

Radomin, dnia 09.12.2022 r.

RGIZ.6730.39.5.2022.MM

DECYZJA Nr 39/2022
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.)

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 19 września 2022 r. złożonego przez Pana Rafała Orzechowskiego działającego w imieniu i na rzecz Agro Farms sp. z o.o., ul. Łąkowa 2, 86-014 Sicienka, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 12 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek nr 88/1, 91, 92/3, 92/4, 128/5, 128/8, obręb Bocheniec, gmina Radomin,

- **po uzgodnieniu z:**

- 1) **Starostą Goliubsko-Dobrzyńskim** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie, znak: ROŚ.673.214.2022.BWi z dnia 09.11.2022 r.,
- 2) **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie, znak: GD.ZZI.5.522.1100.2022 z dnia 16.11.2022 r.,
- 3) **Zarządcą Dróg Wojewódzkich** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie, znak: ZDW.RDW 4.12b.509.123.2022 z dnia 09.11.2022 r.

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 12 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek nr 88/1, 91, 92/3, 92/4, 128/5, 128/8, obręb Bocheniec, gmina Radomin, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 12 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 12 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy do 1 MW, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 125000,0 m²,
- maksymalna liczba paneli – 60 000 szt.,
- maksymalna wysokość paneli – 5,0 m,
- moc jednostkowa od 200 do 500 W,
- magazyn energii w ilości 12 sztuk, o maksymalnej powierzchni – 49,0 m² każdy,
- maksymalna wysokość magazynu energii – 4,0 m,
- dach magazynu energii płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 5°,
- stacje transformatorowe, w ilości 12 sztuk, o maksymalnej powierzchni – 49,0 m² każda,
- maksymalna wysokość stacji transformatorowej – 4,0 m,
- dach stacji transformatorowej płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 5°,
- ogrodzenie o maksymalnej wysokości – 2,2 m,
- niezbędna infrastruktura techniczna m.in: inwertery prądu, sieci energetyczne NN, SN, system monitoringu, zasilania, sterowania,
- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie ustala się,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; decyzją nr 3/2022 z dnia 22 lipca 2022 r. Wójt Gminy Radomin stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił środowiskowe uwarunkowania na realizację przedsięwzięcia,
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Radomin,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach gestora sieci,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych – nie dotyczy,
- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
- obsługa komunikacyjna – nie dotyczy,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm.),
- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,

e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy, ze względu na położenie planowanej inwestycji poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 19 września 2022 r. Pan Rafał Orzechowski działający w imieniu i na rzecz Agro Farms sp. z o.o., ul. Łąkowa 2, 86-014 Sicienko, wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Radomin w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 12 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek nr 88/1, 91, 92/3, 92/4, 128/5, 128/8, obręb Bocheniec, gmina Radomin.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do wymogu art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego przed wydaniem niniejszej decyzji pismem z dnia 24.11.2022 r., znak: RGIZ.6730.39.4.2022.MM zawiadomiono strony postępowania o zebraniu wszystkich dowodów i przeprowadzeniu niezbędnych czynności w niniejszej sprawie, pouczając jednocześnie o przysługującym prawie do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłaszania żądań w przedmiotowej sprawie. Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wpłynęły żadne wyjaśnienia ani wnioski mogące mieć wpływ na jej rozstrzygnięcie.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W przypadku przekroczenia przez organ terminu o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Radomin w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji – mapa w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 do decyzji – analiza wraz z wynikami analizy.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598 zł na podstawie cz. I ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 ze zm.).

6

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

2. Stan faktyczny i prawny.

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działkach o numerach ewidencyjnych 88/1 o łącznej powierzchni 2,9000 ha, stanowiącej: grunty orne klasy IIIa (pow. 1,9200 ha), grunty orne klasy IVa (pow. 0,5300 ha), grunty orne klasy IIIb (pow. 0,4500 ha); 91 o łącznej powierzchni 1,8500 ha, stanowiącej: grunty orne klasy IVa (pow. 0,9900 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,3100 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 0,2600 ha), grunty orne klasy IIIa (pow. 0,1800 ha), grunty orne klasy IIIb (pow. 0,1100 ha); 92/3 o łącznej powierzchni 0,3000 ha, stanowiącej: grunty orne klasy V (pow. 0,1212 ha), grunty orne klasy IVa (pow. 0,0815 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,0673 ha), grunty rolne zabudowane klasy V (pow. 0,0300 ha); 92/4 o łącznej powierzchni 2,8108 ha, stanowiącej: grunty orne klasy V (pow. 1,0840 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,6100 ha), grunty orne klasy IVa (pow. 0,4889 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,4331 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 0,1500 ha), grunty rolne zabudowane klasy V (pow. 0,0448 ha); 128/5 o łącznej powierzchni 2,9128 ha, stanowiącej:

grunty orne klasy IVa (pow. 2,2228 ha), grunty orne klasy IIIb (pow. 0,6900 ha); 128/8 o łącznej powierzchni 1,9993 ha, stanowiącej: grunty orne klasy IVa (pow. 1,3593 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,6400 ha). Rozpatrywane działki znajdują się w obrębie Bocheniec, gmina Radomin.

ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1-5A USTAWY
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. W związku z tym, że planowana inwestycja polegająca na farmy fotowoltaicznej o łącznej o mocy do 12 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.), odstępuje się od analizy wynikającej z treści art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. **Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:**
 - 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
 - 2) teren objęty inwestycją, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.),
 - 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 4) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), 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.

3. Wnioski do projektu decyzji:
 - 1) dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej o łącznej o mocy do 12 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1 MW, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 125000,0 m²,
 - 2) maksymalna liczba paneli – 60 000 szt.,
 - 3) maksymalna wysokość paneli – 5,0 m,
 - 4) moc jednostkowa od 200 do 500 W,
 - 5) magazyn energii w ilości 12 sztuk, o maksymalnej powierzchni – 49,0 m² każdy,
 - 6) maksymalna wysokość magazynu energii – 4,0 m,
 - 7) dach magazynu energii płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 5°,
 - 8) stacje transformatorowe, w ilości 12 sztuk, o maksymalnej powierzchni – 49,0 m² każda,
 - 9) maksymalna wysokość stacji transformatorowej – 4,0 m,

- 10) dach stacji transformatorowej płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 5°,
- 11) ogrodzenie o maksymalnej wysokości – 2,2 m,
- 12) niezbędna infrastruktura techniczna m.in: inwertery prądu, sieci energetyczne NN, SN, system monitoringu, zasilania, sterowania,
- 13) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie ustala się,
- 14) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- 15) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym.

Analizę sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

inż. Rafał Młynek

posiadający uprawnienia do wykonywania zawodu
urbanisty, zgodnie z art. 9 ustawy
z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.