

**Decyzja nr 35.2022  
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 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 2000 ze zmianami);

po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła: MG Green Energy 72 Sp. z o.o.  
ul. Sadowa 27  
28-300 Jędrzejów

z dnia: 14.12.2022 r.

dotyczącego: budowy elektrowni słonecznej „Debrzno PV I” o łącznej mocy do 38 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą

**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 24 stycznia 2023 roku znak: BD.ZPU.2.521.69.2023.MU

**Ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 38 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w gm. Debrzno, obręb Grzymisław dz. nr 673/3.

**I. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.**

1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.
  - a) lokalizacja paneli fotowoltaicznych, stacji transformatorowych i magazynów energii w nieprzekraczalnych liniach zabudowy wg załącznika graficznego nr 1 do decyzji,
  - b) pozostałe elementy zagospodarowania terenu usytuowane w granicach terenu objętego decyzją wg załącznika graficznego nr 1,
  - c) panele fotowoltaiczne o wysokości do 5,0 m – do 95 000 szt.,
  - d) stacje transformatorowe o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> – do 20 szt.,
  - e) magazyny energii o wysokości do 3,0 m i powierzchni zabudowy do 45 m<sup>2</sup> – do 5 sztuk,
  - f) powierzchnia podlegająca przekształceniu do 385 300 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszcza się ogrodzenie ażurowe bez podmurówki, z pozostawieniem min. 20 cm przerwy między ogrodzeniem a gruntem.
2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.
  - a) inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: Decyzją znak RRL.6220.07.2022.DFK.6 z dnia 28.09.2022 r. Burmistrz Debrzna stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia.

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

- a) przedmiotowy obszar nie leży na terenach chronionych krajobrazowo,
- b) teren inwestycji nie jest objęty strefą ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w przypadku odnalezienia, podczas prowadzenia prac ziemnych inwestycyjnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, należy bezzwłocznie powiadomić o znalezisku właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków (w trybie przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami).

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

- a) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami zarządcy sieci.

5. Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- a) działka o nr ewid. 673/3, położona w obrębie Grzymisław, graniczy z urządzeniem melioracji wodnych – rowem o symbolu R-RG znajdującym się na dz. nr 586/1; 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

**II. 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.

**III. Uzasadnienie.**

W dniu 14 grudnia 2022 r. MG Green Energy 72 Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę elektrowni słonecznej o łącznej mocy do 38 MW. Inwestycja planowana jest w obrębie Grzymisław, 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 ze zmianami) zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

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

**IV. 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 1:2000  
Załącznik nr 2: analiza wymagań dla nowej zabudowy

Otrzymują:

1. strony
2. a/a



**BURMISTRZ**  
*Wojciech Kallas*

**Załącznik nr 2**  
**do decyzji o warunkach zabudowy**  
**Nr RK.6730.35.2022.PT z dnia 09.03.2023 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 elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 38 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w gm. Debrzno, obręb Grzymisław dz. nr 673/3.

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 RIVa i RIVb,
- 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 (t.j. Dz. U. 2022 poz. 1029) – Decyzją znak RRL.6220.07.2022.DFK.6 z dnia 28.09.2022 r. Burmistrz Debrzna 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 RRL.6220.07.2022.DFK.6 z dnia 28.09.2022 r. Burmistrz Debrzna 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 673/3 w obrębie inwestycji jest terenem użytkowanym rolniczo, z gruntami klasy RIVa i RIVb.

Stronami postępowania są :

- Wnioskodawca – MG Green Energy 72 Sp. z o.o.,
- władający dz. nr 673/3 – osoby prywatne,
- władający sąsiednimi działkami – osoby prywatne,
- władająca dz. nr 557/1, 586/1, 626 – Gmina Debrzna.

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*

