



Wójt Gminy Bierzwnik
73-240 Bierzwnik, ul. Kopernika 2,
tel. 95-768-01-30; 664011220; fax. 95-768-01-11
e-mail: urząd@bierzwnik.pl; budownictwo@bierzwnik.pl
www.bierzwnik.pl, www.bip.bierzwnik.pl

Znak sprawy: IS.II.6730.46.2022

Bierzwnik, dnia 22 grudnia 2022 r.

DECYZJA

o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła firma:

Sun Capital IV Sp. z o. o.

ul. Słowackiego 59

87-700 Aleksandrów Kujawski

u s t a l a m

warunki zabudowy

nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 5/2, 43, 72, 79, 80, 81,
241,

oznaczonej na załączniku graficznym niniejszej decyzji jako teren inwestycyjny,
położonej w obrębie geodezyjnym Breń, gmina Bierzwnik,

dla inwestycji polegającej na:

budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 47 MW i powierzchni zabudowy do 47 ha wraz z niezbędną infrastrukturą

1. **Rodzaj inwestycji:** instalacja odnawialnego źródła energii.
2. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wynik stanowi załącznik do niniejszej decyzji, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3 oraz w związku z art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla planowanej inwestycji, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:

2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:**
 - 15 m od granicy z każdą działką drogową,
(przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku /obiektu budowlanego/, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.),
- b) **powierzchnia zabudowy** do 47 ha,
- c) **szerokość elewacji frontowej** stacji transformatorowej: do 5 m, magazynu energii: do 11 m,
- d) **maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** stacji transformatorowej i magazynu energii, jej gzymsu, atyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 4 m,
- e) **geometria dachu** stacji transformatorowej i magazynu energii:
 - kąt nachylenia: do 18°,
 - maksymalna wysokość głównej kalenicy: 4 m,
 - układ połączeń dachowych: dach płaski,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: dowolnie;

2.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) inwestycja jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
- b) inwestycja zlokalizowana jest na terenie Natura 2000 Lasy Puszczy nad Drawą,
- c) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
- d) inwestycja powinna być zaprojektowana i wykonana zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr 3/2020, znak: IS.IV.6220.3.5.2020/2021 z dnia 06 kwietnia 2021 r.,
- e) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w tym hałas i wibracje, powinny ograniczać się do granic terenu objętego decyzją,
- f) w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć miejsce odkrycia, a także zgłosić napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe do Wójta Gminy Bierzwnik,

2.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) sposób zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy,
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: na warunkach gestora sieci,
- c) sposób zaopatrzenia w energię cieplną: nie dotyczy,
- d) sposób odprowadzania ścieków: nie dotyczy,
- e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: na własny teren nieutwardzony, zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości,
- f) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dostęp do drogi publicznej: zjazd na działki drogowe przylegające do terenu inwestycji; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
- h) wymagana ilość miejsc postojowych: zapewnić w granicach działki minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych – przy czym, do wymaganej liczby miejsc postojowych można wliczać ilość stanowisk postojowych w garażu;

2.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 2.4.1. Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania przy projektowaniu i wykonywaniu planowanej inwestycji zapisów ustawy Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
- 2.4.2. projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi ustawy Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- 2.4.3. niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ,
- 2.4.4. Inwestor przy wykonywaniu swego prawa powinien powstrzymać się co do działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich;

2.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach terenu i obszaru górniczego;

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii mapy zasadniczej stanowiącej integralną część decyzji.

4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Ochrona według przepisów odrębnych:

5.1. ochrona obiektów budowlanych na obszarach powodziowych: nie dotyczy;

6. Inne warunki:

- **Dopuszcza się montaż magazynów energii o mocy do 13 MW.**
- W przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.
- Inwestycja musi spełniać wymogi rozporządzenia 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 z późn. zm.).
- Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu 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 z późn. zm.).

- Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.

UZASADNIENIE

W dniu 13 września 2022 r. do Urzędu Gminy w Bierzwniku wpłynął wniosek w przedmiotowej sprawie. W myśl art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego w tut. Urzędzie przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Organ zapewnił stronom czynny udział na każdym etapie prowadzonego postępowania.

Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Zgodnie z wymogami art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest możliwe w przypadku łącznego spełniania poniższych warunków:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (za spełnienie tego warunku uznaje się umowę gwarantującą wykonanie uzbrojenia terenu, zawartą pomiędzy właściwą jednostką organizacyjną, a inwestorem);
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;

- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 (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.

Wymóg kontynuacji funkcji, w tym także cech zabudowy i zagospodarowania terenu, został wyłączony przez ustawodawcę w odniesieniu do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ww. przytoczonej ustawy przez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii; lub obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego, a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.

Biorąc powyższe rozważania, elektrownia fotowoltaiczna to instalacja odnawialnego źródła energii, która dla uzyskania warunków zabudowy nie wymaga spełnienia wymogu dobrego sąsiedztwa (kontynuacji funkcji), w tym także dostępu do drogi publicznej.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy), na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki zabudowy terenu objętego wnioskiem.

Zgodnie z art. 5, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu został przygotowany przez uprawnionego urbanistę.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzyskania uzgodnienia z:

- w zakresie pkt 6 ze Starostą Powiatu Choszczeńskiego- milcząca zgoda,
- w zakresie pkt 6 z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Pile, postanowienie BD.ZPU.2.522.1639.2022.MP z dnia 21 listopada 2022 r., przy zachowaniu następujących warunków: na obszarze planowanej

inwestycji, na działce o nr ewid. 5/2 położonej w obrębie Breń, gmina Bierzwnik, występują urządzenia melioracji wodnych- sieć drenarska oraz rowy melioracyjne o symbolu St-7/16/12, St-7/16, St-7/16/11, St- 7/16/10/1, P-34.

Działka o nr ewid. 5/2 położona w obrębie Breń graniczy ze śródlądową wodą powierzchniową płynącą- Strumień Płoszkowo (bez wydzielonej działki).

Na działce o nr ewid. 43 położonej w obrębie Breń, gmina Bierzwnik, występują urządzenia melioracji wodnych- rowy melioracyjne o symbolu St-7/3, St-7/3/7, St-7/3/6, St-7/3/9 oraz rów melioracyjny bez nazwy.

Na działce o nr ewid. 72 położonej w obrębie Breń, gmina Bierzwnik, występują urządzenia melioracji wodnych- sieć drenarska oraz rów melioracyjny o symbolu St-7/7/2.

Na działce o nr ewid. 79 położonej w obrębie Breń, gmina Bierzwnik, występuje urządzenie melioracji wodnych- rów melioracyjny o symbolu St-7/16/2.

Na działce o nr ewid. 80 położonej w obrębie Breń, gmina Bierzwnik, występują urządzenia melioracji wodnych- sieć drenarska, rów melioracyjny o symbolu St-7/16/2 oraz rów melioracyjny bez nazwy.

Na działce o nr ewid. 81 położonej w obrębie Breń, gmina Bierzwnik, występują urządzenia melioracji wodnych- sieć drenarska oraz rowy melioracyjne o symbolu St-7/16/2/3, St-7/16/2, St-7/16/2/2, St-7/16/2/1 oraz rów melioracyjny bez nazwy.

Na działce o nr ewid. 241 położonej w obrębie Breń, gmina Bierzwnik, występują urządzenia melioracji wodnych- rów melioracyjny o symbolu St-7 oraz symbolu St-7/8.

W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenia wód oraz uszkodzenie brzegów Strumienia Płoszkowo oraz w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń- w przypadku ich uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

- w zakresie pkt 9 z zarządcą drogi gminnej, uzgodnienie wewnętrzne,
- w zakresie pkt 8 z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie, Wydział Spraw Terenowych w Złocięncu- milcząca zgoda.

Uwagi organów uzgadniających uwzględnione zostały w niniejszej decyzji.

W związku z tym, że wydanie decyzji nie jest sprzeczne przepisem art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami szczególnymi orzekam, jak na wstępie decyzji.

ADNOTACJA O OPŁACIE SKARBOWEJ

Decyzja podlega opłacie skarbowej w kwocie 598,00 złotych (pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych 00/100) zgodnie z częścią I ust. 8 kol 4 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1923 z późn zm.) oraz opłacie skarbowej w wysokości 17,00 złotych (słownie: siedemnaście złotych 00/100) zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 z późn. zm.).

P O U C Z E N I E

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starosty Choszczeńskiego.

Organ pierwszej instancji stwierdzi wygaszenie niniejszej decyzji, w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, które wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Bierzwnik w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1 i §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego 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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary o której mowa w art. 51 ust. 2 i art. 64 ust. 1.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji,
2. Analiza opisowa

Otrzymują:

1. Wnioskodawca:
Sun Capital IV Sp. z o. o.
ul. Juliusza Słowackiego 59, 87-700 Aleksandrów Kujawski
Pełnomocnik: Pani Małgorzata Rydlewska
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy,
3. aa.

Projekt decyzji sporządził inż. Jakub Szarzyński.

Uprawnienia na podst. art. 5 pkt 4, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.