022 r. poz. 840) „Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta [...]”.
2. Teren inwestycji leży w obszarze strefy „OW” ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Na terenie działki znajduje się zespół stanowisk archeologicznych nr 8.

E. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. **Sposób zaopatrzenia w wodę:** nie dotyczy.
2. **Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną:** poprzez projektowane przyłącze do sieci na zasadach określonych przez gestora sieci (we wniosku: instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych).
3. **Sposób zaopatrzenia w energię cieplną:** nie dotyczy.
4. **Sposób zaopatrzenia w środki łączności:** nie dotyczy.
5. **Sposób odprowadzenia ścieków:** nie dotyczy.
6. **Sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych:** powierzchniowo na teren własnej działki w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.
7. **Sposób gospodarowania odpadami:** odpady będą składowane i usuwane z terenu inwestycji

przez odpowiednie firmy.

8. Dostęp do drogi publicznej: nie dotyczy, tak, droga powiatowa 1180P (dz. 183).

9. Wymagana ilość miejsc parkingowych: nie dotyczy.

F. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej
2. warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z: wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności
3. warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi
4. warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas
5. warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez wibrację
6. warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez zakłócenia elektryczne
7. warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez promieniowanie
8. warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

G. Zagospodarowania terenów/obiektów podlegających ochronie.

1. **Nakazy, zakazy:** nie nakłada się na inwestora dodatkowych nakazów lub zakazów.
2. **Dopuszczenia, ograniczenia:** nie dotyczy.

H. Ustalenia wynikające z uzgodnień z organami:

1. Na terenie działki o nr ewidencyjnym 157 obręb Dębówko Nowe występuje obszar zdrenowany. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń. Istniejące urządzenia melioracyjne należy wówczas zachować lub przebudować na koszt Inwestora w porozumieniu z gminną spółką wodną w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie. Nie wyklucza się występowania urządzeń poza ewidencją melioracji wodnych prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Inowrocławiu.
2. Na objętej wnioskiem części działki nr 157 występują gleby mineralne, zaliczone do gruntów ornych RIVb i RV. Przedmiotowa część działki nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej.
3. Przedmiotowa działka położona jest przy dr powiatowej 1180P. Inwestor winien wystąpić do zarządcy drogi o wydanie zezwolenia na lokalizację zjazdu z drogi powiatowej (Powiatowy Zarząd Dróg w Pile).

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczył terenu, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też decyzję niniejszą wydano na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opisane przez Inwestora we wniosku przedsięwzięcie dotyczy budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, wg załącznika graficznego zlokalizowanej na użytkach rolnych (S-R i R) na glebach klasy IVb oraz V. Planowana powierzchnia zabudowy wynosi do 5,60 ha i należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego sporządzenie raportu może być wymagane. W decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚ.6220.13.2022 z dnia 08.12.2022 r., wydanej przez Wójta Gminy Białosłiwie, orzeczono brak

potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zapisy decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach są bezwzględnie do przestrzegania.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej zawiadomiono Wnioskodawcę oraz strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) 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,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Art. 61 ust. 3 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi: „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”.

W zakresie uzbrojenia terenu Wnioskodawca przewiduje konieczność dostępu do energii elektrycznej poprzez instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren inwestycji.

W związku z art. 53 ust. 4 spełnienie warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 4 i 5, zostało zweryfikowane poprzez wystąpienie o uzgodnienie projektu decyzji z właściwymi organami.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzyskał wymagane uzgodnienie z organem właściwym w sprawach obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską - pismem znak: RR.6730.5.2023 z dnia 24.03.2023 r. Wójt Gminy wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Pile. Na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy, w związku z niezajęciem stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

W oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzyskał wymagane uzgodnienie z organem właściwym w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych - pismem znak: RR.6730.5.2023 z dnia 24.03.2023 r. Wójt Gminy wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do Marszałka Województwa Wielkopolskiego. Na podstawie art.

53 ust. 5 ww. ustawy, w związku z niezajęciem stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzyskał wymagane uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych - postanowienie Starosty Pilskiego nr WGK.6124.177.2023.VI.2 z dnia 05.04.2023 r. oraz z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych: postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Inowrocławiu nr BD.ZPU.1.611.269.2023.IJ z dnia 04.04.2023 r.

W związku z art. 3 pkt 1a, ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 338) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pile uzgodnił projekt decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie nr ON-NS.9011.9.21.2023 z dnia 31.03.2023 r.

W oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzyskał wymagane uzgodnienie z zarządcą drogi powiatowej nr 1180P (dz. nr 183 obręb Dębówko Nowe) w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie Dyrektora Powiatowego Zarządu Dróg w Pile nr PZD.DT.4052.79.2023 z dnia 28.03.2023 r.

Po uzyskaniu uzgodnień powiadomiono strony, że zostały zebrane wszystkie dowody i materiały pozwalające na wydanie decyzji - strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

Mając na uwadze zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy ww. sporządził mgr inż. arch. Wawrzyniec Winnicki, który posiada uprawnienia do projektowania w zakresie architektury bez ograniczeń, wpisany na listę członków WOIA z siedzibą w Poznaniu pod nr WP-0750.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, za pośrednictwem Wójta Gminy Białośliwie w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

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.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

z up. W Ó J TA
(-) Marlena Hajman
ZASTĘPCA WÓJTA

Załączniki:

- załącznik nr 1 – Załącznik graficzny decyzji

Otrzymują:

1. Kinga Krukar – pełnomocniczka
Copernic Black Sp. z o.o. (wnioskodawcy)
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a