

**DECYZJA nr 4.2021**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie przepisów art. 104, 107, 49a Kodeksu postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 735), art. 59 ust 1 i 2, art. 60, art. 61 ust. 1 i 3, art. 63 ust 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), oraz 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 i w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. Nr 164, poz. 1588 i 1589 z 2003 r.)

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 8 września 2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 9 września 2021 r.) złożonego przez DORAN GROUP Sp. z o.o. S.K. ul. Kościuszki 22, 89-400 Sępólno Krajeńskie, działająca przez pełnomocnika Pana Patryka Rakowskiego, ul. Potulicka 1a/15, 89-100 Nakło nad Notecią, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech instalacji fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie działki nr 9 (obręb ewidencyjny 64) położonej w Człuchowie, przy ul. Słowackiego;

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Dyrektor Zlewni w Chojnicach** – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie nr GD.ZPU.1.522.p.484.2021.KŚ z dnia 27.10.2021r.;
2. **Zarządcą Dróg Gminnych - Miasta Człuchów** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – organ nie zajął stanowiska w terminie 14 dni co uznaje się za uzgodnienie pozytywne art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) ;
3. **Zarządcą Dróg Gminnych – Gminy Człuchów** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – organ nie zajął stanowiska w terminie 14 dni co uznaje się za uzgodnienie pozytywne art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);

**ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na  
budowie trzech instalacji fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda,  
wraz z towarzyszącą infrastrukturą - na części działki nr 9 ( 220301 1.0002.AR 24.9)  
położonej w Człuchowie, przy ul. Słowackiego, określonej w załączniku graficznym  
stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
  - 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) maksymalna moc instalacji fotowoltaicznych: do 1 MW każda,
    - c) maksymalna powierzchnia terenu inwestycji: 5,07 ha,
    - d) linia zabudowy: minimum 6,0 m od dróg,
    - e) zakres inwestycji (urządzenia i obiekty wchodzące w skład instalacji):
      - panele fotowoltaiczne o wysokości do 5,0 m,

- konstrukcja mocująca,
  - falowniki,
  - kable solarne oraz kable elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia,
  - przyłącze elektroenergetyczne,
  - 3 kontenerowe stacje transformatorowe,
  - instalacja energetyczna, przyłącze elektroenergetyczne,
  - niezbędna infrastruktura towarzysząca,
- f) panele fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej,
- g) parametry inwestycji winny uwzględniać wymogi wynikające z obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych i norm,
- 2) warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren inwestycji w liniach rozgraniczających określonych na Załączniku Nr 1 do decyzji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi,
- c) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,
- d) w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy uwzględnić treść decyzji nr PiOŚ.6220.3.2020.DL Burmistrza Miasta Człuchowa z dnia 6 sierpnia 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn.: „Budowa trzech instalacji fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zlokalizowane na działce o numerze ewidencyjnym 9, obręb ewidencyjny Człuchów (220301\_1.0002.AR\_24.9)”
- 3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) zaopatrzenie w wodę – nie wymaga,
- b) odprowadzenie ścieków- nie wymaga,
- c) energia elektryczna – zgodnie z warunkami gestora sieci elektroenergetycznej,
- d) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na teren działki,
- e) dostęp do drogi publicznej– gminnej,
- 4) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich – wnioskowana inwestycja nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości w szczególności:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych nieruchomości, a także możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności i dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może powodować uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem,
- c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może powodować uciążliwości w zakresie zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- 5) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie określa się.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji określono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

#### **UZASADNIENIE:**

DORAN GROUP Sp. z o. o. S. k., ul. Kościuszki 22, 89-400 Sępólno Krajeńskie działając przez pełnomocnika Pana Patryka Rakowskiego, ul. Potulicka 1a/15, 89-100 Nakło nad Notecią wnioskiem z dnia 8 września 2021 r. zwróciła się o wydanie decyzji o warunkach

zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech instalacji fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie działki nr 9 (220301\_1.0002.AR\_24.9) położonej w Człuchowie.

Na terenie w/w działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w przypadku braku planu miejscowego inwestycja lokalizowana jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy, a jej wydanie jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ww. ustawy.

Zawiadomieniem z dnia 16 września 2021r. strony zostały poinformowane, iż tutejszy organ będzie zawiadamiał strony o decyzjach i innych czynnościach w formie obwieszczenia zamieszczonego na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Człuchowie.

Dnia 20 września 2021r. za pomocą obwieszczenia na stronie BIP, strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów, zgodnie z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 735).

Dnia 6 grudnia 2021r. za pomocą obwieszczenia na stronie BIP, strony zostały zawiadomione o zgromadzonym materiale i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów w sprawie, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 735).

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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z 2003 r.) dla działki nr 9 przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w w/w art. 61 ust. 1 pkt 1 do 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że celem funkcjonowania planowanej inwestycji jest produkcja prądu elektrycznego przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego. W niniejszej sprawie zastosowanie mają przepisy 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), która wprowadziła m.in. zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z brzmieniem art. 61 ust 3 ustawy „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”. Zgodnie z art. 2 pkt 13 oraz pkt 22 w/w ustawy energia promieniowania słonecznego została zaliczona do odnawialnych źródeł energii.

Z analizy wynika, że planowane zamierzenie spełnia również pozostałe uwarunkowania zawarte w art. 61 ust. 1 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: teren w liniach rozgraniczających określonych na załączniku graficznym do decyzji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do zapisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2017 r., poz. 1161), a istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego. Planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych, teren nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody ani ochrony archeologicznej.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) planowane przedsięwzięcie zakwalifikowano do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W wyniku prowadzonego w tej sprawie postępowania

została wydana decyzja nr PiOŚ.6220.3.2020.DL Burmistrza Miasta Człuchowa z dnia 6 sierpnia 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w której określono wymagania dotyczące etapu realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia stwierdzając jednocześnie brak potrzeby przeprowadzenia dla niego oceny oddziaływania na środowisko.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### **POUCZENIE :**

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, ul. Jana Pawła II 1, 76-200 Słupsk, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta Człuchów 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.

Zgodnie z art. 49 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomienie stron postępowania administracyjnego uważa się za dokonane po upływie 14 dni od daty publicznego obwieszczenia tj. od dnia 3 stycznia 2022r.

#### Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000
2. Załącznik Nr 2 – wynik „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”

*Przygotowała projekt decyzji:  
mgr inż. arch. Ewa Domozych  
upr. urban. nr 1553/2000*

Z up. BURMISTRZA  
*Dorota Lipska*  
Kierownik Referatu  
Przestrzeni i Ochrony Środowiska

.....

#### Otrzymują:

1. DORAN GROUP Sp. z o.o ul. Kościuszki 22, 89-400 Sępólno Krajeńskie  
– pełnomocnik : Patryk Rakowski ul. Potulicka 1a/15, 89-100 Nakło nad Notecią.
2. Strony postępowania nr PiOŚ.6730.4.2021.IK
3. a/a

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598zł zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej, pkt. 8 załącznika do ustawy.

**WYNIK ANALIZY**

**FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU DLA DZIAŁKI NR 9 (OBRĘB EWIDENCYJNY 64)  
POŁOŻONEJ W CZŁUCHOWIE, PRZY UL. SŁOWACKIEGO**

DORAN GROUP Sp. z o. o. S. k., ul. Kościuszki 22, 89-400 Sępólno Krajeńskie działając przez pełnomocnika Pana Patryka Rakowskiego, ul. Potulicka 1a/15, 89-100 Nakło nad Notecią wnioskiem z dnia 8 września 2021 r. zwróciła się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech instalacji fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie działki nr 9 (220301\_1.0002.AR\_24.9) położonej w Człuchowie w rejonie ulicy Słowackiego.

Planowana budowa instalacji fotowoltaicznych obejmie m.in. instalację paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 1 MW każda i wysokości do 4,0-5,0 m, konstrukcję wsporczą i mocującą dla paneli, falowniki (przetwornice), 3 kontenerowe stacje transformatorowe o wymiarach ok. 5,0 x 5,0 m i wysokości do 3,0 m o dachu płaskim (łączna powierzchnia zabudowy to ok.75 m<sup>2</sup>), kable solarne oraz kable elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, przyłącze energetyczne a także realizację niezbędnej infrastruktury towarzyszącej (w tym drogi wewnętrzne, wjazd, ogrodzenie, monitoring, instalacja odgromowa itp.). Maksymalne zapotrzebowanie powierzchni terenu przewidziane pod inwestycję wyniesie 5,07 ha przy czym powierzchnia planowanej zabudowy wyniesie łącznie 3075 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość objęta inwestycją położona jest na terenie, na którym brak aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w przypadku braku planu miejscowego inwestycja lokalizowana jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy a jej wydanie jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy:

- 1) 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) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania 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,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

*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 ( Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z 2003 r.) dla działki nr 9 przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w w/w art. 61 ust. 1 pkt 1 do 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Z przeprowadzonej analizy wynika, że:

- działka nr 9 jest niezabudowana; w niniejszej sprawie zastosowanie mają przepisy zawarte w art. 61 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z których wynika, że „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”;
- teren posiada dostęp do drogi publicznej – gminnej - dz. nr 12 (na terenie miasta), oraz dz. nr 329 (na terenie gminy) ale w niniejszej sprawie zastosowanie mają przepisy zawarte w art. 61 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z których wynika, że „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”;
- uzbrojenie terenu: zaopatrzenie w wodę – planowana inwestycja nie wymaga dostępu do wodociągu, sposób odprowadzania ścieków - planowana inwestycja nie wymaga, sposób odbioru odpadów - nie wymaga, zaopatrzenie w energię elektryczną – potrzeby własne elektrowni będą zaspokajane poprzez instalację fotowoltaiczną a elektrownia zostanie przyłączona do ogólnokrajowej sieci elektroenergetycznej poprzez planowaną linię energetyczną,
- teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2021 r., poz. 1326)*,
- przepisy odrębne:
  - Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839)* planowane przedsięwzięcie zakwalifikowano do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym, na podstawie art. 71, ust. 2, pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 283) realizacja przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i należy do przedsięwzięć dla których ocena oddziaływania na środowisko może być wymagana. W wyniku prowadzonego w tej sprawie postępowania została wydana decyzja nr PiOŚ.6220.3.2020.DL Burmistrza Miasta Człuchowa z dnia 6 sierpnia 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w której określono wymagania dotyczące etapu realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa trzech instalacji fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zlokalizowane na działce o numerze ewidencyjnym 9, obręb ewidencyjny Człuchów (nr 0002,64), gm. Człuchów” stwierdzając jednocześnie brak potrzeby przeprowadzenia dla niego oceny oddziaływania na środowisko,
  - teren nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody ani ochrony archeologicznej,
  - na etapie realizacji i eksploatacji planowana inwestycja winna być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami techniczno – budowlanymi i normami.

Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że planowane zamierzenie polegające na budowie trzech instalacji fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie działki nr 9 (obrab ewidencyjny 64) położonej w Człuchowie spełnia wszystkie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 (w związku z ust 3) w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

przygotowała: mgr inż. arch. Ewa Domozych upr. urban. nr 1553/2000

Z up. BURMISTRZA  
*Dorota Lipska*  
 Kierownik Referatu  
 Przestrzeni i Ochrony Środowiska