

GP.6730.12.2022

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego 18 marca 2022 roku, skorygowanego 27 czerwca 2022r. dotyczącego budowy instalacji fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) o mocy do 1 MW „Węglewo III” oraz niezbędnej infrastruktury technicznej – na terenie inwestycji na działce oznaczonej numerem ewidencji gruntów 35/3 w obrębie Węglewo, gm. Ujście

ustalam

dla Wnioskodawcy – Elektrownia PV 62 Sp. z o.o. ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, reprezentowana przez pełnomocników: Pani Paulina Kosicka i Pani Aleksandra Kołodziejska, co następuje:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji stanowiącego część działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 35/3 w obrębie Węglewo, gm. Ujście, polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) o mocy do 1 MW „Węglewo III” oraz niezbędnej infrastruktury technicznej – na terenie inwestycji na działce oznaczonej numerem ewidencji gruntów 35/3 w obrębie Węglewo, gm. Ujście, w tym:

- 1) zagospodarowanie na potrzeby ww. inwestycji do 67611 m² terenu inwestycji w liniach rozgraniczających oznaczonych w załączniku;
- 2) realizacja obiektów elektrowni słonecznej – paneli fotowoltaicznych, kontenera ze stacją transformatorową, kontenera technicznego, a także wszelkich innych urządzeń infrastruktury technicznej, a także niezbędne utwardzenie terenu (dojazd), oświetlenie, okablowanie i ogrodzenie terenu inwestycji, jak również realizacja niezbędnych obiektów monitoringu.

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

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja inwestycji bez realizacji budynków, przy czym dopuszcza się obiekty kontenerowe, np. stacje transformatorowo-rozdzielcze, baterijny magazyn energii,

b) wysokość:

- 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 jako przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń decyzji Burmistrza Ujścia znak OŚ.6220.21.2021 z 25 stycznia 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,

b) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 75% 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 – inwestycja, jako znajdująca się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wymaga, w przypadku realizacji robót ziemnych, zastosowania przepisów art. 31 oraz 36 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy;

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 – dojazd z drogi gminnej Węglewo – Jabłonówko w tym przez nieruchomości inne niż drogi publiczne na podstawie odrębnych procedur;

7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich – zagospodarowanie terenu 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 drenarskich – poza robotami budowlanymi uzgodnionymi z zarządcami ww. sieci i urządzeń;

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

3. Linie rozgraniczające inwestycji – oznaczono na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

18 marca 2022 roku 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 zaliczane, zgodnie z przepisami §3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jednak do wniosku załączono ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ wniosek, po uzupełnieniu, 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 – Skorzyśko, który czyni zadość wymaganiom art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu przestrzennym. W toku postępowania nie było konieczne przeprowadzenie analizy urbanistycznej, ponieważ planowane przedsięwzięcie stanowi urządzenie infrastruktury technicznej, 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, w postaci ustaleń ochronnych dla zabytków archeologicznych, formy ochrony zabytków – uzgodnienie milczące;
- Ministrem Klimatu i Środowiska – jako właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do występujących pod terenem inwestycji złóż wód podziemnych – udokumentowanych jako GZWP nr 127 i 138 – uzgodnienie milczące,
- 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 milczące,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile – jako organem melioracji wodnych – postanowienie znak BD.ZPU.2.522.880.2022.MSD z dnia 23.06.2022r. z uwagą: Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej występującej na działce 35/3 sieci drenarskiej oraz występującego na działce nr 33 rowu o symbolu Ma-29 – w przypadku ich uszkodzenia, naprawić lub przebudować zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego. ;
- Starostą Pileskim – jako właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do występujących pod terenem inwestycji złóż wód podziemnych – udokumentowanych jako GZWP nr 127 i 138 - uzgodnienie milczące oraz jako organem właściwym do spraw ochrony gruntów rolnych – postanowienie znak WGK.6124.484.2022.VI.2 z dnia 19.08.2022r. z zastrzeżeniem: w przypadku realizacji inwestycji na gruntach rolnych pochodzenia organicznego, inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę powinien wystąpić do Starosty Pileskiego o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2, 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: IV, V i VI na cele nierolnicze i nieleśne, co nie wymaga uzyskania jakiegokolwiek zgody;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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 czternastu dni 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 – wtórnik mapy zasadniczej w skali 1:500 z ustaleniami graficznymi.

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca – Elektrownia PV 62 Sp. z o.o. ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa – pełnomocnik Pani Paulina Kosicka
- 2) Wnioskodawca – Elektrownia PV 62 Sp. z o.o. ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa – pełnomocnik Pani Aleksandra Kłodziska
- 3) strony postępowania wg rozdzielnika;
- 4) Burmistrz Ujścia (a.a.)

Z up. Burmistrza
URZĄD MIEJSKI W UJŚCIE
Pani Paulina Kosicka
Pani Aleksandra Kłodziska
Burmistrza

06.10.2022