

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego 27 grudnia 2023 r., zmienionego 15 lutego 2024 r., dotyczącego budowy nie więcej niż czternastu odrębnych farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 14 MW wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną dla każdej z ww. farm – na terenie inwestycji o powierzchni nie większej niż 142400 m² stanowiącym część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntu 85 w obrębie Jabłonowo, gm. Ujście

ustalam

dla Wnioskodawcy – Vortex Energy Solar Sp. z o.o. Al. Wojska Polskiego 68, 70-479 Szczecin, reprezentowana przez pełnomocnika Panią Agnieszkę Wiśniewską, co następuje:

1. Rodzaj inwestycji – budowa nie więcej niż czternastu odrębnych farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 14 MW wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną dla każdej z ww. farm – na terenie inwestycji o powierzchni nie większej niż 142400 m² stanowiącym część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntu 85 w obrębie Jabłonowo, gm. Ujście, w tym w szczególności:

- 1) nie więcej niż 14 stacji transformatorowo-rozdzielczych;
- 2) nie więcej niż 2 magazynów energii, o wysokości do 5 m npt. i powierzchni do 50 m² – każda lub każdy;
- 3) nie więcej niż 14 odrębnych farm fotowoltaicznych – rzędów paneli fotowoltaicznych na konstrukcjach wspornych, o wysokości nie większej niż 6 m npt.;
- 4) dróg wewnętrznych, dojazdów, placów manewrowych, miejsc postojowych,
- 5) ogrodzenia, instalacji wewnętrznej terenu inwestycji i przyłączy, w tym linii kablowych i światłowodowych – teletechnicznych i elektroenergetycznych, systemu monitoringu, falowników, string-boksów, oświetlenia itp.

2. Warunki i szczególne zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja inwestycji bez realizacji nowej zabudowy (budynków), z wyłączeniem obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 1, które powinny spełniać poniższe warunki:

- realizacja w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oznaczonych w załączniku,
- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji od 0 do 0,2%,
- szerokość elewacji frontowej od 3 do 30 m,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2 do 5,5 m npt.,

- dachy jednodopowe, dwuspadowe lub wielospadowe, a także w formie płaszczyzn lub powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0 do 25°,

- b) dopuszcza się realizację obiektów kontenerowych i innych niż budynki, o wysokości:

- całej instalacji oraz kontenerów - do 5 m npt.,
- ew. słupów energetycznych i oświetleniowych - do 20 m npt.,
- ogrodzenia - do 3 m npt.;

- 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) realizacja i użytkowanie inwestycji stanowiącej przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem decyzji Burmistrza Ujścia znak OS.6220.16.2023 z 30 listopada 2023 r.,

- b) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni terenu inwestycji,

- c) zakaz podejmowania działań, które mogą doprowadzić do zanieczyszczenia wód zgromadzonych pod terenem inwestycji w Głównych Zbiornikach Wód Podziemnych nr 127 i 138;

- 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – z uwagi na występowanie na terenie inwestycji zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencjach zabytków, w przypadku realizacji robót ziemnych zastosowanie mają przepisy art. 31 orz art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
- 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) energia elektryczna z/do sieci za pośrednictwem przyłącza,
- b) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach,
- c) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych;

6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dojazd z drogi gminnej nr 130811P (dz. nr 79/1), w tym przez drogę wewnętrzną (gminną) na działce nr 80, ponadto możliwe ustanowienie służebności na innych terenach,
- b) zapewnienie odpowiedniej do potrzeb inwestycji ilości miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących inwestycję w granicach terenu inwestycji;

7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) zagospodarowanie działki nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, ani prowadzić do zakłócenia właściwej pracy przebiegających przez teren inwestycji oraz obok tego terenu linii uzbrojenia technicznego i urządzeń melioracyjnych i drenażowych – poza robotami budowlanymi uzgodnionymi z zarządcami ww. sieci i urządzeń,
- b) realizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie pasów drogowych publicznych, z zachowaniem odpowiednich przepisów o drogach publicznych;

8) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające inwestycji - oznaczono na wydruku w skali 1:1000 z mapy zasadniczej w skali 1:500 w wersji wektorowej, stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

27 grudnia 2023 r. Wnioskodawca doręczył swój wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. W obszarze objętym wnioskiem nie obowiązywał wówczas i nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie wystąpiły okoliczności stwarzające obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planowane przedsięwzięcie nie służy realizacji celu publicznego. Wniosek nie obejmuje przedsięwzięcia w obrębie terenu zamkniętego. Planowana inwestycja stanowi przedsięwzięcie, które zgodnie z przepisami §3 ust. 1 pkt 54a lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jest zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przeto do wniosku o wydanie decyzji załączono ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ wniosek był kompletny. Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie.

Projekt decyzji został opracowany przez mgr inż. arch. Marcina Piotra Radeberga – Skorzysko, który czyni zadose wymaganiem art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu przestrzennym. W toku postępowania nie było konieczne przeprowadzenie analizy urbanistycznej, ponieważ planowane przedsięwzięcie stanowi instalację do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (farmę fotowoltaiczną), toteż zgodnie z przepisami art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wymaga spełnienia warunku dobrego sąsiedztwa (badanie spełnienia tego warunku rzutuje na konieczność opracowania analizy urbanistycznej), jak również warunku dostępu do drogi publicznej. Decyzja wymagała uzgodnienia z/ze:

- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do wprowadzonej niniejszą decyzją formy ochrony zabytków (ustaleń ochronnych dla zabytków archeologicznych) – uzgodnienie miliczące;
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pile – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie znak ON.NS.9011.8.63.2024 z dnia 15.03.2024r.;
- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – jako właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do występujących pod terenem inwestycji złóż wód podziemnych – udokumentowanych jako GZWP nr 127 i 138 – uzgodnienie miliczące,
- Starostą Piłskim – jako organem ochrony gruntów rolnych, w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne – postanowienie znak W GK. 6124.117.2024.IV.3 z dnia 15.03.2024r. ,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile – jako organem melioracji wodnych, w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne – postanowienie znak DP.ZPU.521.462.2024.MSD z dnia 19 marca 2024r. z uwagą: na obszarze planowanej inwestycji, na działce nr 85 Jabłonowo, występują urządzenia melioracji wodnych – sieć drenażowa, ujęta w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Wody Polskie. Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, naprawić lub przebudować zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2, 2a, 5 i 6 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poza tym:

- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie konieczności uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – w ramach inwestycji zostanie dokonane przeznaczenie gruntów rolnych klas: IVa, IVb, V i VI na cele nierolnicze i nieleśne, co nie wymaga uzyskania jakiegokolwiek

zgody;

- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- nie wydano żadnych decyzji na lokalizację strategicznych sieci przesyłowych, ani nie występują w pobliżu inwestycji linie przesyłowe gazu ziemnego i ropy naftowej.

W świetle wszelkich powyższych okoliczności rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od decyzji niniejszej stronie przysługuje prawo do wniesienia odwołania za moim pośrednictwem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile w terminie czterechtygodni od daty doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załącznik – wydruk w skali 1:1000 z wektorowej mapy zasadniczej w skali 1:500 - z ustaleniami graficznymi.

Z up. Burmistrza
SEKRETARZ
Gminy Miasta Ujście
Marek Madej

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca - pełnomocnik;
- 2) Gmina Ujście, Plac Wiosny Ludów 2, 64-850 Ujście
- 3) strony postępowania wg rozdzielnika;
- 4) Burmistrz Ujścia (a.a.)