

GPN.6730.36.2024.II

**DECYZJA Nr 143/2024  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),  
po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 1 lutego 2024 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działki oznaczone numerami 2/14 i 2/15 oraz część działki oznaczonej numerem 2/13, obręb ewidencyjny Klęśnik gm. Szydłowo, polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznych o mocy do 40MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,  
przy udziale stron postępowania: inwestora PV 1650 Sp. z o. o.,

oraz Gminy Szydłowo

**ustalam**

dla Wnioskodawcy – PV 1650 sp. z o.o., ul. Rondo Daszwickiego 1 piętro 22 00-843 Warszawa reprezentowanej przez pełnomocnika: Pana

następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działki oznaczone numerami 2/14 i 2/15 oraz część działki oznaczonej numerem 2/13, obręb ewidencyjny Klęśnik gm. Szydłowo, polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznych o mocy do 40MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
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 zabudowy w liniach zabudowy oznaczonych w załączniku nr 1 i 2 do decyzji,
    - b) przy realizacji inwestycji należy zachować odległość od rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) powierzchnia nowej zabudowy od 60 000,0 m<sup>2</sup> do 210 000,0 m<sup>2</sup>,
    - d) powierzchnia podlegająca przekształceniu: do 300 000,0 m<sup>2</sup>,
    - e) stacja transformatorowa lub stacja STS (stacja transformatorowa wraz z magazynem energii):
      - powierzchnia pojedynczej stacji: 10,0 – 90,0 m<sup>2</sup>,
      - długość pojedynczej stacji: 2,0 – 30,0 m,
      - szerokość pojedynczej stacji: 1,50 – 10,0 m,
      - wysokość pojedynczej stacji: 2,0 – 6,0 m,
      - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
      - liczba kondygnacji podziemnych: 1,
      - liczba: do 40 szt.,
    - f) panele fotowoltaiczne na konstrukcjach wsporczych stałych lub ruchomych:
      - wysokość: 0,50 – 6,0 m,
      - liczba: do 200 000 szt.,
      - kąt nachylenia względem powierzchni terenu: do 90°,
    - g) wolnostojący magazyn energii:
      - powierzchnia pojedynczej stacji: 10,0 – 35,0 m<sup>2</sup>,
      - długość pojedynczej stacji: 2,0 – 30,0 m,
      - szerokość pojedynczej stacji: 1,50 – 10,0 m,
      - wysokość pojedynczej stacji: 2,0 – 3,50 m,
      - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
      - liczba kondygnacji podziemnych: 1,
      - liczba: do 40 szt.,
    - h) liczba inwerterów: do 400 szt.,
    - i) moc:
      - całkowita instalacji: do 40 MW,
      - pojedynczego modułu: do 1 500W,



- 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
    - a) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej od 90 000,0 do 240 000,0 m<sup>2</sup>;
    - b) wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.); ostateczną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr OŚ.6220.5.2023.III z dnia 24 listopada 2023 r. Wójt Gminy Szydłowo stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawartych w ww. decyzji,
  - 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Szydłowo;
  - 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
  - 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) woda do celów bytowych: na etapie montażu z beczkowsów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) energia elektryczna: zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) odprowadzenie ścieków: na etapie montażu do przenośnych sanitariatów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) odprowadzanie odpadów: inny system gospodarki odpadami,
    - e) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki;
  - 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna: nie dotyczy,
    - b) miejsca postojowe: nie dotyczy;
  - 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 przez teren inwestycji lub w jego sąsiedztwie ew. linii uzbrojenia technicznego i urządzeń drenażowych, poza uzgodnionymi z zarządcami sieci i urządzeń robotami budowlanymi,
    - b) zagospodarowanie, w tym również zabudowa działki, winny uwzględniać przepisy odrębne dot. lokalizowania zabudowy na działce budowlanej;
  - 8) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.
3. Linie rozgraniczające inwestycji, linie zabudowy - oznaczono na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 1 lutego 2024 r. Wnioskodawca doręczył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Wniosek został uzupełniony w dniu 28 lutego 2024 r. 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.

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. Stwierdzono, biorąc pod uwagę położenie inwestycji w odległości 3,4 km od granic najbliższego obszaru chronionego krajobrazu oddzielonego od terenu inwestycji obszarami rolniczymi, że nie ma przesłanek pozwalających na domniemanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary chronionego krajobrazu, toteż nie zastosowano działań polegających na uzyskaniu w tym zakresie stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu. Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ wniosek był kompletny. Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie.

Projekt decyzji został opracowany przez urbanistę Magdalenę Kalinowską wpisaną na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383, która czyni zadość wymaganiom art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku postępowania przeprowadzono analizę urbanistyczną i stwierdzono, że odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji spełnione są warunki, o których mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dowodem w tym zakresie jest ww. analiza, której wyniki stanowią załączniki nr 2 i 3 do niniejszej decyzji. Decyzja wymagała uzgodnienia z/ze:

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – uzgodniono postanowieniem znak: ON-NS.9011.8.139.2024 z dnia 9 maja 2024 r.;



- 2) Starostą Piłskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne – uzgodniono postanowieniem znak: WGK.6124.217.2024.IV.3 z dnia 15 maja 2024 r.;
- 3) Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Pile – jako organem melioracji wodnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne – uzgodniono postanowieniem znak DP.ZPU.521.819.2024.MSD z dnia 8 maja 2024 r. z następującą uwagą:  
*„Na działce o nr ewid. 2/13 położonej w obrębie Klęśnik, gmina Szydłowo, występują urządzenia melioracji wodnych - rów o symbolu S4, ujęty w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Wody Polskie. Ponadto na przedmiotowej działce znajduje się nieużytek pokryty wodą.  
W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia - w przypadku jego uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego”;*
- 4) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono bez uwag.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2a, 6 i 11 lit. a oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inne uzgodnienia nie były konieczne, z uwagi na brak przesłanek do ich dokonania w ww. przepisach art. 53 ust. 4 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poza tym:

- planowana budowa zapewnia spełnienie warunku kontynuacji cech i funkcji zabudowy z terenów przyległych;
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji nie występują grunty rolne klas I-III (występują grunty klasy N, IVa, IVb, V i VI) oraz grunty leśne, nie nastąpi więc ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, a zatem planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W świetle wszelkich powyższych okoliczności rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

#### POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Od decyzji niniejszej stronie przysługuje prawo do wniesienia odwołania za pośrednictwem Wójty Gminy Szydłowo do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji. Strona ma również prawo do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania w ww. terminie.

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.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o warunków zabudowy ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu decyzji. Żądanie wnosi się do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Wójty Gminy Szydłowo w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Decyzja niniejsza została podana do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) w zw. z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).



Z up. WOJTA  
KIEROWNIK REFERATU  
Zaprawki Przestrzennej i Nieruchomości  
*[Signature]*  
Marta Wieczorek

**Załączniki:**

- 1) załącznik nr 1 - wtórnik mapy zasadniczej w skali 1:1000 z ustaleniami graficznymi;
- 2) załącznik nr 2 - wtórnik mapy zasadniczej w skali 1:1000 z ustaleniami graficznymi
- 3) załącznik nr 3 - wyniki analizy część tekstowa;
- 4) załącznik nr 4 - wyniki analizy część graficzna.
- 5) załącznik nr 5 - wyniki analizy część graficzna.

**Otrzymują:**

- 1) Wnioskodawca - PV 1650 sp. z o.o. ul. Rondo Daszyńskiego 1 piętro 22, 00-843 Warszawa  
Pełnomocnik
- 2) Strony postępowania wg rozdzielnika;
- 3) UG Szydłowo a/a.