

Czarnków, dnia 30 października 2024 roku

GROŚ.6730.94.2024
/nr sprawy/

DECYZJA
o warunkach zabudowy Nr 101/2024

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) po rozpatrzeniu wniosku:

Suntrans Sp. z o. o., Sp. k.
ul. Piłsudskiego 1/12
37-200 Przeworsk

z dnia 19.07.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą oraz stacją transformatorowo – rozdzielczą, siecią oświetlenia i monitoringu na terenie części działki o nr ewid. 212 położonej w miejscowości Radosiew, gmina Czarnków,
- po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

U s t a l a m

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą oraz stacją transformatorowo – rozdzielczą, siecią oświetlenia i monitoringu;**
2. rodzaj zabudowy: urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje odnawialnego źródła energii;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
 - c) przy realizacji inwestycji nakazuje się zachowanie odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz realizacji inwestycji na gruntach chronionych oznaczonych jako las,
 - e) powierzchnia zabudowy: 4 400,0 – 4 700,0 m²,
 - f) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 1 706,0 – 7 700,0 m²,
 - g) powierzchnia podlegająca przekształceniu: 6 000,0 – 12 055,0 m²,
 - h) całkowita moc instalacji: do 1 MW,
 - i) kontenerowa stacja transformatorowo – rozdzielcza:
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu): 2,50 – 4,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - szerokość elewacji frontowej: 2,0 – 6,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach płaski,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu: 0,5°-10°,
 - wysokość całkowita: 2,50 – 4,50 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,

- liczba: 1 szt.,
 - j) instalacja fotowoltaiczna:
 - powierzchnia: 4 400,0 – 4 700,0 m²,
 - długość pojedynczego zestawu: 50,0 – 127,0 m,
 - szerokość pojedynczego zestawu: 4,0 – 5,0 m,
 - wysokość: 2,50 – 3,50 m,
 - liczba paneli: do 1818 szt.,
 - k) sieć oświetlenia i monitoringu:
 - długość: 400,0 – 600,0 m,
 - wysokość: 6,0 – 10,0 m,
 - l) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
 - m) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
 - n) zakaz lokalizacji zamierzeń budowlanych w obszarze 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 555), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) przedmiotowy teren nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody;
 - b) inwestycja musi być zgodna z przepisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2024, poz. 54);
 - c) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji inwestycji należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzenia jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów,
 - d) dla przedmiotowej inwestycji w dniu 25.04.2024 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GROŚ.6220.1.11.2024, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, jednocześnie w decyzji wskazano warunki i wymagania, które należy spełnić;
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) inwestycja będzie realizowana w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) przedmiotowa inwestycja znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego: Radosiew stan. 5 (obszar 40-23/33) ujętego w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków,
 - c) w przypadku realizacji robót ziemnych podczas realizacji inwestycji zastosowanie mają przepisy art. 31 oraz art. 36. ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – nie dotyczy,

- c) dostawa wody – nie dotyczy,
 - d) zasilanie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zasilanie w energię cieplną – nie dotyczy,
 - f) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
 - g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach na terenie działki i wywóz na składowisko w ramach systemu gminnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) łączność – nie dotyczy,
 - j) należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej,
 - k) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z dysponentem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
 - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
 - d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych długotrwałych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
 - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDEF.

Uzasadnienie

Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wobec braku planu Wójt Gminy Czarnków podjął czynności wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 59 wymienionej ustawy w przypadku braku planu miejscowego dla budowy ww. obiektu wydaje się decyzję o warunkach zabudowy. Ustawodawca wskazuje jakie przesłanki należy spełnić, by móc wydać ww. decyzję. Przesłanki wydania decyzji są określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W niniejszej sprawie spełnione są wszystkie przesłanki określone w powołanym przepisie. Projektowana inwestycja będzie realizowana na części działki niezabudowanej o powierzchni całkowitej 6,62 ha, w tym RVI – 4,785 ha, RV – 1,06 ha, RIVa – 0,39 ha, LV – 0,33 ha i LsVI – 0,06 ha. Na wnioskowanej działce projektuje się budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą oraz stacją transformatorowo – rozdzielczą, siecią oświetlenia i monitoringu. Przedmiotowy teren nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody. Na tym obszarze nie występuje zabudowa zabytkowa, występuje obszar ochrony archeologicznej. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Inwestycję w postaci instalacji fotowoltaicznej kwalifikuje się do urządzeń infrastruktury technicznej. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa. Niniejszy projekt decyzji

przygotowała Magdalena Kalinowska, Członek ZOIU nr Z-383. Warunki zabudowy dla powyższej inwestycji zostały pozytywnie uzgodnione z:

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Czarnkowie w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji.
- 2) Starostą Czarnkowsko – Trzcianeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych – postanowienie nr GN.673.271.2024.ACN z dnia 20.09.2024 r.
- 3) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Pile w zakresie melioracji wodnych – postanowienie nr DP.ZPU.521.1796.2024.MSD z dnia 27.09.2024 r.
- 4) Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków – postanowienie nr 269/2024 z dnia 10.10.2024 r.
- 5) Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji.

Mając na uwadze zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) Kodeks postępowania administracyjnego od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, ul. Dzieci Polskich 26, 64-920 Piła za pośrednictwem organu wydającego niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zgodnie z art. 127a § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Zgodnie z art. 130 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

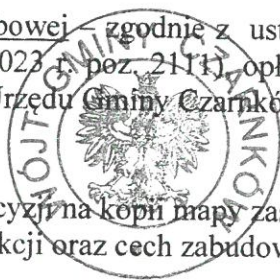
Informacja o opłacie skarbowej – zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111), opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł uiszczono bezgotówkowo na konto Urzędu Gminy Czarnków w dniu 22.07.2024 r.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej,
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca oraz strony postępowania wg rozdzielnika,
2. a/a.



mgr inż. Przemysław Pierko
ZASTĘPCA WÓJTA

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY

I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr 101/2024
sprawa GROŚ.6730.94.2024

Na podstawie art. 61 ust. 5a i 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) i wydanych do nich Rozporządzeń 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 2003r, Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

na wniosek Suntrans Sp. z o. o., Sp. k. z dnia 19.07.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą oraz stacją transformatorowo – rozdzielczą, siecią oświetlenia i monitoringu na terenie części działki o nr ewid. 212 położonej w miejscowości Radosiew, gmina Czarnków,

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:

1. Wyznaczenie obszaru analizowanego: nie dotyczy (art.61 ust. 3);
2. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130):

art. 61 ust. 1

pkt 1 - „sąsiedztwo” - „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” – **NIE DOTYCZY**,

Inwestycję w postaci instalacji fotowoltaicznej kwalifikuje się do urządzeń infrastruktury technicznej. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa.

pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – **NIE DOTYCZY**,

pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **SPEŁNIONY**,

pkt 4 - „odrolnienie” - teren nie wymaga 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, o której mowa w art. 88 ust. 1, - **SPEŁNIONY**,

pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

pkt 6 „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 2024 r. poz. 555), 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”;

3. **Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)**
 - dojazd od strony drogi publicznej – nie dotyczy;
4. **Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**
 - sieć elektroenergetyczna,
 - linia telefoniczna;
5. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
 - funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): nie dotyczy;
6. **Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
Nie dotyczy;
7. **Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów**
Inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2024, poz. 54);
8. **Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych (na obszarze działki/terenu lub w sąsiedztwie)**
Przedmiotowy teren nie jest położony w granicach obszaru Natura 2000 ani w obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych OWO i obszarze najwyższej ochrony ONO.

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

Załączniki: część graficzna

Zm. Wójta Gminy
mgr inż. Przemysław Pierko
ZASTĘPCA WÓJTA

STAROSTA CZYLI KRAJOWSKO-TRZCIANECKI
 Nr 13,5
 1693
 660 (Indykator / Wykazowy materiał zasobu)
 WARTO ZASADNICZA
 65,7 (Wartość)
 65,7 (Wartość)
 z upr. 9 2006
 Karolina Baryk
 (imię, nazwisko ipektorzy reprezentującej organ)



ZALĄCZNIK
 do decyzji o warunkach zabudowy Nr 101/2024
 z dnia 30.10.2024
 sprawa Nr GROS.6730.94.2024

Oznaczenia:
 ABCDEF - linie rozgraniczające teren inwestycji
 --- - nieprzekraczalna linia zabudowy

WÓJT GMINY CZARNKÓW
 ul. Rybaków 3
 64-700 CZARNKÓW
 z up. Wójta Gminy
 mgr inż. Przemysław Piętko
 ZASTĘPCA WÓJTY

MAGDALENA MAJSTROWSKA
 Zachodnia Odręgowka
 Izba Urzędnicza - 383