

WÓJT GMINY
Mikołajki Pomorskie
ul. Dzierżgońska 2
82 – 433 Mikołajki Pomorskie
☎ 536-339-354
[e-mail:wojt@mikolajkipomorskie.pl](mailto:wojt@mikolajkipomorskie.pl)

RG.III.6730.3.2024

Mikołajki Pomorskie 2024.03.26

OBWIESZCZENIE

Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie działając na podstawie art. 49 i art. 61 kpa /j.t. Dz.U. z 2023, poz. 775 ze zm. /, w związku z art. 66a, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm. /

z a w i a d a m i a

że w dniu 26.03.2024 roku wydano dla firmy **dla Eneoz Holding Sp. z o.o.**, ul. Gdyńska 8, 80-209 Chwaszczyno, decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na fragmencie działki 45/3, obręb Dąbrówka Pruska, gmina Mikołajki Pomorskie.

Z wyżej wymienioną decyzją oraz dokumentacją sprawy można się zapoznać w Urzędzie Gminy w Mikołajkach Pomorskich w Referacie Gospodarczym pok. nr 11 w godzinach od 7.00 do 14.00.

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 Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, które w tym wypadku uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego obwieszczenia (art.39², §2kpa).

Treść w/w decyzji stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego Obwieszczenia.

Wójt
Maria Pałkowska-Rybicka

Załącznik nr 1 do Obwieszczenia

z dnia 26.03.2024 r.

WÓJT GMINY
Mikołajki Pomorskie
ul. Dzierżgońska 2

☎ 536-339-354

e-mail: wojt@mikolajkipomorskie.pl

RG.III.6730.3.2024

Mikołajki Pomorskie, dn. 26.03.2024

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 z późn. 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 z późn. 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 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku

Eneoz Holding Sp. z o.o., ul. Gdyńska 8, 80-209 Chwaszczyno,
z dn. 14.11.2022r. (data wpływu 29.01.2024r.; nr kanc. 424),

WÓJT GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE
ustala

dla Eneoz Holding Sp. z o.o., ul. Gdyńska 8, 80-209 Chwaszczyno,

następujące warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5 MW
wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
na fragmencie działki 45/3, obręb Dąbrówka Pruska, gmina Mikołajki Pomorskie.

1. Warunki urbanistyczne:

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się następujące warunki:

- 1) teren fragmentu działki nr 45/3 w obrębie Mikołajki Pomorskie, wyznaczony w załączniku graficznym czarną linią przerywaną i literami A-B-C-D-E-F, przeznaczony 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) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogi gminnej (dz. nr 143, 166), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- 4) odległość planowanej inwestycji od istniejących i planowanych urządzeń elektroenergetycznych, w tym od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, winna być zgodna z przepisami odrębnymi,
- 5) ustala się lokalizację instalacji farmy fotowoltaicznej o mocy do 5MW włącznie (z dopuszczeniem etapowania),
- 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) na działce obowiązuje zakaz lokalizacji reklam,
- 8) ustala się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej i obiektów towarzyszących, w tym dopuszcza się budowę modułowych magazynów energii, elektrolizerów /generatorów/ wodoru, stacji meteorologicznej, kontenerów pomiarowych, transformatorów, 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.
- 9) dopuszcza się budowę, wewnętrznych dróg, placów manewrowych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych itp.
- 10) 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 z późn. 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 z późn. zm.)
- 3) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm.),
- 4) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 24.06.2022r. 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 z późn. zm.),
- 6) Ustawą z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1336 z późn. zm.),
- 7) Ustawą z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2556 z późn. zm.),
- 8) Ustawą z dn. 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1385 z późn. zm.),
- 9) Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dn. 17.12.2019r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448),
- 10) Ustawą z dn. 20.02.2015r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1378 z późn. zm.),
- 11) Ustawą z dn. 14.12.2012r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1587),
- 12) Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 04.05.2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.),
- 13) obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Warunki wynikające z ochrony przyrody i krajobrazu:

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 planowana inwestycja winna być realizowana zgodnie z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia (decyzja Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie z dn. 29.11.2023 r. o sygn. RGIV.6220.10.2023).

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) energia elektryczna – połączenie instalacji paneli fotowoltaicznych z krajową siecią elektroenergetyczną na warunkach ustalonych przez ENERGA - OPERATOR S.A.,
- 2) obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z drogi gminnej (dz. nr dz. nr 143 lub 166)
- 3) odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo, w obrębie fragmentu działki 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.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach (m.in. w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska, prawa wodnego, dróg publicznych, przepisów techniczno-budowlanych), aby spełnić wymagania zawarte w art. 5 ust. 1 ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.).

6. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Teren fragmentu działki nr 45/3 obręb Dąbrówka Pruska jest sklasyfikowany jako grunt rolny kl. RIVb, RIVa, nieużytek N, a jego powierzchnia wynosi nie więcej niż 4,76 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 z późn. 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 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 11 ustawy z dn. 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz .2409 ze zm.) objęty wnioskiem grunt rolny przeznaczony pod inwestycję nie podlega wyłączeniu z produkcji rolnej ponieważ stanowi grunty rolne kl. RIVa, RIVb oraz nieużytki N pochodzenia mineralnego.

7. Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:

- 1) uzgodnienia w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych, bezpieczeństwa pracy i ergonomii,
- 2) gestorzy sieci przebiegających przez teren inwestycji w wypadku kolizji sieci lub w wypadku wykorzystania, rozbudowy, przełożenia oraz ewentualnej likwidacji istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
- 3) inne wynikające z przepisów odrębnych.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Integralną częścią niniejszej decyzji jest mapa z obszarem objętym wnioskiem oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego i literami A-F.

UZASADNIENIE:

Zgodnie z art. 107, §4 i §5 kodeksu postępowania administracyjnego odstępuje się od uzasadnienia przedmiotowej decyzji.

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 z późn. 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 z późn. zm.), wniosek wraz z właściwymi załącznikami należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Sztumie, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum, 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 Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie 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. Wnioskodawca: Eneoz Holding Sp. z o.o., ul. Gdyńska 8, 80-209 Chwaszczyno,
2. a/a.

Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika

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 z późn. 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.

Teren fragmentu działki nr 45/3 obręb Dąbrówka Pruska jest sklasyfikowany jako grunt rolny kl. RIVb, RIVa, nieużytek N, a jego powierzchnia wynosi nie więcej niż 4,76 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 z późn. 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 z późn. zm.).

5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

1. Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.
2. 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 górniczymi.

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. 24.07.2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1680 z późn. zm.) oraz nie znajduje się w strefie kontrolowanej ani strefie bezpieczeństwa po obu stronach gazociągu.

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