

Radomin, dnia 06.03.2023 r.

RGIZ.6730.46.7.2022.2023.MM

**DECYZJA Nr 46/2022
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 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 23 listopada 2022 r. złożonego przez Panią Klaudię Momot działającą w imieniu i na rzecz PCWO ENERGY PROJEKT sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej na terenie działek nr 315/7, 315/8, obręb Dulsk, gmina Radomin,

- **po uzgodnieniu z:**

- 1) **Starostą Golubsko-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.673.10.2023.BWi z dnia 31.01.2023 r.,
- 2) **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Toruniu** – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie, znak: GD.ZZI.5.521.88.2023 z dnia 01.02.2023 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 na terenie działek nr 315/7, 315/8, obręb Dulsk, gmina Radomin, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa farmy fotowoltaicznej – 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 9 MW, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 30660,0 m²,
- maksymalna liczba paneli – 22 500 szt.,
- możliwość realizacji magazynu energii,
- kontenerowa stacja (transformatorowo-kontrolna), w ilości 9 sztuk, o maksymalnej powierzchni – 18,0 m² każda,
- maksymalna wysokość kontenerowej stacji (transformatorowo-kontrolnej) – 4,0 m,
- maksymalna szerokość kontenerowej stacji (transformatorowo-kontrolnej) – 3,0 m,
- niezbędna infrastruktura techniczna m.in: ogrodzenie, sieć energetyczną kablową podziemną niskiego napięcia, przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia, inwertery/falowniki, system monitoringu, instalacja odgromowa, kabel telekomunikacyjny,
- 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 1/2021 z dnia 15 czerwca 2022 r. Wójt Gminy Radomin 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 23 listopada 2022 r. Pani Klaudia Momot działająca w imieniu i na rzecz PCWO ENERGY PROJEKT sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Radomin w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej na terenie działek nr 315/7, 315/8, obręb Dulsk, gmina Radomin.

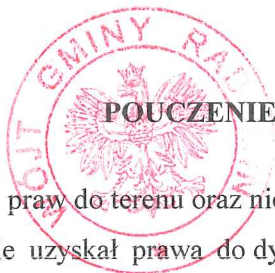
Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Stosownie do wymogu art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego przed wydaniem niniejszej decyzji pismem z dnia 10.02.2023 r., znak: RGIZ.6730.46.6.2022.2023.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.

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



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 Radomin, Radomin 1a, 87-404 Radomin. Kary nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

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

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.

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.

Załączniki:

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

ADNOTACJA O OPLACIE SKARBOWEJ

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.). Pobrano opłatę skarbową w wysokości 17 zł na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 2 w związku z załącznikiem do ww. ustawy cz. IV.

Z up. Wójta
mgr Ewa Drawert
SEKRETARZ GMINY

Otrzymują:

1. Pani Klaudia Momot – prokurent PCWO ENERGY PROJEKT sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa)

Adres do korespondencji: ul. Św. Leonarda 7, 25-311 Kielce

2. Strony postępowania według wykazu w aktach postępowania

3. A/a

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.

2. Stan faktyczny i prawny.

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działkach o numerach ewidencyjnych 315/7 o łącznej powierzchni 1,9900 ha, stanowiącej: grunty orne klasy IVa (pow. 0,8600 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,7400 ha), grunty orne klasy IIb (pow. 0,3200 ha), nieużytki (pow. 0,0700 ha), 315/8 o łącznej powierzchni 3,3600 ha, stanowiącej: grunty orne klasy IVb (pow. 2,5800 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,5000 ha), łąki trwałe klasy V (pow. 0,2100 ha), grunty orne klasy IVa (pow. 0,0300 ha), pastwiska trwałe klasy V (pow. 0,0300 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 0,0100 ha). Rozpatrywane działki znajdują się w obrębie Dulsk, 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 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. 2409), inwestycja realizowana będzie poza gruntami rolnymi objętymi ochroną,
- 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 9 MW, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 30660,0 m²,
- 2) maksymalna liczba paneli – 22 500 szt.,
- 3) możliwość realizacji magazynu energii,
- 4) kontenerowa stacja (transformatorowo-kontrolna), w ilości 9 sztuk, o maksymalnej powierzchni – 18,0 m² każda,
- 5) maksymalna wysokość kontenerowej stacji (transformatorowo-kontrolnej) – 4,0 m,
- 6) maksymalna szerokość kontenerowej stacji (transformatorowo-kontrolnej) – 3,0 m,
- 7) niezbędna infrastruktura techniczna m.in: ogrodzenie, sieć energetyczną kablową podziemną niskiego napięcia, przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia, inwertery/falowniki, system monitoringu, instalacja odgromowa, kabel telekomunikacyjny,
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie ustala się,

- 9) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym.

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

inż. Rafał Młyniek

posiadający uprawnienia do wykonywania zawodu
urbanisty zgodnie z art. 5 ustawy
z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.