

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) oraz art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1-1a i art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku

Nord-Green Sp. z o.o., z/s ul. Gdańska 163, 85-674 Bydgoszcz,

WÓJT GMINY PSZCZÓŁKI

ustala

następujące warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Różyny 1 o łącznej mocy do 1 MW
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
na terenie działki nr 325/3, obręb Różyny, gm. Pszczółki.

1. Warunki urbanistyczne:

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się następujące warunki:

- 1) teren fragmentu działki nr 325/3, obręb Różyny, obejmujący grunty rolne kl. ŁIV i ŁV, wyznaczony literami A-B-C-D-E, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, nie większy niż 1,4 ha, przeznacza się pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- 2) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 3) odległość planowanej inwestycji od istniejących i planowanych urządzeń elektroenergetycznych, w tym od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, winna być zgodna z przepisami odrębnymi,
- 4) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. nr 327), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- 5) ustala się lokalizację farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW,
- 6) obowiązuje maksymalna wysokość masztów odgromowych i linii elektroenergetycznych od poziomu terenu do najwyższego punktu do 22,0m, obowiązuje maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych od poziomu terenu do najwyższego punktu do 6,0m,
- 7) ustala się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej i obiektów towarzyszących, w tym dopuszcza się budowę modułarnych magazynów energii, elektrolizerów /generatorów/ wodoru, stacji meteorologicznej, kontenerów pomiarowych, transformatorów, stacji transformatorowych, inwerterów, GPO, budynków technicznych na potrzeby gospodarcze, budynków socjalnych, szaf elektroenergetycznych, sieci elektroenergetycznej (m.in. podziemnych kabli elektroenergetycznych SN, napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN, WN, rozdzielnic średniego napięcia i rozdzielnic wysokiego napięcia), sieci optoteletechnicznej, oświetlenia terenu itp.
- 8) dopuszcza się budowę, wewnętrznych dróg, placów manewrowych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych itp.
- 9) dopuszcza się realizację ogrodzenia.

2. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

- 1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz.682 ze zm.),
- 2) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1225 ze zm.)
- 3) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645 ze zm.),
- 4) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1518),
- 5) Ustawą z dn. 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409 ze zm.),
- 6) Ustawą z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1336 ze zm.),
- 7) Ustawą z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2556 ze zm.),
- 8) Ustawą z dn. 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1385 ze zm.),
- 9) Ustawą z dn. 20.02.2015r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1436),
- 10) Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dn. 17.12.2019r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2448),

- 11) Ustawą z dn. 14.12.2012r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1587),
 - 12) Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 22.03.2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. z 2023r. poz. 819),
 - 13) obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi.
- 3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- 1) energia elektryczna – z projektowanego przyłącza na warunkach ustalonych przez ENERGA - OPERATOR S.A.,
 - 2) obsługa komunikacyjna – przedmiotowa inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 i 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zatem dla przedmiotowej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2, tj. teren nie wymaga dostępu do drogi publicznej,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo, w obrębie terenu objętego inwestycją,
 - 4) usuwanie bytowych odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) instalacja paneli fotowoltaicznych będzie pracowała bezzałogowo, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba uzbrajania terenu w sieci wodociągowo - kanalizacyjne,
 - 6) telekomunikacja – dopuszcza się w oparciu o projektowane przyłącza, na warunkach podanych przez gestora sieci,
 - 7) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.
- 4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
Zgodnie z art. 5 ust.1 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.).
- 5. Warunki wynikające z ochrony przyrody i krajobrazu:**
- 1) Ponieważ teren działki znajduje się w obrębie Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, w związku z powyższym planowana inwestycja winna być zgodna z uchwałą nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim oraz Uchwałą nr 569/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich,
 - 2) Planowane zamierzenie inwestycyjne jest kwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839), w związku z powyższym inwestycja winna być zgodna z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzja Wójta Gminy Pszczółki z dn. 15.09.2022r. o sygn. RIG.6220.1.2022.PJO.11).
- 6. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych:**
Objęty wnioskiem teren fragmentu działki nr 325/3 w obrębie Różyny, gm. Pszczółki jest sklasyfikowany jako grunt rolny kl. IIV i IIV, a jego powierzchnia wynosi 1,4ha.
Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409 ze zm.), zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wymagają wyłącznie grunty kl. I-III. Dla pozostałych gruntów rolnych zgoda właściwego ministra nie jest wymagana. Dla takiego przypadku zmiany przeznaczenia gruntów dokonuje się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).
- 6. Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:**
- 1) gestorzy sieci przebiegających przez teren inwestycji w wypadku kolizji sieci lub w wypadku wykorzystania, rozbudowy oraz ewentualnej likwidacji istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
 - 2) inne wynikające z przepisów odrębnych.
- 7. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
Integralną częścią niniejszej decyzji jest mapa z obszarem objętym wnioskiem oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego i literami A-E.

UZASADNIENIE:

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi. Obszar inwestycji nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody, teren leży poza obszarami górniczymi.

Zawiadomieniem nr RIG.6730.40.2022.AR.10 z dnia 13 listopada 2023 roku strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie. Żadna ze stron nie wniosła uwag ani zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono ze:

1. Starostwem Powiatowym w Pruszczu Gdańskim Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska, ul. Wojska Polskiego 16, 83-000 Pruszcz Gdański – organ nie zajął stanowiska w zakresie ochrony gruntów rolnych (art.53 ust.4 pkt 6),
2. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Dyrektorem Zarządem Zlewni w Gdańsku, ul. Sucha 12, 80-531 Gdańsk – organ nie zajął stanowiska w zakresie ochrony melioracji wodnych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami na terenie województwa pomorskiego (art.53 ust.4 pkt 6),
3. Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa – pismem nr KPR.457.3101.2023_47.BB z dnia 18 grudnia 2023 roku organ stwierdził brak podstawy do zajęcia stanowiska w zakresie w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, na podstawie przepisów o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (art.53 ust.4 pkt 16).

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w art. 53 ust. 4 pkt 1÷5, 7, 8, 9a÷15 ustawy, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

Zawiadomieniem nr RIG.6730.40.2022.AR.13 z dnia 27 grudnia 2023 roku strony zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania oraz możliwości zapoznania się z zebraną dokumentacją. Żadna ze stron nie wniosła uwag ani zastrzeżeń.

Projekt niniejszej decyzji opracował dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, prof. PG, wpisany na listę Północnej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Gdańsku pod nr G-012/2002.

POUCZENIE:

1. W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):
 - 1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
 - 2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
 - 3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 §1, pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Zgodnie z art. 33 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 ze zm.) wniosek wraz z właściwymi załącznikami należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Pruszczu Gdańskim, ul. Wojska Polskiego 16, 83-000 Pruszcz Gdański, w terminie ważności niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 34 ust. 1 powyższej ustawy projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. **Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,**
4. **Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,**
5. **Zgodnie z art. 127 §1 i 2 oraz art. 129 §1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójt Gminy Pszczółki w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 kpa każda ze stron postępowania może w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania zrzec się tego prawa. 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. 130 §1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.**
6. **Powyższa decyzja podlega opłacie skarbowej.**

Załączniki:

1. załącznik graficzny,
2. wyniki analizy.

Otrzymują:

1. wg rozdzielnika
2. a/a

WYNIKI ANALIZY CZĘŚĆ TEKSTOWA

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588 ze zm.).

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „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.” Przedmiotowa inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 i 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zatem dla przedmiotowej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2, tj. dla przedmiotowej inwestycji nie bada się następujących warunków:

- 1) czy 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;
- 2) czy teren ma dostęp do drogi publicznej.

3. Uzbrojenie terenu.

Projektowane uzbrojenie terenu pozwala na obsługę planowanej inwestycji.

4. Przeznaczenie gruntów.

Objęty wnioskiem teren fragmentu działki nr 325/3 w obrębie Różyny, gm. Pszczółki jest sklasyfikowany jako grunt rolny kl. ŁIV i ŁV, a jego powierzchnia wynosi 1,4 ha.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409 ze zm.), zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wymagają wyłącznie grunty kl. I-III. Dla pozostałych gruntów rolnych zgoda właściwego ministra nie jest wymagana. Dla takiego przypadku zmiany przeznaczenia gruntów dokonuje się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

1. Wnioskowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Teren objęty wnioskiem leży w granicach Obszaru Ochrony Krajobrazu Żuław Gdańskich.
3. Teren działki nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi leży poza strefami ochrony konserwatorskiej, na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody ani inne formy ochrony przyrodniczej, teren leży poza obszarami górnictwami.

6. Lokalizacja na obszarze, o którym mowa art.61 ust.1 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi, których wykaz znajduje się w ustawie z dn. 24.07.2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1680 ze zm.) oraz nie znajduje się w strefie kontrolowanej ani strefie bezpieczeństwa po obu stronach gazociągu.

Lokalizacja inwestycji spełnia wymagania określone w art.61 ust.1 pkt 3-6 i art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.