

**Decyzja nr 46.2025
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 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 572);

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

z dnia: 16.04.2025 r.

dotyczącego: budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 64 MW

i uzgodnieniu projektu decyzji z:

- Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Słupsku – 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,
- Zarządem Dróg Powiatowych w Człuchowie – 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,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Człuchowie – 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,
- 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 13 października 2025 roku znak: DP.ZPU.521.4091.2025.MU.

Ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 64 MW, przewidzianej do realizacji w gm. Debrzno, obręb Strzeżona dz. nr 719/1, 722/35.

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 załączników graficznych nr 1 i nr 2 do decyzji,
- b) pozostałe elementy zagospodarowania terenu usytuowane w granicach terenu objętego decyzją, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) kontenerowe stacje transformatorowe o powierzchni zabudowy do 24 m² i wysokości do 4,0 m – do 64 szt.,
- d) powierzchnia podlegająca przekształceniu do 320 070 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 znacząco oddziaływać na środowisko: Decyzją znak RK.6220.01.2023.DFK.20 z dnia 03.04.2025 r. Burmistrz Debrzna 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) teren planowanej inwestycji, w granicach działki nr 719/1, zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych AZP 27-30/105, AZP 27-30/109, AZP 27-30/103, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków; w przypadku planowania prac ziemnych na działce 719/1 obowiązuje: w pierwszym etapie – wymóg przeprowadzenia archeologicznych badań rozpoznawczych – powierzchniowych; w przypadku pozytywnego wyniku prospekcji terenowej, w następnym etapie – wymóg przeprowadzenia archeologicznych badań weryfikacyjno-sondażowych, wyprzedzających zainwestowanie terenu (przed przystąpieniem do realizacji inwestycji); w przypadku negatywnego wyniku archeologicznych badań powierzchniowych Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odstąpi od wymogu prowadzenia badań archeologicznych; wymóg prowadzenia badań archeologicznych inwestor winien zrealizować na podstawie pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, w trybie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę,
 - b) na działce nr 724 zlokalizowana jest aleja lipowa, ważny element historyczny i przyrodniczy, który należy zachować i chronić przed zniszczeniem i wycinką.
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) projekt zagospodarowania działek nr 719/1 i nr 722/35 obręb 0011-Strieczona, w ramach własności rzeczowej zarządcy drogi powiatowej nr 2546G, należy uzgodnić w Wydziale Infrastruktury w Starostwie Powiatowym w Człuchowie,
 - b) w przypadku występowania na terenie objętym decyzją lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie urządzeń melioracyjnych, jak: sieć drenarska, rowy melioracyjne, itp. 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 mapach stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 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 16 kwietnia 2025 r. PCWO Energy Projekt Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 64 MW. 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 2024 r. poz. 1130 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 publicznej (Burmistrzowi Debrzna) oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią stronę postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zał. graficzny nr 1 i nr 2: mapy zasadnicze w skali 1:1000

Załącznik nr 3: analiza wymagań dla nowej zabudowy

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony
3. a/a



BURMISTRZ
Marta Urbanska
Marta Urbanska



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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116)

I. Wniosek dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 64 MW w gm. Debrzno, obręb Strieczona dz. nr 719/1, 722/35.

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. 2024 r. poz. 82) – inwestycja planowana jest na gruntach klasy RIVa – **decyzja wymaga uzgodnienia z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych,**
- 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. 2024 poz. 1112 ze zmianami) – inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko: **Decyzją znak RK.6220.01.2023.DFK.20 z dnia 03.04.2025 r. Burmistrz Debrzno określił warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia,**
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. 2024 poz. 530 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.6220.01.2023.DFK.20 z dnia 03.04.2025 r. Burmistrz Debrzna określił warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia,**
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1087 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 2024 r., poz. 1420 ze zmianami) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1290) – 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. z 2024 poz. 1292) – w granicach terenu objętego decyzją zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne – **decyzja wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,**
- 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. 2024 poz. 311) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 317) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 320 ze zmianami) – teren inwestycji graniczy z drogą gminną i drogą powiatową – **decyzja wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi powiatowej.**

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, 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 719/1 i nr 722/35, z gruntami klasy RIVa, są nie zabudowane, użytkowane rolniczo.

Stronami postępowania są :

- Wnioskodawca – PCWO Energy Projekt Sp. z o.o.,
- władający dz. nr 719/1, 722/35, 719/2, 722/36, 722/38 – osoby prywatne,
- władający dz. nr 723, 724, 722/11 – KOWR,
- władająca dz. nr 647, 720 – Gmina Debrzna,
- władający dz. nr 707 – Powiat 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:

- Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Słupsku,
- Zarządem Dróg Powiatowych w Człuchowie,
- 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 Urbanska