

**Decyzja nr 8.2024  
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: T&T Inwestycje 01 Sp. z o.o.  
ul. Twarda 4/133  
00-105 Warszawa

z dnia: 04.03.2024 r.

dotyczącego: budowy elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 10 MW ze stacją transformatorową GPO SN/WN i magazynem energii

**i uzgodnieniu projektu decyzji z:**

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Człuchowie – postanowienie z dnia 6 maja 2024 roku znak: ZNS.9022.116.2024.EZ
- Starostą Człuchowskim – w związku z niezajęciem stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o ponowne 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 10 maja 2024 roku znak: DP.ZPU.521.768.2024.MU

**Ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 10 MW wraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w gm. Debrzno, obręb Strieczona dz. nr 78/5.

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

1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.
  - a) lokalizacja paneli fotowoltaicznych, magazynów energii 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 o powierzchni zabudowy do 36 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,0 m – do 10 szt.,
  - d) magazyny energii o powierzchni zabudowy do 40 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,0 m – do 20 szt.,
  - e) powierzchnia zabudowy/powierzchnia podlegająca przekształceniu do 161 384 m<sup>2</sup>,
  - f) 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 znacząco oddziaływać na środowisko: Decyzją znak RK.6220.09.2023.DFK.11 z dnia 23.01.2024 r. Burmistrz Debrzno 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. 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 4 marca 2024 r. T&T Inwestycje 01 Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW. Inwestycja planowana jest w obrębie Strieczona, 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. 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.

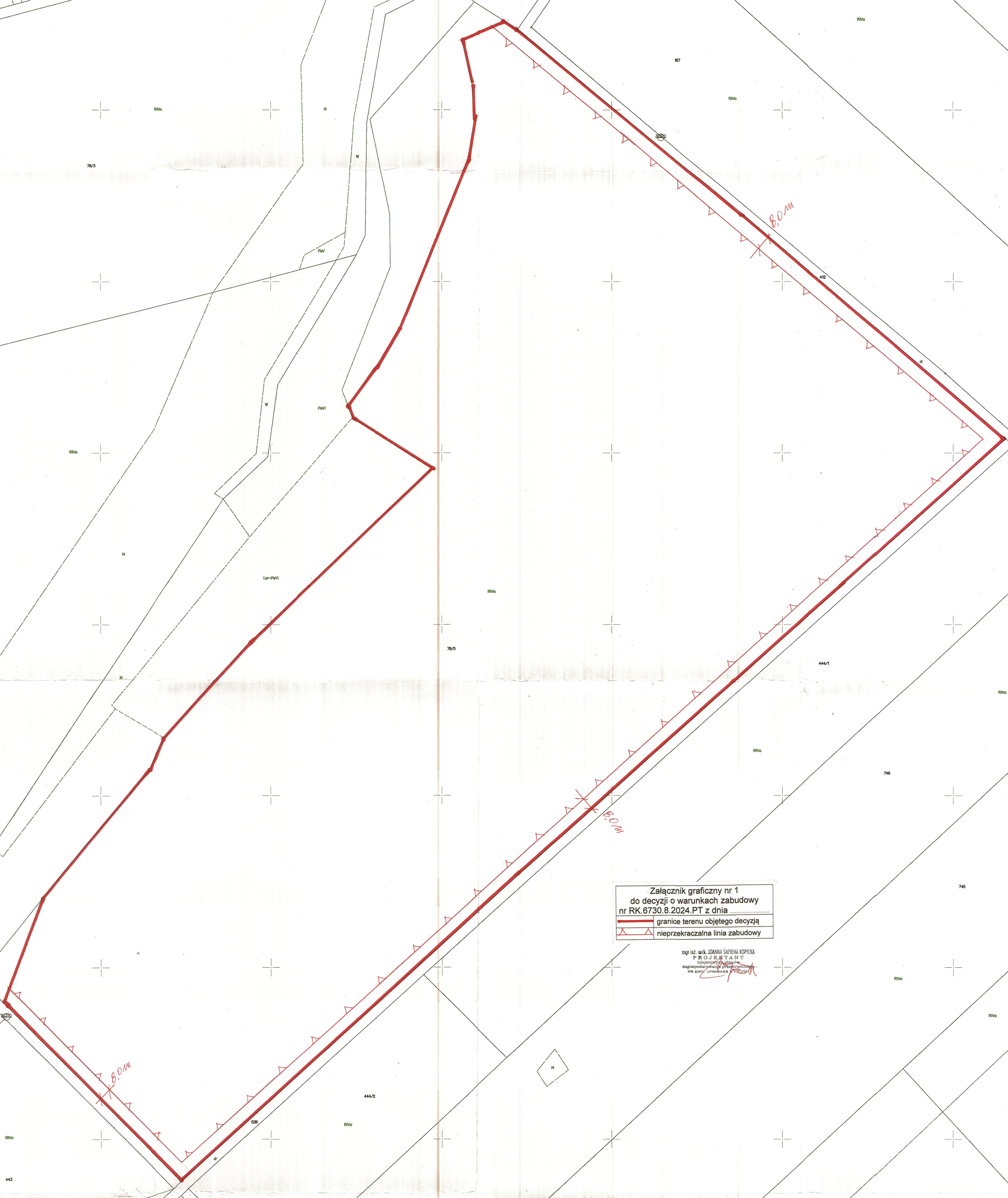
Zał. graficzny nr 1: mapa zasadnicza w skali 1:1000

Załącznik nr 2: analiza wymagań dla nowej zabudowy

Otrzymują: /strony/



**BURMISTRZ**  
*Marta Urbańska*  
**Marta Urbańska**



Załącznik graficzny nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
nr RK.6730.8.2024.PT z dnia .....

— granice terenu objętego decyzją  
- - - - - nieprzekraczalna linia zabudowy

mgr inż. arch. JOHANNA SAPIEHA KOPICKA  
P R O J E K T A N T  
miejscowości planów  
zagospodarowania i projektów  
inżynierskich

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 10 MW wraz z infrastrukturą techniczną w gminie Debrzno, obręb Strieczona dz. nr 78/5.
- 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,
  - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1336 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 (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 1094 ze zmianami) – inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko: Decyzją znak RK.6220.09.2023.DFK.11 z dnia 23.01.2024 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. 2023 poz. 1356 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 znacząco oddziaływać na środowisko: Decyzją znak RK.6220.09.2023.DFK.11 z dnia 23.01.2024 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. 2023 poz. 1478 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 2023 r., poz. 151 ze zmianami) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 633 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 ze zmianami) – 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. 2023 poz. 162 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 78/5, z gruntami klasy RIVa i Lzr-PsVI, jest w większości użytkowana rolniczo, częściowo porośnięta drzewami i krzewami.

Stronami postępowania są :

- Wnioskodawca – T&T Inwestycje 01,
- władający dz. nr 78/5 – osoby prywatne,
- władający dz. nr 78/4, 78/3, 161 – osoby prywatne,
- władająca dz. nr 537, 538, 412 – 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:

- **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.**

opracowała: mgr inż. arch. Joanna Sapięha-Kopicka



**BURMISTRZ**  
*Marta Urbańska*  
**Marta Urbańska**