



GP.6730.112.2023.BKF

**DECYZJA Nr 79/2023
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, 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. 997 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775)

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 24 listopada 2023 r. (uzupełnionego dnia 29 listopada 2023 r.) złożonego przez Pana _____, działającego na mocy upoważnienia Pana _____

_____, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, na terenie działek nr 69/5, 70/1, 84/2, 85/4, 85/6, obręb Brodowo, 25/4, 25/5, obręb Kowalewice Nowe, gmina Świercze,

- **po uzgodnieniu z:**

- 1) **Starostą Pułtuskim** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – nie zajęte stanowisko w ustawowym terminie – uzgodnienie dokonane,
- 1) **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – nie zajęte stanowisko w ustawowym terminie – uzgodnienie dokonane,

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, na terenie działek nr 69/5, 70/1, 84/2, 85/4, 85/6, obręb Brodowo, 25/4, 25/5, obręb Kowalewice Nowe, gmina Świercze, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa farmy fotowoltaicznej – instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 9,6 MWp, o maksymalnej powierzchni – 17,2532 ha,
- maksymalna powierzchnia elektrowni – 4,8931 ha,
- maksymalna wysokość rzędu paneli – 3,0 m,
- maksymalna moc jednego panelu – 460 Wp,
- maksymalna łączna powierzchnia stacji transformatorowych – 77,0 m²,
- falowniki w maksymalnej ilości – 88 szt.,
- niezbędna infrastruktura techniczna w tym między innymi: infrastruktura naziemna i podziemna, linie kablowe elektroenergetyczne światłowodowe, przyłącza elektroenergetyczne, transformatory, inwertery,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie ustala się,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; decyzją z dnia 23 sierpnia 2023 r., znak: OŚ.6220.2.2023.EP Wójt Gminy Świercze stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz ustalił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia,
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- w przypadku wystąpienia urządzeń melioracyjnych należy zachować wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.) należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Świercze,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zapotrzebowanie na energię elektryczną – na warunkach gestora sieci,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych – do gruntu na terenie własnej działki; w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych może wymagać pozwolenia wodnoprawnego, należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z ustawą Prawo wodne,
- sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
- obsługa komunikacyjna – nie dotyczy,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania w wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, przed

Załącznik nr 2

do decyzji nr GP.6730.112.BKF z dnia 06-02-2024 r.
ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

Analizując wnioski oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świercze, przyjętego uchwałą 155/XXIX/2001 Rady Gminy Świercze z dnia 12 lipca 2001 r., zmienionego Uchwałą Nr 241/XXXII/2014 Rady Gminy Świercze z dnia 28 sierpnia 2014 r., ponownie zmienionego uchwałą nr 9/II/2018 Rady Gminy Świercze z dnia 29 listopada 2018 r. Wójt Gminy Świercze stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji. Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi.

Terren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

2. Stan faktyczny i prawny.

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działce o numerach ewidencyjnych: 69/5 o łącznej powierzchni 2,4400 ha stanowiącej: grunty orne klasy IVb (pow. 0,1200 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione klasy IV (pow. 0,2000 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,2400 ha), grunty orne klasy IVa (pow. 0,4700 ha), pastwiska trwałe klasy IV (pow. 1,4100 ha), 70/1 o łącznej powierzchni 1,4600 ha stanowiącej: grunty orne klasy V (pow. 0,1100 ha), grunty orne klasy IVa (pow. 0,1700 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,1600 ha), pastwiska trwałe klasy IV (pow. 1,0200 ha), 84/2 o łącznej powierzchni 4,8912 ha stanowiącej: łąki trwałe klasy IV (pow. 1,6681 ha), nieużytki (pow. 0,0317 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,2382 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 2,9532 ha), 85/4 o łącznej pow. 1,7388 ha stanowiącej: łąki trwałe klasy IV (pow. 0,6148 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 1,1240 ha), 85/6 o łącznej powierzchni 1,7214 ha stanowiącej: łąki trwałe klasy IV (pow. 0,6672 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 1,0542 ha), obręb Brodowo, 25/4 o łącznej powierzchni 3,1335 ha stanowiącej: grunty orne klasy IVa (pow. 1,4473 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,9147 ha), pastwiska trwałe klasy IV (pow. 0,7067 ha), rowy (pow. 0,0648 ha), 25/5, obręb Kowalewice, gmina Świercze.

ANALIZA

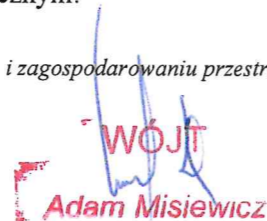
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 – 5A USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. W związku z tym, że planowana inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy 9,6 MWp stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.), odstępuje się od analizy wynikającej z treści art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy,
 - 2) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
 - 2) teren objęty inwestycją, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.),
 - 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 4) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2023 r. poz. 1680 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.
3. Wnioski do analizy:
- 1) dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 9,6 MWp, o maksymalnej powierzchni – 17,2532 ha,
 - 2) maksymalna powierzchnia elektrowni – 4,8931 ha,
 - 3) maksymalna wysokość rzędu paneli – 3,0 m,
 - 4) maksymalna moc jednego panelu – 460 Wp,
 - 5) maksymalna łączna powierzchnia stacji transformatorowych – 77,0 m²,
 - 6) falowniki w maksymalnej ilości – 88 szt.,
 - 7) niezbędna infrastruktura techniczna w tym między innymi: infrastruktura naziemna i podziemna, linie kablowe elektroenergetyczne światłowodowe, przyłącza elektroenergetyczne, transformatory, inwertery,
 - 8) wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie ustala się,
 - 9) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
 - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym.

Analizę sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.


WÓJT
Adam Misiewicz

