

**Decyzja nr 16.2023  
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: T&T Inwestycje 01 Sp. z o.o.  
ul. Twarda 4/133  
00-105 Warszawa

z dnia: 14.06.2023 r.

dotyczącego: budowy elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 60MW ze stacją transformatorową SN/WN, stacjami nn/SN oraz infrastrukturą techniczną

**i uzgodnieniu projektu decyzji z:**

- Urzędem Marszałkowskim Województwa Pomorskiego w Gdańsku Departament Środowiska i Rolnictwa Referat Geologii – 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.
- 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 lipca 2023 roku znak: BD.ZPU.2.521.933.2023.DS

**Ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 60MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w gm. Debrzno, obręb Prusinowo dz. nr 208.

I. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

- a) lokalizacja paneli fotowoltaicznych i stacji transformatorowych 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) kontenerowe stacje transformatorowe z dachem płaskim, każda o powierzchni zabudowy do 36 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m – do 60 szt.,
- d) powierzchnia zabudowy/powierzchnia podlegająca przekształceniu do 900 000 m<sup>2</sup>,
- e) 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 RK.6220.08.2021.DFK.16 z dnia 31.03.2023 r. Burmistrz Debrzno określił warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia,
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe na teren własny.

3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) przedmiotowy obszar nie leży na terenach chronionych krajobrazowo oraz archeologiczno-konserwatorskich,
  - b) 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:
  - a) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
5. Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) na działce o nr ewid. 208, położonej w obrębie Prusinowo, występują urządzenia melioracji wodnych – sieci drenarskie oraz rów o symbolu R-B3 ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, ponadto działka nr 208 graniczy z urządzeniem melioracji wodnych – rurociągiem Ø30 cm położonym na dz. nr 311; 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 czerwca 2023 r. T&T Inwestycje 01 Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 60 MW. Inwestycja planowana jest w obrębie Prusinowo, 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 do terenu, 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 Debrzno w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

→ władający dz. nr 3333 – PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Czarne Człuchowskie,

→ władający dz. nr 214/10 – KOWR.

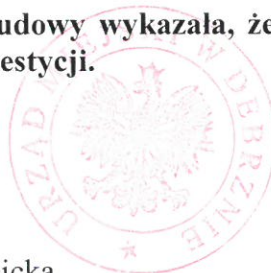
IV. Zgodnie z przepisami art. 53 ust. 4 mającymi zastosowanie na mocy delegacji przepisów art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja wymaga uzgodnienia z:

→ **Urzędem Marszałkowskim Województwa Pomorskiego w Gdańsku Departamentem Środowiska i Rolnictwa Referat Geologii,**

→ **właściwym Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW WP,**

→ **Starostą Człuchowskim.**

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



Z up. BURMISTRZA  
Sekretarz Gminy  
*Anna Ziarnek*

opracowała: mgr inż. arch. Joanna Sapieha-Kopicka

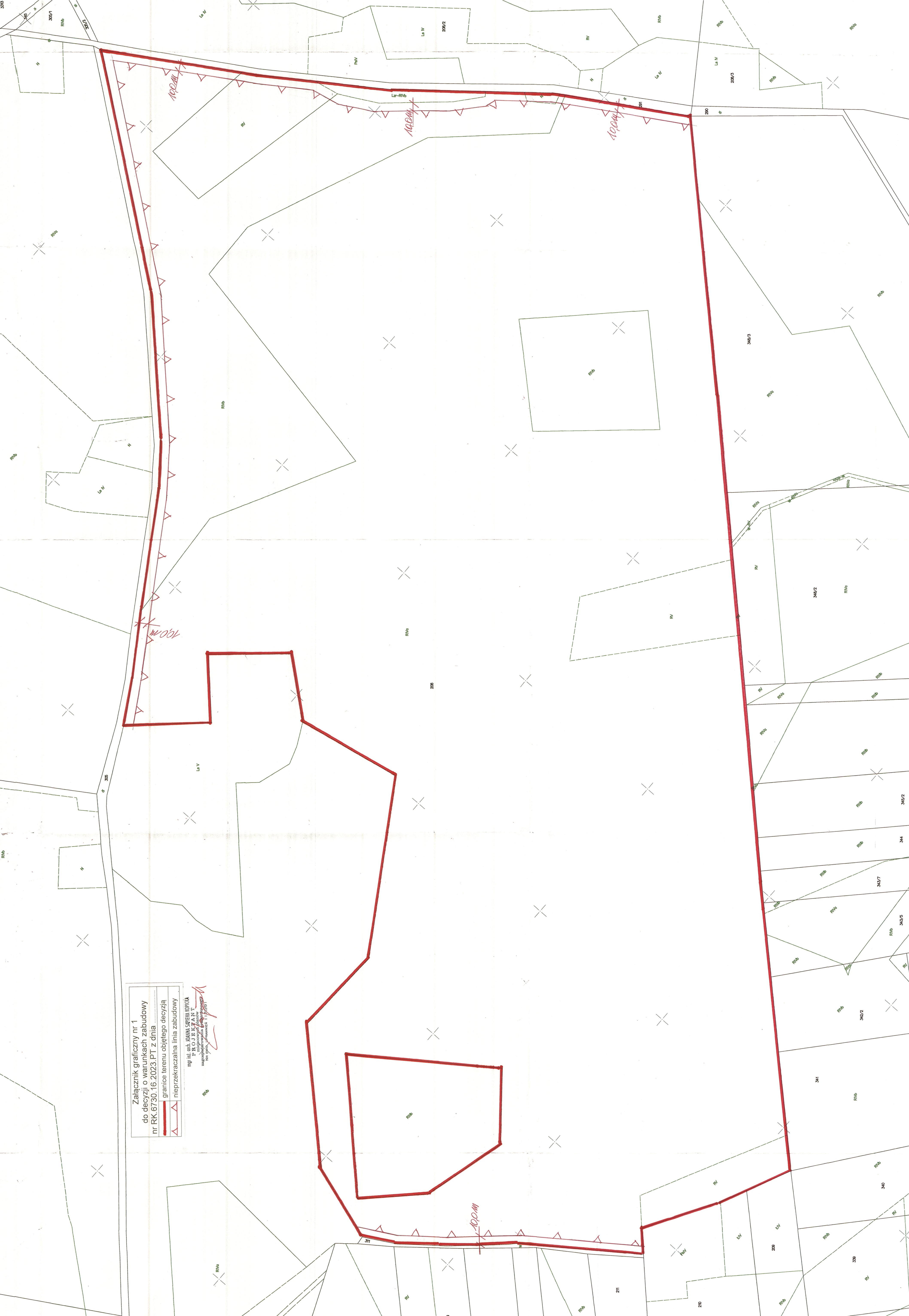
Załącznik graficzny nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
nr RK.6730.16.2023.PT z dnia .....

granicę terenu objętego decyzją

nieprzekraczalną linią zabudowy

mgr inż. arch. JONINA SPERHA WOPICIA  
P R O J E K T A N T  
z siedzibą w miejscowości Białystok  
ul. Sienkiewicza 11, 15-115

*[Handwritten signature]*



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 mocy do 60MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w gm. Debrzno, obręb Prusinowo dz. nr 208.

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, RIVb, RV i N,
- 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.6220.08.2021.DFK.16 z dnia 31.03.2023 r. Burmistrz Debrzno 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.6220.08.2021.DFK.16 z dnia 31.03.2023 r. Burmistrz Debrzna 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 drogą gminną.

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 208, z gruntami klasy RIVa, RIVb, RV i N w obrębie inwestycji, jest terenem użytkowanym rolniczo.

Stronami postępowania są :

- Wnioskodawca – T&T Inwestycje 01,
- władający dz. nr 208, 210, 209, 340, 341, 342/2, 343/5, 343/7, 344, 345/2, 346, 347, 348/2, 348/3 – osoby prywatne,
- władająca dz. nr 305, 291, 290 – Gmina Debrzna,
- władający dz. nr 311 – Skarb Państwa Starosta Człuchowski,

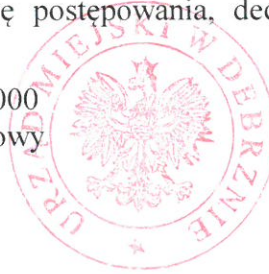
5. Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę kierować do Starosty Powiatu Człuchowskiego ul. Wojska Polskiego 1, 77-300 Człuchów.
6. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
7. 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 ewidencyjna w skali 1:2000

Załącznik nr 2: analiza wymagań dla nowej zabudowy

Otrzymują:

1. /strony/
2. a/a



Z up. BURMISTRZA  
Sekretarz Gminy  
*Anna Ziarnek*