

act. 23.08

80

Świercze, dnia 23-07-2022 r.

**WÓJT GMINY
ŚWIERCZE**

GP.6730.43.2022.BKF

**DECYZJA Nr 21/2022
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 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn zm.)

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 6 maja 2022 r. złożonego przez Panią Aleksandrę Kołodziejską działającą w imieniu i na rzecz Elektrownia PV 59 Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznych „Wyrzyki I” i „Wyrzyki II” wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr 35, obręb Wyrzyki, gmina Świercze,

- **po uzgodnieniu z:**

- 1) **Starostą Pultuskim** – 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,
- 2) **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 elektrowni słonecznych „Wyrzyki I” i „Wyrzyki II” wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr 35, obręb Wyrzyki, gmina Świercze, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa elektrowni słonecznych „Wyrzyki I” i „Wyrzyki II” wraz z infrastrukturą towarzyszącą – instalacja odnawialnego źródła energii.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - budowa elektrowni słonecznej „Wyrzyki I”, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 1,7700 ha,
 - maksymalna powierzchnia elektrowni – 1,7700 ha
 - budowa elektrowni słonecznej „Wyrzyki II”, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 1,7600 ha,
 - maksymalna powierzchnia elektrowni – 1,7600 ha,
 - maksymalna liczba paneli fotowoltaicznych – 8000 szt.,

- maksymalna wysokość pojedynczego panelu – 5,0 m,
- maksymalnie dwie kontenerowe stacje transformatorowe, o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy – 100,0 m²,

Gabaryty projektowanych kontenerowych stacji transformatorowych:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 5,0 m,
- maksymalna wysokość – 4,0 m,
- maksymalnie dwa kontenery techniczne, o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy – 100,0 m²,

gabaryty projektowanych kontenerów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 5,0 m,
 - maksymalna wysokość – 4,0 m,
 - infrastruktura towarzysząca,
 - 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:
- planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; decyzją z dnia 13 stycznia 2022 r. znak: OŚ.6220.9.2021.EP Wójt Gminy Świercze ustalił środowiskowe uwarunkowania dla 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 2021 r. poz. 2233 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 2021 r. poz. 710 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 z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
 - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.),
 - należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,
- e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy, ze względu na położenie planowanej inwestycji poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 6 maja 2022 r. Pani Aleksandra Kołodziejka działająca w imieniu i na rzecz Elektrownia PV 59 Sp. z o.o., ul. Puławska 2/7, 02-566 Warszawa, wystąpiła z wnioskiem do Wójty Gminy Świercze w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznych „Wyrzyki I” i „Wyrzyki II” wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr 35, obręb Wyrzyki, gmina Świercze.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, ul. Rzeczkowska 6, 06-400 Ciechanów, które należy wnieść za pośrednictwem Wójty Gminy Świercze w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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.

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.

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji – mapa w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 do decyzji – analiza wraz z wynikami analizy.

Otrzymują:

1. Aleksandra Kołodziejka – pełnomocnik Elektrownia PV 59 Sp. z o.o. 8
2. Piotr Chelstowski 5
3. Jacek Niesłuchowski 5
4. Bożena Chelstowska
5. Mirosław Chelstowski } 5
6. Gmina Świercze



WÓJT
Adam Misiewicz

Załącznik nr 2
do decyzji nr GP.6730.43.2022.BKF
z dnia 23-07-2022 r.

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE 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 wnioszek 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.

Teren 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 numerze ewidencyjnym 35 o łącznej powierzchni 3,5300 ha, stanowiącej: grunty orne klasy IVa (pow. 1,9300 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,4500 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,9700 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,1800 ha). Działka znajduje się w obrębie Wyrzyki, 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 elektrowni słonecznych „Wyrzyki I” i „Wyrzyki II” wraz z infrastrukturą towarzyszącą 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 2021 r. poz. 610 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) 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 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) – planowana inwestycja realizowana będzie poza gruntami objętymi ochroną,
- 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 2022 r. poz. 273), 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:

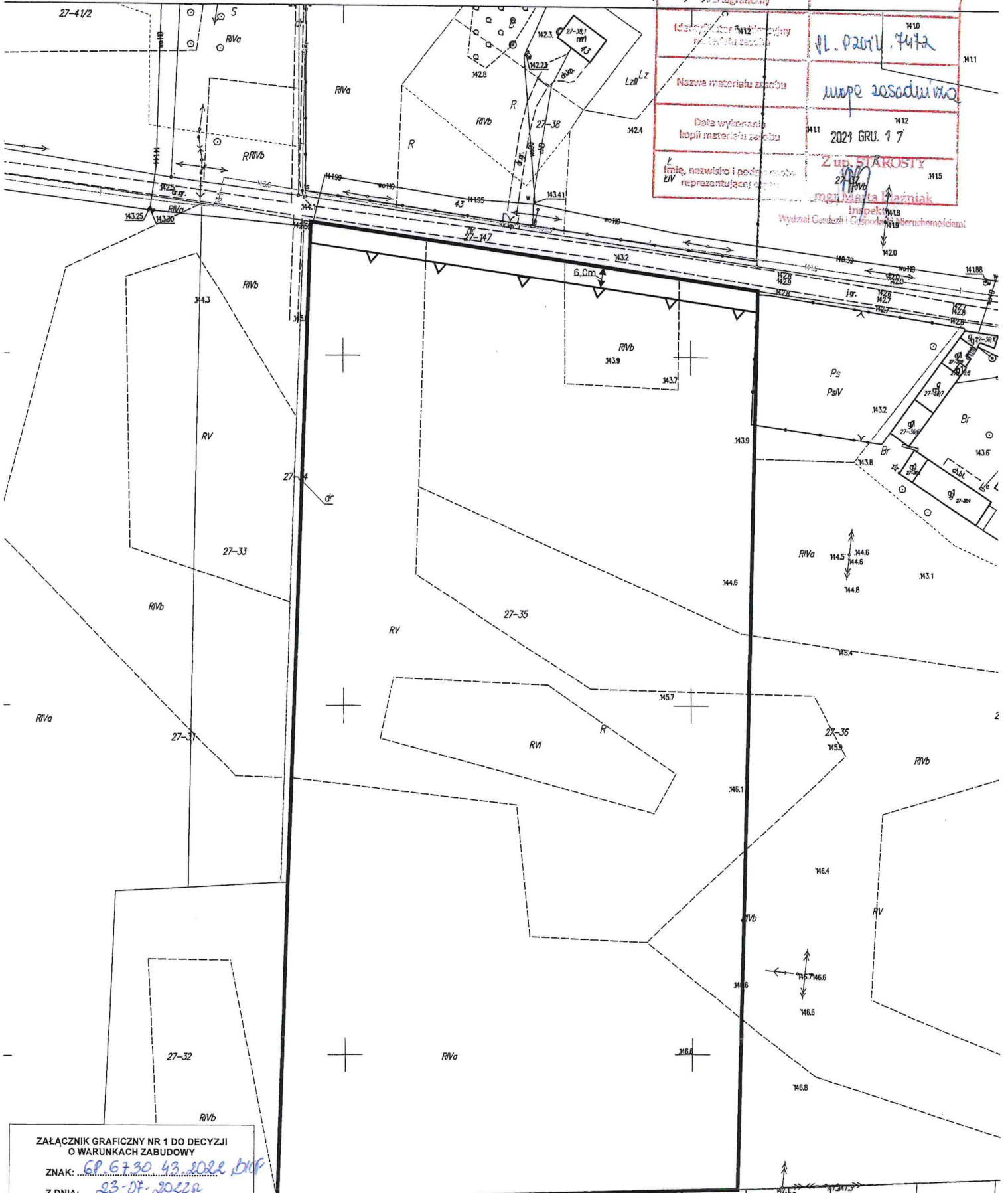
- 1) dopuszcza się budowę elektrowni słonecznej „Wyrzyki I”, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 1,7700 ha,
- 2) maksymalna powierzchnia elektrowni – 1,7700 ha
- 3) dopuszcza się budowę elektrowni słonecznej „Wyrzyki II”, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 1,7600 ha,
- 4) maksymalna powierzchnia elektrowni – 1,7600 ha,
- 5) maksymalna liczba paneli fotowoltaicznych – 8000 szt.,
- 6) maksymalna wysokość pojedynczego panelu – 5,0 m,
- 7) maksymalnie dwie kontenerowe stacje transformatorowe, o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy – 100,0 m²,
gabaryty projektowanych kontenerowych stacji transformatorowych:
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 5,0 m,

- 9) maksymalna wysokość – 4,0 m,
- 10) maksymalnie cztery kontenery techniczne, o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy – 200,0 m²,
gabaryty projektowanych kontenerów:
- 11) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 5,0 m,
- 12) maksymalna wysokość – 4,0 m,
- 13) infrastruktura towarzysząca,
- 14) wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie ustala się,
- 15) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- 16) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym

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


WÓJ
Adam Misiewicz

Nazwa orszeka prowadzącego nazwisko i adres biurowy i adres graficzny		Starosta Państwa
Identyfikator planu funkcyjny		M10 PL. PAWŁA 7472
Nazwa materiału źródła		M11 mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału źródła		M12 2021 GRU. 17
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej orszek		M15 ZUB. STAROSTY mgr Włodek Łazniak Inżynier ds. Budownictwa Wydział Geodezji i Ośrodek Inżynierów



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI
 O WARUNKACH ZABUDOWY
 ZNAK: 6P.6730.13.2022.BIP
 Z DNIA: 23-01-2022

OZNACZENIA
 LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
 NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

Projekt decyzji przygotował:
 p.c. inżynier architekt Adam Misiewicz
 ul. Rybnicza 172, Rybnica 25-100

11-8 11-9 R10-10 11-11 11-12 11-13 11-14 11-15

Świercze, dnia 09-09-2022 r.

GP.6730.43.2022.BKF

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 113 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 roku poz. 735, ze zm.)

postanawiam

na żądanie strony sprostować zawarty w decyzji Wójta Gminy Świercze GP.6730.43.2022.BKF z dnia 23-07-2022 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznych „Wyrzyki I” i „Wyrzyki II” wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr 35, obręb Wyrzyki, gmina Świercze, następujący błąd w nazwie inwestycji:

na stronie pierwszej wiersz 14-16 i 27-29

zamiast - w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznych „Wyrzyki I” i „Wyrzyki II” wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr 35, obręb Wyrzyki, gmina Świercze

powinno być - w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznych „Wyrzyki I” i „Wyrzyki II” o łącznej mocy do 2 MW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr 35, obręb Wyrzyki, gmina Świercze,

na stronie czwartej wiersz 4-6

zamiast - w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznych „Wyrzyki I” i „Wyrzyki II” wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr 35, obręb Wyrzyki, gmina Świercze

powinno być - w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznych „Wyrzyki I” i „Wyrzyki II” o łącznej mocy do 2 MW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr 35, obręb Wyrzyki, gmina Świercze,

Uzasadnienie

Wydając decyzję GP.6730.43.2022.BKF z dnia 23-07-2022 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznych „Wyrzyki I” i „Wyrzyki II” wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr 35, obręb Wyrzyki, gmina Świercze, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji, omyłkowo pominięto łączną moc elektrowni.

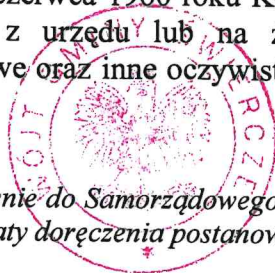
Zgodnie z art. 113 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego organ administracji państwowej może z urzędu lub na żądanie strony sprostować w drodze postanowienia błędy pisarskie i rachunkowe oraz inne oczywiste omyłki w wydanych przez ten organ decyzjach.

Pouczenie:

Na niniejsze postanowienie przysługuje zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za moim pośrednictwem w terminie 7 dni od daty doręczenia postanowienia.

Otrzymują:

1. Aleksandra Kołodziejska – pełnomocnik Elektrownia PV 59 Sp. z o.o.
2. Urząd Gminy Świercze



WÓJT
Misiewicz