



WÓJT GMINY NOWOGRÓDEK POMORSKI

Krzysztof Mrzygłód

Nowogródek Pomorski, dnia 30.03.2023 r.

Znak sprawy: BRG.6730.39.2022.ES

DECYZJA Nr 15/2023

O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.; zw. dalej upzp) oraz art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.), w wyniku prowadzonego postępowania na wniosek złożony dnia 25.10.2022 r. przez inwestora – Eurowind Polska II Sp. z o.o. z siedzibą ul. Innowatorów 8, 62-070 Dąbrowa, w imieniu której występuje pełnomocnik Pan Grzegorz Michułka, ul. Innowatorów 8, 62-070 Dąbrowa, oraz po uzgodnieniu:

- ze Starostą Myśliborskim - Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w zakresie ochrony gruntów rolnych, postanowieniem znak GKN.673.13.2023.AM z dnia 13.02.2023 r.,
- z Zarządem Powiatu Myśliborskiego – Wydział Dróg w zakresie obszaru przyległego do dróg publicznych powiatowych drogą publiczną powiatową, postanowieniem znak DP.673.8.2023.MM z dnia 13.02.2023 r.,

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

Eurowind Polska II Sp. z o.o.,

dla inwestycji polegającej na:

budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 70 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na części terenu działek o nr ewid. 533/1 i 533/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Karsko, gmina Nowogródek Pomorski.

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnego źródła energii.
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 70 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i złożonej z następujących elementów:
 - panele fotowoltaiczne o łącznej mocy elektrycznej do 70MW, zamontowane na stelażach stalowych lub aluminiowych posadowionych na gruncie o podstawach stałych lub ruchomych i o wysokości całkowitej instalacji nad ziemią do 5,00 m,
 - stacje transformatorowe wraz z wyposażeniem w ilości do 20 sztuk i o gabarytach maksymalnych każda z nich: do 10,00 m x do 4,00 m, wysokość całkowita – do 3,50 m, bez określenia geometrii dachów,
 - linie kablowe niskiego napięcia,
 - falowniki (inwertery),
 - linie światłowodowe,
 - okablowanie solarne,
 - linie kablowe elektroenergetyczne,
 - układy pomiarowo-zabezpieczające,
 - instalacje odgromowe,
 - telekomunikacyjne linie kablowe,
 - przyłącze energii elektrycznej i światłowodowej,



- Główny Punkt Odbioru (GPO) SN/WN wraz z wyposażeniem,
- oświetlenie terenu,
- wewnętrzną infrastrukturę komunikacyjną w postaci dróg, zjazdów i placów oraz miejscami parkingowymi,
- pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania farmy fotowoltaicznej, i o łącznej powierzchni zabudowy, rozumianej jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia – do 117,1500 ha.

Wszelkie okablowanie i przewody elektryczne odprowadzające wyprodukowaną energię prowadzić pod ziemią.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) teren inwestycji znajduje się w granicach otuliny Barlineckiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy Uchwały Nr XIX/232/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 21 września 2020 r. w sprawie Barlineckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 28 października 2020 r., poz. 4695),
- b) teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „C” Barlinek, dla którego obowiązują przepisy obwieszczenia Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 13 maja 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
- c) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a także zgodnie z ustaleniami decyzji znak RUL.6220.8.2020.AW Wójta Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 05.10.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- d) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Nowogródek Pomorski.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Nowogródek Pomorski oraz Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – z własnego odnawialnego źródła energii i/lub z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach gestora,
- b) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg systemu obowiązującego w gminie Nowogródek Pomorski,
- c) sposób odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- d) dojazd do terenu inwestycji – bezpośredni, do drogi publicznej powiatowej 2116Z na działkach gruntu o nr ewid. 535 i 969 obręb ewidencyjny Karsko oraz do drogi publicznej powiatowej 2113Z na działkach gruntu o nr ewid. 553/2, 941/2 i 534/1 obręb ewidencyjny Karsko, nowymi zjazdami na warunkach zarządcy drogi. Zezwolenie na budowę zjazdów do w/w dróg powiatowych z terenu inwestycji należy uzyskać u zarządcy drogi jeszcze przed zatwierdzeniem projektu budowlanego, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693),
- e) zezwolenie na umieszczenie w pasie drogi obiektów budowlanych niezwiązanych z potrzebami zarządcy drogi wymagane jest jeszcze przed zatwierdzeniem projektu budowlanego, zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1693). Zgoda ta, wyrażona w formie decyzji, nie jest równoznaczna z pozwoleniem na budowę, które powinno być uzyskiwane w trybie i na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.). Zezwolenie na umieszczenie w pasie drogi obiektów budowlanych niezwiązanych z potrzebami zarządcy drogi nie stanowi pozwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym, o które strona powinna wystąpić do zarządcy drogi przed rozpoczęciem robót. Przebieg trasy przyłączy infrastruktury w pasie drogowym powinien prowadzić najkrótszą



trasą, tj. prostopadle do jezdni. W przypadku braku innej możliwości dopuszcza się usytuowanie trasy przyłączy lub sieci infrastruktury technicznej równolegle do jezdni w pasie drogowym z zachowaniem maksymalnej odległości od istniejącej krawędzi,

- f) wymagana ilość miejsc postojowych – ustala się realizację minimum do 3 miejsc postojowych dla obsługi projektowanej inwestycji,
- g) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) zabudowę i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich,
- e) panele fotowoltaiczne należy wyposażyć w powłokę antyrefleksyjną zapobiegającą efektowi olśnienia użytkowników przyległych do terenu inwestycji dróg publicznych, w szczególności użytkowników drogi publicznej powiatowej nr 2113Z oraz drogi publicznej powiatowej nr 2116Z.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, tereny zamknięte, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

8. Teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409).

W przypadku zajęcia pod inwestycję gruntów rolnych i ich innego niż rolnicze wykorzystanie, inwestor zobowiązany jest do ich wyłączenia z produkcji rolnej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót niewymagających pozwolenia na budowę.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 ust. 1 upzp, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załączniki graficzne Nr 1A, 1B i 1C.

10. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności:

- a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.),
- b) ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1693),
- c) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.),
- d) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- e) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.),
- f) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.),
- g) ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1378 ze zm.).

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.



Wnioskiem złożonym dnia 25.10.2022 r. inwestor – Eurowind Polska II Sp. z o.o. z siedzibą ul. Innowatorów 8, 62-070 Dąbrowa, w imieniu której występuje pełnomocnik Pan Grzegorz Michułka, ul. Innowatorów 8, 62-070 Dąbrowa wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 70 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na części terenu działek o nr ewid. 533/1 i 533/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Karsko, gmina Nowogródek Pomorski.

Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 i art. 61 ust. 6 i 7 upzp.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 upzp, sporządziła osoba uprawniona.

W oparciu o wniosek, zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp, sporządzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w tym warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, w której zważono, co następuje:

- 1) wnioskowany teren pod zabudowę sąsiaduje z działkami, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji i uzupełnienia funkcji, kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp;
- 2) teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 – nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej zabudowy;
- 4) grunty objęte inwestycją nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze i strefach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6.

Spełnione zatem zostały wszystkie przesłanki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 upzp, wymagane dla wydania decyzji.

Stosownie do art. 60 ust. 1 upzp, decyzję o ustaleniu warunków zabudowy wydaje wójt po uzyskaniu uzgodnień z właściwymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 w/w ustawy. Realizacja obowiązku uzgodnień następuje zgodnie z art. 106 Kpa.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnienia w myśl przepisów art. 53 ust. 4 upzp, tj.:

- pkt 6) ze Starostą Myśliborskim - Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- pkt 9) z Zarządem Powiatu Myśliborskiego – Wydział Dróg w zakresie obszaru przyległego do dróg publicznych powiatowych drogą publiczną powiatową,

a także nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

Niniejsza decyzja nie wymagała również uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie., na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 w związku z art. 53 ust. 5b upzp, bowiem dla projektowanego zamierzenia przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko.

Niniejsza decyzja nie wymagała wystąpienia o opinię do instytucji określonych art. 53 ust. 5e upzp.

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, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. upzp.

Każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych (art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy), dlatego stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz ww. przepisów upzp, postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

W dniu 30.01.2023 r. pełnomocnik inwestora wniósł uwagi do projektu decyzji w zakresie uzupełnienia zapisów o:



- doprecyzowanie elementów, z której składać będzie się projektowana farma fotowoltaiczna (parametrów stacji transformatorowych) – uwzględniono,
- możliwość obsługi komunikacyjnej z działki drogowej o nr ewid. 941/2 – uwzględniono, oraz
- możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z projektowanego przyłącza do sieci – uwzględniono.

Zgodnie z art. 64 ust.1 z związku z art. 56 upzp, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp, po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem robót niewymagających pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę, lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 upzp).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 upzp).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 upzp).

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g oraz art. 64 ust. 1 upzp, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Zachodniopomorski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa, 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.

Załącznikami do decyzji Nr 15/2023 Wójta Gminy Nowogrodek Pomorski z dnia 30.03.2023 r. są:

Nr 1A, 1B i 1C – załączniki graficzne – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

Nr 2 – część tekstowa – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

Załączniki graficzne zostały wykonane na kopiach map zasadniczych w skali 1:1000 wydanej przez Starostę Myśliborskiego (4 arkusze), i których egzemplarze pozostają do wglądu w aktach sprawy.

Otrzymują:

1. Inwestor – Eurowind Polska II Sp. z o.o., ul. Innowatorów 8, 62-070 Dąbrowa
poprzez pełnomocnika – Pan Grzegorz Michułka ul., Innowatorów 8, 62-070 Dąbrowa
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa