

**Decyzja nr 22.2022
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 735 ze zmianami);

po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła: Copernic Sp. z o.o.
ul. Lekarska 1
32-203 Kraków

z dnia: 25.08.2022 r.

dotyczącego: budowy farmy fotowoltaicznej PV Uniechów o mocy do 1,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

i uzgodnieniu projektu decyzji z:

- Starostą Człuchowskim – w związku z niezajęciem stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW WP w Pile – postanowienie z dnia 18 października 2022 roku znak: BD.ZPU.2.522.1487.2022.DS

Ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW wraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w Uniechowie, gm. Debrzno, obręb Uniechów dz. nr 164/2.

I. Zakres inwestycji:

- panele fotowoltaiczne na konstrukcjach wsporczych – do 6 000 szt.,
- inwertery (falowniki),
- kontenerowe stacje transformatorowe – do 2 szt.,
- magazyny energii – do 2 szt.,
- instalacja elektryczna,
- oświetlenie i monitoring,
- ogrodzenie,
- inne niezbędne elementy zagospodarowania terenu związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

II. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

- lokalizacja paneli fotowoltaicznych oraz stacji transformatorowych w nieprzekraczalnych liniach zabudowy wg załącznika graficznego nr 1 do decyzji,
- pozostałe elementy zagospodarowania terenu usytuowane w granicach terenu objętego decyzją wg załącznika graficznego nr 1,
- kontenerowa stacja transformatorowa o powierzchni zabudowy do 40 m² i wysokości do 4,0 m – do 2 sztuk,
- magazyn energii o powierzchni zabudowy do 75 m² i wysokości do 4,0 m – do 2 sztuk,
- łąčna powierzchnia zabudowy do 15 120 m²,

- powierzchnia podlegająca przekształceniu do 21 600 m²,
- dopuszcza się ogrodzenie ażurowe bez podmurówki, z pozostawieniem min. 20 cm przerwy między ogrodzeniem a gruntem.

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: Decyzją znak RK.6220.06.2022.DFK.6 z dnia 20.06.2022 r. Burmistrz Debrzno stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe na teren własny.

3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- przedmiotowy obszar nie leży na terenach chronionych krajobrazowo oraz archeologiczno-konserwatorskich,
- wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- dojazd z drogi gminnej dz. nr 432 lub dz. nr 281,
- przyłączenie do sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami zarządcy sieci.

5. Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- na działce o nr ewid. 164/2, położonej w obrębie Uniechów, występują urządzenia melioracji wodnych – sieć drenarska, rów o symbolu R-D oraz rurociąg melioracyjny Ø 60 cm; Inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń, a w przypadku ich uszkodzenia – naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

6. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji

III. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez: pozbawienie dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

IV. Uzasadnienie.

W dniu 25 sierpnia 2022 r. Copernic Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW. Inwestycja planowana jest w obrębie Uniechów, gm. Debrzno.

Przeprowadzona analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, że jest możliwa realizacja przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503) zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt decyzji został przygotowany przez osobę uprawnioną.

V. Pouczenie.

1. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeśli zostanie uchwalony plan zagospodarowania terenu lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 63 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku za pośrednictwem Burmistrza Debrzna w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
5. Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę kierować do Starosty Powiatu Człuchowskiego ul. Wojska Polskiego 1, 77-300 Człuchów.
6. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
7. Zgodnie z art. 127a §2 Kodeksu postępowania administracyjnego z dniem doręczenia organowi administracji (Burmistrzowi Debrzna) oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią stronę postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zał. graficzny nr 1: mapa zasadnicza w skali 1:1000
Załącznik nr 2: analiza wymagań dla nowej zabudowy

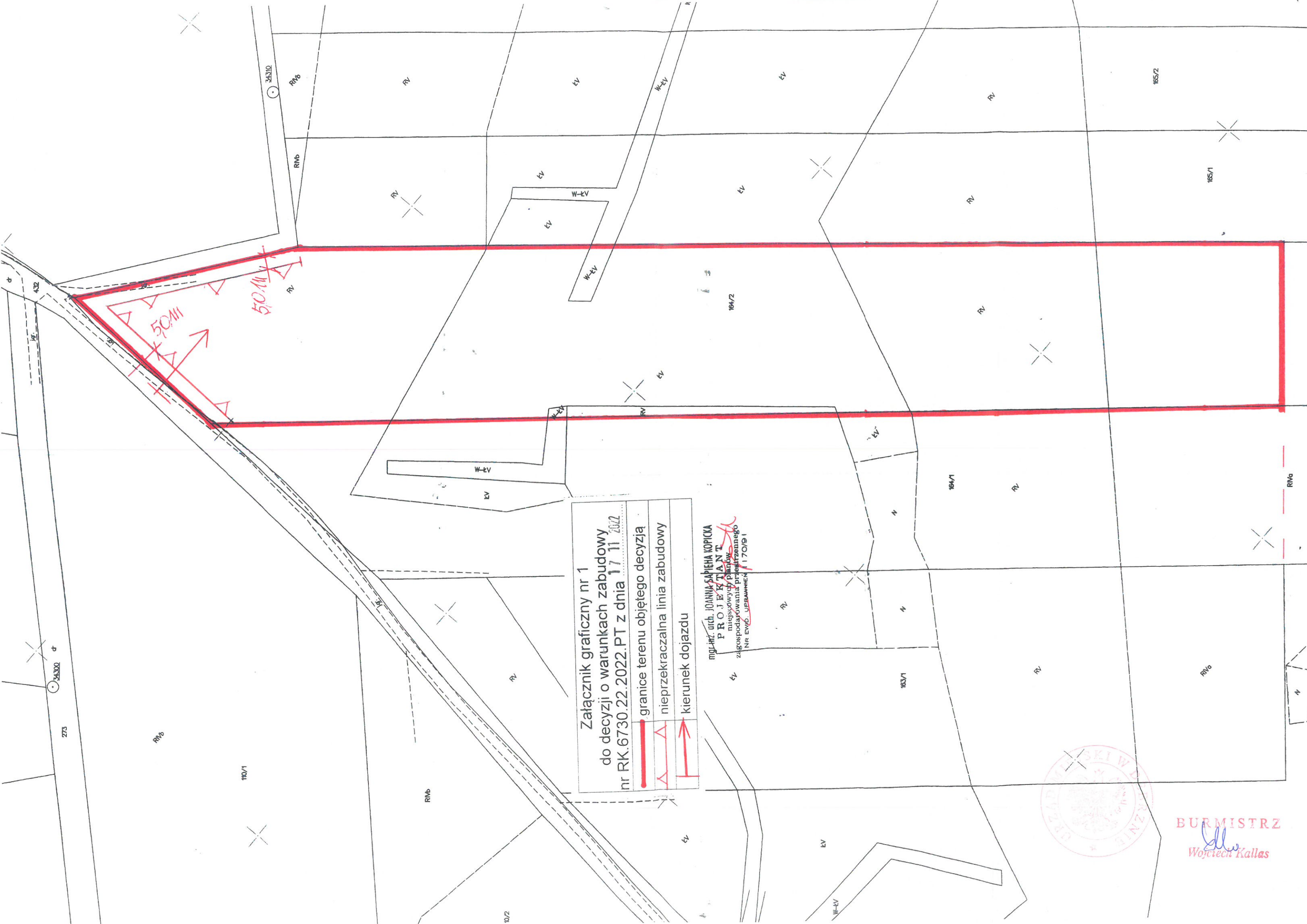
Otrzymują:

1. Copernic Sp. z o.o., ul. Lekarska 1, 32-203 Kraków
2. /strony/
3. a/a






BURMISTRZ

Wojciech Kallas
Wojciech Kallas



Załącznik graficzny nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
nr RK.6730.22.2022.PT z dnia 17.11.2022

	granice terenu objętego decyzją
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	kierunek dojazdu

mgr inż. arch. JOANNA SAPIEHA KOPICKA
PROJEKTANT
miejscowy dyplomowany
zagospodarowania przestrzennego
NR EWG. LUBANIKI 170/S1



BURMISTRZ
Wojciech Kallas

**Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr RK.6730.22.2022.PT z dnia 17.11.2022 r.**

**Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy,
wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na
którym przewiduje się realizację inwestycji**

Podstawa prawna analizy:

- art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

I. Wniosek dotyczy budowy budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW wraz z infrastrukturą techniczną w Uniechowie, gm. Debrzno, obręb Uniechów dz. nr 164/2.

II. Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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 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.

Ad.1) Nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Ad.2) Nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Ad.3) Teren inwestycji posiada dostęp do sieci energetycznej – **spełniony warunek art. 61 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.;**

Ad.4) Działka nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – **spełniony warunek art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r.;**

Ad.5) Przepisy odrębne, z których mogą wynikać warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

- ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2021 r. poz. 1326 ze zmianami) – inwestycja planowana jest na gruntach klasy RV i RIVa,
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 916) – nie dotyczy,
- ustawa 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 (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 1029) – Decyzją znak RK.6220.06.2022.DFK.6 z dnia 20.06.2022 r. Burmistrz Debrzno stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia,
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. 2022 poz. 672) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r. poz. 1839 ze zmianami) – Decyzją znak RK.6220.06.2022.DFK.6 z dnia 20.06.2022 r. Burmistrz Debrzno stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia,

- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 2233 ze zmianami) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1301) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 1072) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. poz. 1298) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 840) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz. U. z 1992 r. Nr 67, poz. 337) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 maja 2005 r. w sprawie sporządzania projektu planu ochrony dla parku narodowego, rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego, dokonywania zmian w tym planie oraz ochrony zasobów, tworów i składników przyrody (Dz. U. z 2005 r. Nr 94, poz. 794) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 176) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 724) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 ze zmianami) – teren inwestycji graniczy z drogami gminnymi.

W toku dokonanej analizy nie stwierdzono niezgodności niniejszej decyzji z przepisami odrębnymi – **spełniony warunek art. 61 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.**

Ad.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 000), 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.

– **spełniony jest warunek art. 61 ust.1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.**

III. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Działka nr 164/2, z gruntami klasy RIVa i RV w obrębie inwestycji, jest terenem użytkowanym rolniczo. Stronami postępowania są :

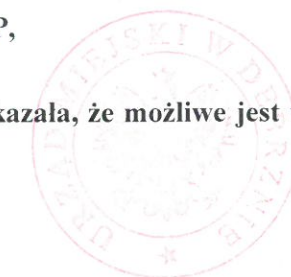
- Wnioskodawca – Copernic Sp. z o.o.,
- władający dz. nr 164/2 – osoba prywatna,
- władający dz. nr 164/2, 165/1 – osoby prywatne,
- władająca dz. nr 432, 281, 182 – Gmina Debrzno.

IV. Zgodnie z przepisami art. 53 ust. 4 mającymi zastosowanie na mocy delegacji przepisów art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja wymaga uzgodnienia z:

- **właściwym Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW WP,**
- **Starostą Człuchowskim.**

Przeprowadzona analiza funkcji i cech zabudowy wykazała, że możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

opracowała: mgr inż. arch. Joanna Sapieha-Kopicka



BURMISTRZ
Wojciech Kallas