

GPN.6730.123.2024.V

**DECYZJA Nr 216/2024
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 2024 r. poz. 1130), 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 16 maja 2024 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 39/3 oraz część działki oznaczonej numerem 53/5, obręb ewidencyjny Stara Łubianka gm. Szydłowo, polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 12 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, z możliwością etapowej realizacji inwestycji, przy udziale stron postępowania:

ustalam

dla Wnioskodawcy – Projekt-Solartechnik Development Sp. z o.o., ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 39/3 oraz część działki oznaczonej numerem 53/5, obręb ewidencyjny Stara Łubianka gm. Szydłowo, polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 12 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, z możliwością etapowej realizacji 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 zabudowy w nieprzekraczalnych liniach lokalizacji inwestycji oznaczonych w załączniku nr 1 do decyzji,
 - b) powierzchnia zabudowy od 12,50 m² do 109 430,0 m², powierzchnia terenu inwestycji do 122 190,0 m²
 - c) całkowita moc instalacji: do 12MW,
 - d) dopuszcza się realizację inwestycji w etapach,
 - e) konstrukcje stołów pod moduły fotowoltaiczne,
 - f) panele fotowoltaiczne, inwertery,
 - g) linie kablowe - zgodnie z wydanymi warunkami przyłączeniowymi,
 - h) elementy opcjonalne: ogrodzenie oraz utwardzony dojazd do stacji transformatorowych,
 - i) stacja transformatorowa do modułów fotowoltaicznych:
 - liczba: do 12 szt.
 - powierzchnia pojedynczej stacji transformatorowej: od 10,0 do 20,0 m²,
 - długość pojedynczej stacji transformatorowej: od 4,0 do 6,45 m,
 - szerokość pojedynczej stacji transformatorowej: od 2,50 do 3,10 m,
 - wysokość pojedynczej stacji transformatorowej: od 3,0 do 4,0 m,
 - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° w przypadku dachów płaskich oraz od 12 do 45° w przypadku dachów pochyłych,
 - j) kontenerowy system magazynowania energii (opcjonalnie):
 - liczba: do 12 szt.
 - powierzchnia pojedynczego obiektu: od 3,0 do 35,0 m²,
 - długość pojedynczego obiektu: od 3,0 do 14,0 m,
 - szerokość pojedynczego obiektu: od 1,0 do 2,50 m,
 - wysokość pojedynczego obiektu: od 2,0 do 3,0 m,
 - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° w przypadku dachów płaskich oraz od 12 do 45° w przypadku dachów pochyłych,

- k) stacja dwutransformatorowa (opcjonalnie):
 - liczba: do 6 szt.
 - powierzchnia pojedynczej stacji dwutransformatorowej: od 10,0 do 20,0 m²,
 - długość pojedynczej stacji dwutransformatorowej: od 4,0 do 6,45 m,
 - szerokość pojedynczej stacji dwutransformatorowej: od 2,50 do 3,10 m,
 - wysokość pojedynczej stacji dwutransformatorowej: od 3,0 do 4,0 m,
 - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° w przypadku dachów płaskich oraz od 12 do 45° w przypadku dachów pochyłych;
 - 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) realizacja i użytkowanie inwestycji w sposób pozostający bez wpływu na parametry wskazujące na zaliczenie jej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej od 12 760,0 do 122 177,50 m²,
 - c) wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć 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.), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr OŚ.6220.29.2023.III z dnia 20 marca 2024 r. Wójt Gminy Szydłowo stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko określając jednocześnie warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska zawarte 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: nie dotyczy,
 - b) energia elektryczna zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
 - d) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach,
 - e) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki;
 - 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna nie dotyczy (art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących planowaną działkę budowlaną w liczbie do 12 – w granicach ww. działki;
 - 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 drenarskich, 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 16 maja 2024 r. Wnioskodawca doręczył 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 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przeto wymagało załączenia do wniosku ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. Stwierdzono, położenie inwestycji w granicach obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy. 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 – postanowienie znak: ON-NS.9011.8.278.2024 z dnia 9 sierpnia 2024 r.
- 2) Starostą Pilem – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: WGK.6124.404.2024.IV.3 z dnia 9 sierpnia 2024 r.
- 3) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody; uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 4) Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Pile – jako organem melioracji wodnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono - postanowienie znak: DP.ZPU.521.1520.2024.MSD z dnia 12 sierpnia 2024 r.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2a, 6, 8 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;
- działka ma zapewniony dojazd do drogi publicznej – nie dotyczy (art. 61 ust. 3);
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji nie występują grunty rolne klas I-III (występują grunty rolne - orne klasy IVa, IVb i V) 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 Wójta 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, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu niniejszej decyzji, do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Wójta Gminy Szydłowo, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. 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 2024 r. poz. 1112) w związku z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).



Z up. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr inż. Małgorzata Wieczorek

Załączniki:

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

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca - Projekt-Solartech Development Sp. z o.o., ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki, adres do korespondencji: ul. Metalowców 15a, 44-109 Gliwice;
- 2) Strony postępowania wg rozdzielnika;
- 3) UG Szydłowo a/a.

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Rodzaj inwestycji: zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 39/3 oraz część działki oznaczonej numerem 53/5, obręb ewidencyjny Stara Łubianka gm. Szydłowo, polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 12 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, z możliwością etapowej realizacji inwestycji.

Obszar analizowany: nie dotyczy (art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

	cechy zabudowy istniejącej i zapewniającej ich kontynuację przez nową zabudowę	cechy zabudowy planowanej
Funkcja zabudowy	nie dotyczy	nie dotyczy
Linia zabudowy	nie dotyczy	nie dotyczy
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki	nie dotyczy	nie dotyczy
Szerokość elewacji frontowej	nie dotyczy	nie dotyczy
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki	nie dotyczy	nie dotyczy
Geometria dachu	nie dotyczy	nie dotyczy

Analiza w zakresie funkcji, a także spełnienia warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy

Funkcja terenu	nie dotyczy (art. 61 ust. 3)	
Warunek dobrego sąsiedztwa	nie dotyczy (art. 61 ust. 3)	
Dostęp do drogi publicznej	nie dotyczy (art. 61 ust. 3)	
Uzbrojenie terenu	Woda – nie dotyczy, energia elektryczna – zgodnie z przepisami odrębnymi, kanalizacja sanitarna – nie dotyczy, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo bez kanalizowania, odpady – inny system gospodarki odpadami Warunek spełniony	
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	nie, nie ma gruntów rolnych oraz gruntów leśnych Warunek spełniony	
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak Warunek spełniony	
Zamierzenie budowlane 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595) ustanowionym pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Nie dotyczy Warunek spełniony	

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

WYNIKI ANALIZY

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Rodzaj inwestycji: zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 39/3 oraz część działki oznaczonej numerem 53/5, obręb ewidencyjny Stara Łubianka gm. Szydłowo, polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 12 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, z możliwością etapowej realizacji inwestycji.

Obszar analizowany: nie dotyczy (art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

	cechy zabudowy istniejącej i zapewniającej ich kontynuację przez nową zabudowę	cechy zabudowy planowanej
Funkcja zabudowy	nie dotyczy	nie dotyczy
Linia zabudowy	nie dotyczy	nie dotyczy
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki	nie dotyczy	nie dotyczy
Szerokość elewacji frontowej	nie dotyczy	nie dotyczy
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki	nie dotyczy	nie dotyczy
Geometria dachu	nie dotyczy	nie dotyczy

Analiza w zakresie funkcji, a także spełnienia warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy

Funkcja terenu	nie dotyczy (art. 61 ust. 3)	
Warunek dobrego sąsiedztwa	nie dotyczy (art. 61 ust. 3)	
Dostęp do drogi publicznej	nie dotyczy (art. 61 ust. 3)	
Uzbrojenie terenu	Woda – nie dotyczy, energia elektryczna – zgodnie z przepisami odrębnymi, kanalizacja sanitarna – nie dotyczy, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo bez kanalizowania, odpady – inny system gospodarki odpadami Warunek spełniony	
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	nie, nie ma gruntów rolnych oraz gruntów leśnych Warunek spełniony	
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak Warunek spełniony	
Zamierzenie budowlane 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595) ustanowionym pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Nie dotyczy Warunek spełniony	

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

Z up. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr inż. Małgorzata Wieczorek

