

**Decyzja nr 35.2023
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. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 775);

po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła: PCWO Energy Projekt Sp. z o.o.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

z dnia: 11.12.2023 r.

dotyczącego: budowy farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działek nr 208/7, 208/9, 208/10, 208/11 w obrębie Strieczona

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.
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Człuchowie – postanowienie z dnia 15 lutego 2024 roku znak: ZNS.9022.28.2024.EZ
- 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 – 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.

Ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji w gm. Debrzno, obręb Strieczona dz. nr 208/7, 208/9, 208/10, 208/11.

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, z zastrzeżeniem pkt 5.b),
 - c) kontenerowe stacje transformatorowe o wysokości do 4,0 m – do 33 szt.,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy do 111 570 m²,
 - 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.6220.10.2023.DFK.8 z dnia 01.12.2023 r. Burmistrz Debrzna stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz 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. 208/7, 208/9, 208/10, 208/11, położonych w obrębie Strieczona, występują urządzenia melioracji wodnych – drenowanie; 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,

b) działki nr 208/7, 208/9, 208/10, 208/11 graniczą z ciekim naturalnym pn.: Dopływ ze Strieczony (działka o nr ewid. 579/2 obręb Strieczona, gmina Debrzna); w celu umożliwienia dostępu do ciek i wykonywania konserwacji należy zachować wolny od zainwestowania pas o szerokości min. 3,0 m od krawędzi ciek.

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 11 grudnia 2023 r. PCWO Energy Projekt Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej. Inwestycja planowana jest w obrębie Strieczona, gm. Debrzna.

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. z 2023 r. poz. 977 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 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. /strony/
2. a/a



Z up. BURMISTRZA
Sekretarz Gminy
Anna Ziarnek



Załącznik graficzny nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
nr RK.6730.35.2023.PT z dnia

— granice terenu objętego decyzją

▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy

→ kierunek dojazdu

mgr inż. arch. JOHANNA SAMPIEHA KOPICKA
PROJEKTANT
miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego
NR ewid. umówień 11/2015/12

[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 wraz z infrastrukturą towarzyszącą w gm. Debrzno, obręb Strieczona dz. nr 208/7, 208/9, 208/10, 208/11.

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. 2022 r. poz. 2409) – inwestycja planowana jest na gruntach klasy RIVa, RIVb, RV,
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 916 ze zmianami) – 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 (Dz. U. 2023 poz. 1094 ze zmianami) – inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: Decyzją znak RK.6220.10.2023.DFK.8 z dnia 01.12.2023 r. Burmistrz Debrzyna 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 ze zmianami) – nie dotyczy,
 - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami) – inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: Decyzją znak RK.6220.10.2023.DFK.8 z dnia 01.12.2023 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. 2022 poz. 2625 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 ze zmianami) – nie dotyczy,
 - ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 1072 ze zmianami) – 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 ze zmianami) – nie dotyczy,
 - ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 ze zmianami) – działka 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.

Działki nr 208/7, 208/9, 208/10, 208/11, z gruntami klasy RIVa, RIVb i RV, są terenem użytkowanym rolniczo.

Stronami postępowania są :

- Wnioskodawca – PCWO Energy Projekt Sp. z o.o.,
- władający dz. nr 208/7, 208/9, 208/10, 208/11 – osoby prywatne,

- władający sąsiednimi działkami – osoby prywatne,
- władająca dz. nr 555, 557/1 – Gmina Debrzno,
- władający dz. nr 579/2 – Skarb Państwa Starosta Człuchowski.

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,**
- **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Człuchowie,**
- **właściwym Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW WP,**
- **Starostą Człuchowskim.**

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



up. BURMISTRZA
Sekretarz Gminy
Anna Ziarnek

opracowała: mgr inż. arch. Joanna Sapięha-Kopicka