

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

OR.6730.43.2023

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 **PST 25 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, reprezentowana przez pełnomocnika Błażeja Brasse, z dnia 01.08.2023r. wpływ do UG dnia 15.09.2023r. nr kanc. 2835/223

ustalam warunki zabudowy

**dla części działek geod. nr 37 i 39 położonej w obr. geod. Barłożno,
gm. Skórcz,
dla inwestycji polegającej na:**

budowie farmy fotowoltaicznej „Barłożno” o mocy do 21,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i magazynami energii

1. Rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1.1 Funkcja zabudowy – zabudowa przemysłowa - zabudowa z zakresu infrastruktury technicznej związanej z farmą fotowoltaiczną
- 1.2 Rodzaj zabudowy – zabudowa instalacji odnawialnego źródła energii o mocy do 21,0 MW – elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i magazynami energii.

W skład inwestycji wchodzi:

- konstrukcje stołów pod moduły fotowoltaiczne, wysokość do 6m
- panele fotowoltaiczne – ilość zależna od mocy panelu użytego na etapie projektu budowlanego, planuje się do 42000sztuk ; montowane pod kątem od 5 do 45 stopni
- inwentery (do 210 szt) wraz z instalacjami kablowymi, linie kablowe nn i SN
- kontenerowe stacje transformatorowe nN/SN do 21 sztuk – moc oraz pow. zabudowy w zależności od mocy magazynu użytego na etapie projektu budowlanego, parametry zależne od warunków technicznych przyłączenia; całkowita moc nie przekroczy 21MVA;
- kontenerowe magazyny energii wraz ze stacjami dwutransformatorowymi- ilość magazynów zależna od mocy magazynu użytego na etapie projektu budowlanego, całkowita moc nie przekroczy 21MW, przewiduje się do 21 magazynów energii i do 11 stacji dwutransformatorowych na potrzeby magazynów energii
- ogrodzenie terenu, system monitoringowo-alarmowy
- nieutwardzony dojazd do stacji transformatorowych SN o szer. do 5m
- linia kablowa lub napowietrzna wyprowadzająca moc – zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia

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, inwentery (przetwornice),

- itp. oraz pozostałe tereny przeznaczone do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia) – maksymalnie 10,65 ha,
- b) stacja transformatorowa kontenerowa -maksymalnie 21 szt , o wymiarach maksymalnych długość – od 3m do 6,45m, szerokość – od 2m do 3,1m , wysokość – 4m; dach dowolny, w tym płaski ; pow. zabudowy do 20m²
 - c) kontenerowy magazyn energii - do 21szt – pow. zab.wymiary maksymalne 6m x 4m x 4m, dachy dowolne, w tym płaskie
 - d) stacje dwutransformatorowe dla potrzeb magazynów energii- do 11 szt , o pow. zab. do 20m² każda;
 - e) wysokość konstrukcji wsporczych z panelami – do 6,0 m, panele mocowane na konstrukcji wolnostojącej, z nachyleniem w stosunku do płaszczyzny wynoszącym 5-45 stopni, moduły rozmieszczone w rzędach; teren pod konstrukcją wsporczą oraz pomiędzy rzędami paneli powinien stanowić wolną, nie przekształconą przestrzeń – biologicznie czynną,
 - f) wysokość ogrodzenia do 2,0 m, ogrodzenie z materiału ażurowego z pozostawieniem wolnej przestrzeni od gruntu na wysokość ok. 0,20 m,
 - g) pow. terenu objęta inwestycją w granicach ogrodzenia - do 10,65 ha.

2.3. Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%, tereny niezabudowane powinny stanowić powierzchnie biologicznie czynne, obsiane mieszanką 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; wydano dla niej decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji Oś. 6220.4.13.2023 z dnia 23.06.2023r. następnie przeniesioną dec Oś.6220.4.17.2023 z dnia 08.08.2023r. – inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami tych decyzji środowiskowych;
- 2) teren inwestycji usytuowany jest poza granicami obszarów objętych ochroną przyrody;
- 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 – teren nie jest objęty prawną ochroną przez wpis do rejestru zabytków lub do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Skórcz, nie występują na terenie działki obiekty, ani obszary chronione.

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 powiatowej nr 2139G (dz. geod. 21/5 obr. Barłożno) poprzez dz. 38, zjazd na teren inwestycji z drogi na dz. 38;
- 9) miejsca postojowe – nie przewiduje się 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 2020 r. poz. 1740 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 górniczych, 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 2021 r. poz. 2351, 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609). 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 01.08.2023r. (wpływ 15.09.2023r.) o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wystąpiła firma PST 25 Sp. z o.o. z Gliwic . Teren inwestycji to grunty rolne niezabudowane, własność prywatna. Wnioskowana inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 21,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz magazynami energii , na terenie o pow. do 10,65ha na cz. dz. geod. 37 i 39 w obr. geod. Barłożno.

Wniosek dot. wydania dec wz wniesiono przed dniem 24.09.2023r. tj. przed wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 07 lipca 2023r. o zmienia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 224.08.2023r. poz. 1688), zatem stosuje się dla wnioskowanego przedsięwzięcia przepisy ustawy w brzmieniu dotychczasowym.

Planowana inwestycja nie będzie usytuowana na gruntach chronionych klas I-III. Teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej, nie jest objęty formami ochrony zabytków czy przyrody, usytuowany jest na zachód od autostrady A1, nie przylega do pasa drogowego autostrady. Z uwagi na fakt, iż wielkość planowanego do przekształcenia w ramach inwestycji terenu przekracza 1 ha, inwestycja zgodnie z przepisami jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest wydanie decyzji środowiskowej . Dla planowanej inwestycji wydano dec środowiskową .

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

Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej. Ze względu na specyfikę inwestycji przyjęto parametry zgodnie z wnioskiem.

Dla cz. dz. 39 wydano wcześniej dec wz dla innej inwestycji (farma fotowoltaiczna o mocy do 2MW wraz z infrastrukturą techniczną) na rzecz innego wnioskodawcy (Projekt Solartech Development Sp. z o.o. z Tomaszowa Mazowieckiego) , jednak zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla każdego terenu dopuszcza się wydanie wielu różnych decyzji wz, więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Art. 63. 1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

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)

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji we wnioskowanej lokalizacji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9, 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.).

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 przejmie 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 Tczew

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

Otrzymują:

1. Wnioskodawca –PST 25 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach
2. Projekt Solartech Development Sp. z o.o. z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim
3. Właściciel terenu inwestycji – Bartłomiej Michna
4. Strony postępowania – wg rozdzielnika w aktach sprawy

Opracowała:

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


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

Projekt decyzji opracowano dn.27.09. 2023r.