

IR.6730.13.2023

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4, 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 2023 r. poz. 977) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 26 kwietnia 2023 r.,

PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 60/3 i 61/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Mokówko, gm. Dobrzyń nad Wisłą

ustalam warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 60/3 i 61/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Mokówko, gm. Dobrzyń nad Wisłą.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) Rodzaj zabudowy - zabudowa produkcyjna (produkcja energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii).
- 2) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – instalacja odnawialnego źródła energii, farma fotowoltaiczna.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682), Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- 2) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego.
- 3) Zaleca się aby Inwestor przed rozpoczęciem prac projektowych wykonał badania techniczne podłoża gruntowego w celu indywidualnego określenia warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) w kontekście planowanego nowego zamierzenia inwestycyjnego.
- 4) Szczegółowe ustalenia dla planowanej inwestycji:
 - a) panele fotowoltaiczne na konstrukcjach wsporczych:
 - maksymalna wysokość konstrukcji wsporczych – do 5 m,
 - liczba paneli – do 97 500 szt.,
 - łączna moc paneli – do 39 MW,
 - b) kontenerowe stacje transformatorowe – 39 szt. o wymiarach każdej z nich:
 - szerokość – od 1,5 m do 3 m,
 - długość – od 3 m do 6 m,
 - wysokość – od 2 do 4 m,
 - dach płaski o kącie nachylenia połąci do 5°,
 - c) niezbędna infrastruktura,
 - d) ogrodzenie terenu ażurowe bez podmurówki z zachowaniem minimum 15 cm przerwy między ogrodzeniem a gruntem,
 - e) powierzchnia podlegająca przekształceniu – do 19,4900 ha,

- f) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 80% powierzchni terenu inwestycji,
- g) linia zabudowy – nieprzekraczalna, co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczenia z przyległą drogą gminną (działka nr ewid. 113/2).

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Wnioskowane przedsięwzięcie jakim jest zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi lub zabudowa magazynowa o powierzchni zabudowy 19,49 ha na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Decyzją znak OŚiGW.6220.1.17.2021 z dnia 30.03.2023 r. Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą określił środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia. Nakaz przestrzegania określonych w tej decyzji warunków.
- 2) Teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).
- 3) Przy realizacji planowanego przedsięwzięcia winny decydować względy technologiczne, branżowe szczególów przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.
- 4) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych - art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).
- 5) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska).
- 6) Inwestycję należy realizować i eksploatować ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tak by emisja promieniowania elektromagnetycznego i hałasu nie wykraczała poza granice działki objętej inwestycją.
- 7) Ustala się zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na środowisko w czasie realizacji inwestycji, poprzez następujące rozwiązania chroniące środowisko:
 - a) utrzymanie porządku na terenie realizacji inwestycji,
 - b) zachowanie środków ostrożności przeciwdziałających dostaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowego,
 - c) utylizowanie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 8) Zamierzenie inwestycyjne planowane jest na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 60/3 i 61/4 położonej w obrębie Mokówko, które zgodnie z informacjami o działkach z dnia 28.04.2023 r. stanowią grunty orne RIVb, RV, RVI, pastwiska trwałe PsV, łąki trwałe ŁV i ŁVI, wody powierzchniowe W, nieużytki N oraz lasy LsV.
 - a) Teren planowanej inwestycji w liniach rozgraniczających teren inwestycji nie obejmuje lasów, nieużytków oraz wód powierzchniowych.
 - b) teren planowanej inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

W południowo-zachodniej części działki nr ewid. 60/3 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 11 (29 na obszarze AZP 46-50) będące śladem osadnictwa, stanowiące obiekt zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków i objęty ochroną konserwatorską na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 7 pkt 4, art. 22 ust. 2 oraz art. 145 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

Ustala się następujące warunki konserwatorskie:

1. Zgodnie z art. 31 ust. 2 ww. ustawy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych podczas ww inwestycji określa Wojewódzki Konserwator Zabytków w drodze decyzji administracyjnej. W celu uzyskania ww. decyzji należy złożyć w Delegaturze WUOZ we Włocławku wniosek o określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,
2. W przypadku stwierdzenia przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków istnienia kolizji inwestycji ze stanowiskiem archeologicznym i określenie w ww. decyzji zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych w celu realizacji przedmiotowych warunków należy zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

3. Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę przedłożyć w Delegaturze WUOZ we Włocławku za pośrednictwem właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej dokumentację dla planowanego przedsięwzięcia celem jego uzgodnienia.
4. W przypadku odkrycia na terenie objętym decyzją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać prace mogące go uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą – art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej nr 171005C (działka nr ewid. 34) istniejącym zjazdem, poprzez działkę nr ewid. 20 oraz do drogi publicznej 171018C (działka nr ewid. 60/4 i 113/1) istniejącym zjazdem, poprzez działkę nr ewid. 60/1, 218 i 113/2).

W granicach terenu planowanej inwestycji zapewnić sprawny układ komunikacji wewnętrznej oraz co najmniej 2 miejsca postojowe.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- 2) Ścieki sanitarne – nie dotyczy.
 - a) niedopuszczalne jest odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych lub do ziemi.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicy działki objętej wnioskiem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z oświadczeniem w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej znak EOP/WP/9/2023/03/041603 z dnia 14.03.2023 r. Energa-Operator S.A.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- 6) Odpady komunalne stałe winny być gromadzone w wyznaczonych miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów uwzględniając ich segregację, w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych zgodnie z „Prawem budowlanym”, a następnie przekazywane do odzysku i unieszkodliwiania, zgodnie z obowiązującymi przepisami (ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach – Dz. U. z 2022 r. poz. 699).
- 7) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej winny być zachowane normatywne odległości, a w przypadku kolizji powinny być przebudowane poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- 1) Zapewniona musi zostać ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostęp do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) spełnione muszą zostać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Inwestor przy wykonywaniu swego prawa nie może zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1360 z późn. zm.).
- 3) Inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich.
- 4) Inwestycja musi spełniać wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

Uzasadnienie

1. Wnioskiem złożonym w dniu 26 kwietnia 2023 r. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. wystąpiła do Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 60/3 i 61/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Mokówko, gm. Dobrzyń nad Wisłą.
2. Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 roku. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
3. Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony pismem znak IR.6730.13.2023 z dnia 15 maja 2023 r., umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy.
4. Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).
5. Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 planowana jest inwestycja.
6. Wnioskowane przedsięwzięcie jakim jest zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi lub zabudowa magazynowa o powierzchni zabudowy 19,49 ha na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Decyzją znak OŚiGW.6220.1.17.2021 z dnia 30.03.2023 r. Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą określił środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia (decyzja stała się ostateczna w dniu 12 maja 2023 r. W orzeczeniu decyzji zawarto nakaz przestrzegania określonych w tej decyzji warunków.
7. W południowo-zachodniej części działki nr ewid. 60/3 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 11 (29 na obszarze AZP 46-50) będące śladem osadnictwa, stanowiące obiekt zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków i objęty ochroną konserwatorską na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 7 pkt 4, art. 22 ust. 2 oraz art. 145 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840). Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu, Delegatura we Włocławku pismem znak WUOZ.DW.WZN.5151.2.11.2023.JD z dnia 18 maja 2023 r. określił warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia, które zawarto w orzeczeniu decyzji.
8. 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 warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowane przedsięwzięcie to budowa instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.) w stosunku do których nie stosuje się wymogów określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza wykazała, że planowane przedsięwzięcie spełnia pozostałe warunki określone w art. 61 ust. 1 ww. ustawy.
9. Dla obszaru miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyń nad Wisłą przyjęte uchwałą Nr XII/72/11 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 29.11.2011 r., z którego nie zachodzi okoliczność wskazana w art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. obowiązek sporządzenia planu miejscowego, w stosunku do obszaru objętego wnioskiem inwestora.
10. Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie o której mowa w art. 5 tej ustawy.
11. Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503); Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.); Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o oce-

nach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.); Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645); Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518); Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

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

U z g o d n i e n i a

1. Decyzja została uzgodniona z:
 - a) Starostą Lipnowskim - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (w związku z wykorzystywaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod planowane zamierzenie inwestycyjne) - postanowienie GN.6622.3.337.2023 z dnia 11.07.2023 r.,
 - b) Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod planowane zamierzenie inwestycyjne) - postanowienie WA.ZPU.7.521.386.2023.KZ z dnia 17.07.2023 r.,
 - c) Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków) – postanowienie znak WUOZ.DW.WZN.5151.2.11.2023.JD z dnia 05.07.2023 r.
2. Decyzja nie wymaga uzgodnienia z Burmistrzem Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi gminnej) ponieważ jest organem wydającym decyzję.
3. Decyzja nie wymaga uzgodnień o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt. 1, 3 – 5a, 7, 8, 9a, 11-16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
4. Teren, na którym planowana jest inwestycja w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobrzyń, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15 poz. 139) nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt. 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.
5. Decyzja została uzgodniona przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lipnie – zgodnie z przepisami odrębnymi – ustawą z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2023r. poz. 338) w zakresie wymagań higienicznych i sanitarnych – postanowienie nr 148/2023 znak NNZ.9022.3.12.2023 z dnia 06.07.2023 r.

O p i n i e

Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania opinii o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

P o u c z e n i e

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach Prawa budowlanego.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowaniem nieruchomością na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy terenu.

Decyzja ważna jest na czas nieokreślony. Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą może stwierdzić jej wygaśnięcie, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, ul. Kilińskiego 2, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą w terminie czternastu 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, wówczas z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Informacje dodatkowe

Decyzja określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych może nastąpić dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę lub dokonaniu zgłoszenia budowy właściwemu organowi administracji architektoniczno – budowlanej i spełnieniu pozostałych warunków, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Oplatę skarbową w kwocie 598 zł
Uiszczono w dniu 24.04.2023 r.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji,
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu złożona z części tekstowej i graficznej

Otrzymują:

1. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.
2. Właściciel działki Nr 61/4 i Nr 60/3
3. Właściciel działki Nr 10/1
4. Właściciel działki Nr 9/1
5. Właściciel działki Nr 44/1 i Nr 5/1
6. Właściciel działki Nr 4/1
7. Właściciel działki Nr 3/1 i Nr 72
8. Właściciel działki Nr 2
9. Właściciel działki Nr 98/4
10. Właściciel działki Nr 69/7, Nr 69/5 i Nr 129/2
11. Właściciel działki Nr 60/1 i Nr 128/2
12. Właściciel działki Nr 69/3
13. Właściciel działki Nr 66/3, Nr 66/4, Nr 66/2 i Nr 66/1
14. Gmina Dobrzyń nad Wisłą - drogi
15. Właściciel działki Nr 245
16. Właściciel działki Nr 263
17. Właściciel działki Nr 262/2, Nr 255, Nr 254/2, Nr 249/1, Nr 250/1, Nr 244/2 i Nr 247
18. Gmina Tłuchowo - drogi - działki o numerach 271, 250/2, 269, 249/2, 262/1, 254/1, 246/2, 248/15, 248/13 oraz działka 248/14
19. a/a

Projekt decyzji opracowała:
Ewa Birek

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 60/3 i 61/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Mokówko, gm. Dobrzyń nad Wisłą

Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego opracowano zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz z kopią mapy zasadniczej w skali 1: 1000 i 1:2000 obejmującą wnioskowany teren wraz z bezpośrednim otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyń nad Wisłą przyjęte uchwałą Nr XII/72/11 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 29.11.2011 r., miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyń nad Wisłą, który utracił ważność z końcem 2003 r., informacje o działkach z dnia 28.04.2023 r., inne dostępne materiały.

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 warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W analizowanym przypadku planowana inwestycja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.) w stosunku do których nie stosuje się wymogów określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę w zakresie spełniania warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 przeprowadzono w granicy działek objętych wnioskiem. Obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym do analizy.

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

1) Warunek 1 - „DOBRE SĄSIEDZTWO” – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy – nie dotyczy

możliwość kontynuacji funkcji i formy zabudowy tj. spełnienie wymogu aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech, i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu)

- a) zgodnie z wyjaśnieniem zawartym we wstępie do analizy w przedmiotowej sprawie nie ma obowiązku dokonania analizy spełniania przez planowaną inwestycję tego warunku,
- b) parametry planowanej inwestycji należy ustalić zgodnie ze złożonym przez inwestora wnioskiem,
- c) całkowita powierzchnia podlegająca przekształceniu – do 19,49 ha,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – nie wymaga ustalenia,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 80% powierzchni działki,
- f) linia zabudowy – nieprzekraczalna - co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczenia z przyległą drogą gminną (działka nr ewid. 113/2)

2) Warunek 2 - „DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy – nie dotyczy

Zgodnie z wyjaśnieniem zawartym we wstępie do analizy w przedmiotowej sprawie nie ma obowiązku dokonania analizy spełniania przez planowaną inwestycję tego warunku.

3) Warunek 3 – „WYSTARCZAJĄCE UZBROJENIE TERENU” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy – spełniony

- 1) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- 2) Ścieki sanitarne – nie dotyczy.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicy działki objętej wnioskiem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z oświadczeniem w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej znak EOP/WP/9/2023/03/041603 z dnia 14.03.2023 r. Energa-Operator S.A.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- 6) Odpady komunalne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Warunek 4 – „ODROLNIENIE LUB ODLESIENIE” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy - spełniony

Zamierzenie inwestycyjne planowane jest na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 60/3 i 61/4 położonych w obrębie Mokówko, które zgodnie z informacją o działce z dnia 28.04.2023 r. stanowią grunty orne RIVb, RV, RVI, pastwiska trwałe PsV, łąki trwałe ŁV i ŁVI, wody powierzchniowe W, nieużytki N oraz lasy LsV. Łączna powierzchnia działek 23,7769 ha.

- a) Teren planowanej inwestycji w liniach rozgraniczających teren inwestycji obejmuje obszar o powierzchni 19,49 ha i nie obejmuje lasów, nieużytków oraz wód powierzchniowych.
- b) teren planowanej inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5) Warunek 5 - „ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy - spełniony

- a) teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego położony jest w obszarze, dla którego brak jest innego odrębnego przepisu prawnego określającego teren jako chroniony z zakazem lub ograniczeniami dotyczącymi jego możliwości zabudowy, tj. teren wnioskowany nie leży w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, osuwania mas ziemnych oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie przyrody, o ochronie zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych,
- b) w południowo-zachodniej części działki nr ewid. 60/3 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 11 (29 na obszarze AZP 46-50) będące śladem osadnictwa, stanowiące obiekt zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków i objęty ochroną konserwatorską na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 7 pkt 4, art. 22 ust. 2 oraz art. 145 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840). Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu, Delegatura we Włocławku pismem znak WUOZ.DW.WZN.5151.2.11.2023.JD z dnia 18 maja 2023 r. określił warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia, które należy zawrzeć w orzeczeniu decyzji.
- c) wnioskowane przedsięwzięcie jakim jest zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi lub zabudowa magazynowa o powierzchni zabudowy 19,49 ha na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Decyzją znak OŚiGW.6220.1.17.2021 z dnia 30.03.2023 r. Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą określił środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia. W orzeczeniu decyzji zawrzeć nakaz przestrzegania określonych w tej decyzji warunków.
- d) planowana inwestycja jest zgodna z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503); Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.); Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.); Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645); Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518); Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

6) Warunek 6 – „ODLEGŁOŚĆ OD ENERGETYCZNYCH SIECI PRZESYŁOWYCH” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy - spełniony

Planowane 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu przesyłowego,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja

- 1) Teren inwestycji położony jest w obrębie ewidencyjnym Mokówko, gm. Dobrzyń nad Wisłą.

- 2) Zgodnie z informacjami o działkach z dnia 28.04.2023 r. stanowi współwłasność osób fizycznych.
- 3) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej nr 171005C (działka nr ewid. 34) istniejącym zjazdem, poprzez działkę nr ewid. 20 oraz do drogi publicznej 171018C (działka nr ewid. 60/4 i 113/1) istniejącym zjazdem, poprzez działkę nr ewid. 60/1, 218 i 113/2).
- 4) Teren objęty projektem decyzji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 5) Wg planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.
- 6) Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.
- 7) Dla obszaru gminy Dobrzyń nad Wisłą uchwalono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z którego nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla w/w obszaru.

Wnioski

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że **zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **a zatem dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 60/3 i 61/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Mokówko, gm. Dobrzyń nad Wisłą, możliwe jest ustalenie warunków zabudowy.**

Analizę sporządziła:

Ewa Birek