

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 2000 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy i po stosownych uzgodnieniach:

ustalam

po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy
dla pana Jakuba Michalskiego, zam. Sycewo 17, 62-610 Sompolno

reprezentowany przez pełnomocnika pana Alexandra Nilogov

ul. Wielicka 181A/23, 30-663 Kraków

warunki zabudowy

dla dz. nr 122, obręb Piaski, gmina Skulsk

dla inwestycji obejmującej

budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 3,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą

Ustalenia zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

- 1. ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** – instalacja odnawialnego źródła energii;
- 2. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu** – infrastruktura techniczna służąca produkcji energii;
- 3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) farma fotowoltaiczna obejmująca budowę:
 - a) paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 3,0 MW;
 - b) moc panelu – 350 – 550 W;
 - c) ilość modułów – do 8500 sztuk;
 - d) kąt ustawienia paneli – 0-60° w kierunku południowym, wschodnim, zachodnim oraz pośrednio;
 - e) wysokość modułów w najwyższym punkcie – do 4,5m;
 - f) stalowe konstrukcje wsporcze modułów fotowoltaicznych;
 - 2) kontenerowa stacja transformatorowa (do 2 sztuk): szerokość 2,0 – 4,0m, pow. do 20,0 m² oraz do 3,0m wysokości z dachem płaskim o kącie pochylenia połaci 0-12°;
 - 3) budowa inwerterów prądu;
 - 4) przyłącza elektroenergetyczne (linia kablowa niskiego i średniego napięcia), telekomunikacyjne, światłowodowe;
 - 5) zagospodarowanie terenu:

- a) linia zabudowy – nieprzekraczalna:
 - 15,0m od zewnętrznej krawędzi dróg dla obiektów budowlanych (stacje kontenerowe, obiekty kubaturowe, itp.) oraz dla naziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej (m.in. panele, konstrukcje wsporcze dla paneli);
 - linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (podziemnej) oraz infrastruktury komunikacyjnej;
 - b) pow. biologicznie czynna – min. 50% pow. terenu inwestycji;
 - c) wskaźnik zabudowy dla obiektów kubaturowych i paneli – do 50% pow. terenu inwestycji;
 - d) linie rozgraniczające teren inwestycji – zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - e) powierzchnia terenu objęta przekształceniem – do 3,8527 ha
- 3) inne:
- a) obiekty budowlane należy sytuować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
 - b) w przypadku występowania na terenie inwestycji podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej (w tym urządzeń melioracyjnych) należy zachować odległość zgodną z przepisami odrębnymi lub ją przebudować, projekt zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;
 - c) należy spełnić wymagania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚ.6220.4.2022 wydanej przez Wójta Gminy Skulsk dnia 22.08.2022r.
- 4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** – inwestycja znajduje się na terenach objętych formami ochrony przyrody: Goplańsko-Kujawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – inwestycja nie znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.
- 6. komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
 - 2) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na terenie działki;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
 - 5) ogrzewanie – nie dotyczy;
 - 6) wjazd na działkę – dostęp z drogi publicznej powiatowej dz. nr 63
 - 7) powstające w trakcie budowy odpady należy przekazać do firm zajmujących się utylizacją i unieszkodliwianiem odpadów;
- 7. ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- 1) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
 - 2) inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawiania dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;
 - 3) zawiadomienie stron pismem nr ZP.6730.140.1.2022 z dnia 30.09.2022 roku;
- 8. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – nie występują;

9. inne ustalenia:

- 1) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności oraz uprawnień osób trzecich.
- 2) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie dotyczy stawki procentowej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości), przepisy art. 36 oraz 37 stosuje się odpowiednio. Koszt realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 3) Planowana inwestycja powinna być projektowana i realizowana w sposób gwarantujący ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z art. 5 pkt 9 Prawa budowlanego.
- 4) Do projektu budowlanego Inwestor winien załączyć oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania terenem na cele budowlane dot. działki, na której ma być realizowana przedmiotowa decyzja. Prawem takim jest tytuł wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązującego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych.
- 5) W przypadku występowania na terenie planowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych, lokalizację planowanej inwestycji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 6) Decyzja jest ważna do czasu wygaszenia jej odrębną decyzją lub ustaleniami planu miejscowego.

10. Projekt niniejszej decyzji:

- 1) pozytywnie uzgodnił w zakresie art. 53 Ust. 4 pkt 6 - ochrony gruntów rolnych Starosta Koniński - organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu niniejszej decyzji.
- 2) pozytywnie uzgodnił w zakresie art. 53 Ust. 4 pkt 6 – melioracji -Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrekcja RZGW Wody Polskie w Bydgoszczy, za pośrednictwem Zarząd Zlewni w Inowrocławiu - organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu niniejszej decyzji.
- 3) pozytywnie uzgodnił w zakresie art. 53 Ust. 4 pkt 8 - obszarów ochrony przyrody Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu - organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu niniejszej decyzji.
- 4) Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 9 pozytywnie uzgodnił Zarząd Dróg Powiatowych w Koninie postanowieniem znak ZDP.ZN.4015.25.2022 z dnia 10.01.2023r.

Informacja:

Niniejsza decyzja:

- nie uprawnia do dokonania wycinki drzew, ani wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej;
- nie zastępuje zezwoleń na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej, pozwolenia na budowę, stanowi podstawę do ubiegania się o nie.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla dz. nr 122, obręb Piaski, gmina Skulsk.

Działka nr 122 ma powierzchnię 3,8527 ha i pokryta jest gruntami klasy RIVa, RIVb, RV, RVI i nie jest zabudowana.

Zostały spełnione łącznie wszystkie warunki art. 61. ust. 1 z uwzględnieniem ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu, który brzmi: Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 29 czerwca 2022 znak II OSK 1276/21:

Kluczowy problem powstały na tle przedstawionych okoliczności dotyczy wykładni przepisu art. 61 ust.3 u.p.z.p. w brzmieniu ustalonym przez art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524), zgodnie z którym, przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. W ocenie Sądu I instancji, którą podziela również Naczelny Sąd Administracyjny, kategoryczne brzmienie art. 61 ust.3 u.p.z.p. nie daje podstaw do wprowadzania ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających między innymi z mocy, czy innych parametrów jakimi ma się charakteryzować lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Poznaniu z 5 kwietnia 2022 znak IV SA/Po 102/22: „Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tego typu uznanie rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p.”

Wyrokiem - II OSK 667/21 - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11.01.2022. Budowa instalacji fotowoltaicznej jest zaliczana do urządzeń infrastruktury technicznej.

Planowana inwestycja nie wymaga dodatkowych zapewnień w zakresie infrastruktury technicznej. Grunt pod projektowaną inwestycją zgodnie z art 7 ust. 2 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 2409 ze zm.) nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Inwestycja jest realizowana na terenie objętym formami ochrony, znajduje się w „Goplańsko-Kujawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu”

Niniejsza decyzja została wydana w oparciu i na podstawie wyników analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., które pozwoliły stwierdzić łączne spełnianie warunków wynikających z ww. ustawy.

Przed wydaniem decyzji zgodnie z art. 10 § 1 kpa Wójt Gminy Skulsk umożliwił stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Projekt decyzji sporządził - mgr inż. arch. Adam Kaczmarek.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie (lub innego organu II instancji). Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.
2. Zgodnie z art.127a 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. Powyższe oznacza, iż 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.



Z up. WOJTA
mgr Jarosław Goiński
Sekretarz Gminy

Załączniki:

1. Mapa w skali 1: 1000
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Alexandr Nilogov, Wielicka 181A/23, 30-663 Kraków,
2. Strony postępowania wg rozdzielnika,
3. a/a

ANALIZA

Analiza wykonana została 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.

Przedmiot analizy – budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 3,0MW
wraz z infrastrukturą dla dz. nr 122, obręb Piaski, gmina Skulsk.

1. Cel analizy.

Analizę przeprowadzono w celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

2. Podstawa opracowania.

Analizę opracowano w oparciu o: wniosek, mapę, wizję lokalną w terenie przepisy prawa określone w decyzji.

3. Merytoryczny zakres analizy.

W związku z treścią wniosku dotyczącego planowanej zabudowy na działce, zakresem analizy objęto ustalenia: zgodności wnioskowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi, ochrony gruntów oraz dostępu do infrastruktury technicznej.

4. Granice obszaru analizy.

Zgodnie z art. 61 ust 5a ustawy wyznaczono obszar analizowany wynoszący (3x front działki 50,0m) 150,0m.

W związku z tym iż inwestycja dotyczy budowy odnawialnego źródła energii, analiza zabudowy sąsiedniej nie jest wymagana.

Zgodnie z art 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.); Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

5. Charakterystyka wniosku, działki oraz sąsiedztwa.

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla części dz. nr 122, obręb Piaski, gmina Skulsk.

Działka nr 122 ma powierzchnię 3,8527 ha i pokryta jest gruntami klasy RIVa, RIVb, RV, RVI i nie jest zabudowana.

Zgodnie z art 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.); Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

6. Linia zabudowy.

Zgodnie z art 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.); Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do

linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

7. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy.

Zgodnie z art 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.); Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

8. Analiza gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej.

Zgodnie z art 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.); Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

9. Dostęp do drogi publicznej.

Inwestycja posiada dostęp do drogi powiatowej 3190P.

Zgodnie z art 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.); Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

10. Uzbrojenie terenu.

Zapewnienia w zakresie dostępu do energii elektrycznej.

11. Przeznaczenie gruntów.

Grunt pod projektowaną inwestycję zgodnie z art 7 ust. 2 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 2409 ze zm.), nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Teren lasu poza obszarem opracowania.

12. Ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz ochrona konserwatorska.

- Inwestycja jest realizowana na terenie objętym formami ochrony przyrody.
- Inwestycja nie znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.
- Inwestycja nie znajduje się na terenie złoża kopalin
- Inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym.
- Inwestycja nie znajduje się na terenie GZWP.
- Inwestycja nie znajduje się na terenie powodziowym oraz osuwania się mas ziemnych.

Wyniki analizy zgodnie z warunkami określonymi w art. 61 ust 1 i ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- **sąsiedztwo zabudowy** – nie jest wymagane;
- **dostęp do drogi publicznej** – nie jest wymagany, na czas budowy i eksploatacji dostęp z drogi powiatowej;
- **uzbrojenie terenu** – nie dotyczy, warunki przyłączeniowe na – warunek spełniony;

- **ochrona gruntów rolnych** – grunt pod projektowaną inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – warunek spełniony;
- **zgodność z przepisami odrębnymi** – występuje – warunek spełniony.
- **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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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 – warunek spełniony

Opracował - mgr inż. arch. Adam Kaczmarek



Z up. WÓJTA
mgr Jarosław Goiński
Sekretarz Gminy

STAROSTA EDYNSKI
P300 *[Signature]*
[Stamp]