

.....  
nazwa i adres organu wydającego decyzję  
pieczęć Wójta Gminy Skórcz

OR.6730.26.2024

Skórcz, dnia.....

Nr sprawy

## **DECYZJA Nr ...../ 2023** **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775), art. 59 ust.1, art. 60, art. 61 ust. 1, art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku firmy **Elektrownie MPA6 Sp. z o.o.** z siedzibą w Augustowie, w imieniu której działa pełnomocnik Profeco Analizy Środowiskowe Marta Kaczmarek, z dnia 29 lutego 2024r. wpływ do urzędu dn. 1 marca 2024r.

### **ustalam warunki zabudowy**

**dla części działki geod. nr 287 położonej w obr. geod. RYZOWIE**  
**gm. Skórcz,**  
**dla inwestycji polegającej na:**

**budowie elektrowni fotowoltaicznej EPV Ryzowie o mocy do 5,0 MW włącznej**  
**(w tym etapowo) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

#### **1. Rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

1.1 Funkcja zabudowy – zabudowa z zakresu instalacji odnawialnego źródła energii

1.2 Rodzaj zabudowy – zabudowa instalacji odnawialnego źródła energii o mocy do 5,0MW włącznie (w tym etapowo) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części dz. 287 o pow. terenu do 50 000m<sup>2</sup>.

Planowaną farmę fotowoltaiczną tworzyć będą m. inn.:

linie kablowe nN, linie przesyłowe SN, linie telekomunikacyjne, monitoring wizyjny, instalacje oświetleniowe, odgromowe, systemy ochrony technicznej obiektu (ogrodzenie), falowniki AC/DC, string-boxy, skrzynki rozdzielcze, konstrukcje wsporcze, moduły fotowoltaiczne, magazyny energii, stacje kontenerowe transformatorowe, miejsca postojowe dla potrzeb obsługi, drogi wewnętrzne, plac manewrowy, pasy zieleni

#### **2. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego wynikające z przeprowadzonej analizy:**

2.1. Usytuowanie, linie zabudowy:

a) nie ustala się obowiązującej linii zabudowy,

b) nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy,

c) usytuowanie stacji transformatorowych i magazynów energii względem granic sąsiednich działek budowlanych- zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych;

2.2. Gabaryty, parametry inwestycji:

- a) powierzchnia zabudowy (powierzchnia rzutu paneli fotowoltaicznych oraz zajmowana przez towarzyszącą infrastrukturę taką jak np. stacje transformatorowe, inwertery (przetwornice), itp. oraz pozostałe tereny przeznaczone do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia) – maksymalnie 50 000m<sup>2</sup> (tj. >2,0ha)
- b) stacje transformatorowe kontenerowe 5 szt, każda o wymiarach : długość – 2-10 m, szerokość – 2-10 m , wysokość – 2-5m; dach dowolny, w tym płaski ; pow. zabudowy do 50m<sup>2</sup>
- c) kontenerowe magazyny energii - 5szt ; każdy o wymiarach długość – 2-10 m, szerokość – 2-10 m , wysokość – 2-5m; dach dowolny, w tym płaski ; pow. zabudowy do 50m<sup>2</sup>
- d) wysokość konstrukcji wsporczych z panelami – od 3m do 5,0 m, panele mocowane na konstrukcji wolnostojącej, z nachyleniem w stosunku do płaszczyzny, moduły rozmieszczone w rzędach; teren pod konstrukcją wsporczą oraz pomiędzy rzędami paneli powinien stanowić wolną, nie przekształconą przestrzeń – biologicznie czynną,

- e) panele fotowoltaiczne ok. 16666 sztuk, o łącznej mocy do 5MW,
- f) wysokość ogrodzenia do 2,5 m, ogrodzenie bez podmurówki, z materiału ażurowego z pozostawieniem wolnej przestrzeni od gruntu na wysokość ok. 0,20 m,
- g) pow. terenu objęta inwestycją w granicach ogrodzenia - do 50 000m<sup>2</sup>.

2.3. Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% terenu objętego wnioskiem, tereny niezabudowane powinny stanowić powierzchnie biologicznie czynne, obsiane mieszaną traw, utrzymywane w dobrej kulturze, systematycznie koszone.

### **3. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1) Inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ze względu na wielkość powierzchni terenu zajętej przez przedsięwzięcie do ok. 0,5ha w obszarze objętym formami ochrony przyrody (obszar Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie); jest dla niej wymagane wydanie decyzji środowiskowej – decyzja została wydana przez Wójta Gminy Skórcz dec nr OŚ. 6220. 4.31.2022 z dnia 10 stycznia 2024r. , inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w ww decyzji środowiskowej ;

2) teren inwestycji usytuowany jest w granicach obszarów objętych ochroną przyrody – w obszarze Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023r poz. 1336, ze zm. ) oraz Zarządzenie RDOŚ w Gdańsku i RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015r. poz. 1161) ze zmianą z 2022r. - Zarządzenie RDOŚ w Gdańsku i RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 27 czerwca 2022r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 – Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022r. poz.2612

3) inwestycję należy projektować, realizować i eksploatować zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556, ze zm.)

### **4. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –**

- 1) w granicach terenu inwestycji znajdują się stanowiska archeologiczne ze strefą ochrony konserwatorskiej (archeologicznej) - Roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami .
- 2) zasięg strefy ochrony konserwatorskiej pokazano na podsacie Studium gminy Skórcz na załączniku graficznym do decyzji

### **5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- 2) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- 3) odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo do gruntu, uwzględnić obowiązujące przepisy Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225)

*§ 29. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione,*

4) zaopatrzenie w energię elektryczną – zasilanie obiektów kubaturowych – poprzez instalację fotowoltaiczną; Planowana inwestycja będzie włączona do krajowej sieci elektroenergetycznej w celu przesyłu wytworzonej energii elektrycznej; miejsce przyłączenia farmy zostanie określone w warunkach przyłączenia , wydanych po uzyskaniu dec wz;

- 5) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- 6) telekomunikacja – nie dotyczy,
- 7) usuwanie odpadów stałych- zgodnie z przepisami odrębnymi i lokalnymi,
- 8) dojazd do drogi – dostęp do drogi publicznej gminnej nr 243021G na dz. geod. 282 obr. Ryzowie poprzez projektowany zjazd, na zjazd wymagane zezwolenie zarządcy drogi
- 9) miejsca postojowe – do 10 miejsc na terenie inwestycji

### **6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) zgodnie z art. 5 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.)
- 2) zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nie utrudniający dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- 3) nie dopuszcza się dokonywania zmian spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 4) inwestor powinien uwzględnić przepisy kodeksu cywilnego (zwłaszcza art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, ze zm.) i przy realizacji planowanych zamiarów inwestycyjnych powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, uwzględniając społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości (tutaj: grunty rolne, niezabudowane) i miejscowe stosunki.

### **7. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych. (dot. obszarów morskich, terenów**

## **górnicych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych obsuwaniem się mas ziemnych) – nie dotyczy.**

### **8. Inne warunki, wynikające z przepisów:**

- 1) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z przepisami:
  - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.) - dla inwestycji wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę
  - b) Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225)
  - c) Obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi, mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia przepisów wykonawczych;
- 2) projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami np. zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679). Zakres i forma projektu budowlanego winna odpowiadać warunkom określonym w w/w Rozporządzeniu; uzgodnienia projektu budowlanego – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) dla działek budowlanych lub terenów, na których przewidziana jest budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymogami art. 5 Prawa budowlanego, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno - użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych- zgodnie z art. 5 i 6 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

### **9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Integralną częścią niniejszej decyzji jest załącznik graficzny – zał. nr 1 w skali 1:1000, na którym pokazano linie rozgraniczające teren inwestycji

### **UZASADNIENIE**

Z wnioskiem z dnia 29.02.2024r.. (wpływ do urzędu 01.03.2024r.) o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wystąpiła firma Elektrownie MPA6 Sp. z o. o. poprzez pełnomocnika. Teren inwestycji to grunty rolne niezabudowane, własność prywatna (Jerzy Cherek), cała działka ma pow. 14,41ha, terenem inwestycji objęto część dz. o pow. do 50000m<sup>2</sup>. Wnioskowana inwestycja polega na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5,0 MW, na terenie o pow. do 5ha, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Planowana inwestycja nie będzie usytuowana na gruntach chronionych klas I-III, w granicach terenu występują użytki klasy RIVa, RIVB, RV, RVI, z terenu inwestycji wykluczono grunty leśne. Co do zasady wg ustawy o planowaniu i zagosp. przestrzennym (art. 14 ust 6a pkt 2 w brzmieniu po 24.09.2023r.) tego typu zmiana zagospodarowania powinna następować na podstawie planu miejscowego. Przepisy przejściowe ustawy z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688) dopuszczają jednak - do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - by podstawą dla zmiany zagospodarowania była także decyzja o warunkach zabudowy.

Zmienione przepisy rozp. Rady Ministrów z 10.08.2023r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (weszły w życie z dniem 13 września 2023r) pozwalają na stwierdzenie iż wnioskowane zamierzenie jest zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i jest dla niego wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji – decyzja taka została wydana przez Wójta Gminy Skórcz. Teren inwestycji jest dostępny z drogi publicznej gminnej na dz. 282. Jest objęty formami ochrony przyrody – położony jest bowiem w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009Bory Tucholskie. W granicach terenu znajdują się strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, wymagające ochrony.

Sprawdzono, iż spełnione są warunki wynikające z art. 61 ust 1 pkt 3-6, pkt 1 i 2 nie mają zastosowania na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy..

Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej.

### **Projekt decyzji uzgodniono z organami, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :**

- organem ds. ochrony gruntów rolnych - Starosta (art. 53 ust 4 pkt 6) .....
- organem ds. melioracji (art. 53 ust 4 pkt 6) .....
- RDOS w Gdańsku (art. 53 ust. 4 pkt 8).....
- właściwym organem Państwowej Inspekcji sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (art. 53 ust. 4 pkt 2a) .....
- wojewódzkim konserwatorem zabytków (art. 53 ust 4 pkt 2) -.....

Odstąpiono od uzgodnienia z zarządcą drogi gminnej gdyż jest nim organ wydający dec wz. Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji we wnioskowanej lokalizacji nie zachodzą okoliczności określone w art.53

ust 4 pkt 1, 3, 4, 5, 5a, 7, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

**W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomione strony nie wniosły żadnych innych uwag i wniosków/ wniosły następujące uwagi:.....**

W procedurze administracyjnej organ ustalający warunki zabudowy związany jest treścią wniosku i jeśli żaden przepis prawa nie sprzeciwia się zamierzeniu inwestycyjnemu (art. 54 pkt 2), to organ ma obowiązek wydać pozytywną decyzję stosownie do art. 56 ustawy, opierając ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu na normach prawnych.

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.). Ze względu na datę wniosku uwzględniono przepisy przejściowe ustawy z dnia 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U., z 2023r. poz. 1688, weszły w życie z dniem 24.09.2023r.)

*Art. 59. 2. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:*

- 1) *stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;*
- 2) *nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.*

**Wobec powyższego należało orzec jak w decyzji.**

## **POUCZENIE**

**Niniejsza decyzja:**

- **nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,**
- **traci ważność w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,**
- w odniesieniu do tego samego terenu decyzje o warunkach można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu
- za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, organ jest zobowiązany do przeniesienia decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przejmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji
- **Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.**

**Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**

- zgodnie z art. 130 §1 Kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu
- zgodnie z art. 127a §1 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję,
- zgodnie z art. 127a §2 Kpa z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

*Art. 51. 2. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.*

Zgodnie z art. 64. Ust 1 pkt 1 dla decyzji wz termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, wynosi 90 dni, (do terminu 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).

*Art. 51.2e. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.*

**Załączniki:**

- 1) załącznik nr 1 do decyzji - graficzny sporządzony na kopii mapy w skali 1: 1000,
- 2) załączniki nr 2 i 3 do decyzji - wyniki analizy stanu faktycznego oraz warunków zagospodarowania terenu i jego zabudowy - o której mowa w par. 3 Rozp. Min. Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zagosp. terenu w przypadku braku planu miejscowego (Dz. U.z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) ze zmianą z 2021r. – 1 kpl.- część tekstowa i graficzna

.....  
**Wójt Gminy Skórcz**

(imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe  
i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca – Elektrownie MPA 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Augustowie
2. Właściciel terenu inwestycji – Jerzy Cherek .
3. Strony postępowania – wg rozdzielnika w aktach
4. a/a

**Opracowała:**

*Maria Kielb-Stańczuk*  
mgr inż. arch.  
upr. do proj. w plan. przestrz. nr 1334/93  


mgr inż. arch. **Maria Kielb-Stańczuk**  
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93

Projekt decyzji opracowano dn.21.03.2024r.