

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.6730.13.2021

Mikołajki Pomorskie, dn. 19.07.2021

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 256 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 2021r. poz. 741), 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 (t.j. Dz. U. nr 164 poz. 1588),

po rozpatrzeniu wniosku

Pana Dariusza Ryszarda Fenger, reprezentującego Energy Group DRF Sp. z o.o. ul. Hoża 86/410, 00-682 Warszawa,

działającego z pełnomocnictwa Oscara Charro Gajate, reprezentującego NB Solar Sp. z o.o. z/s ul. Komitetu Obrony Robotników 45d, 02-146 Warszawa

z dn. 14.04.2021r. (data wpływu 15.05.2021; nr kanc. 1389.),

WÓJT GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE

ustala

dla NB Solar Sp. z o.o.

z/s ul. Komitetu Obrony Robotników 45d, 02-146 Warszawa

następujące warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie instalacji odnawialnego źródła energii, instalacji paneli fotowoltaicznych o mocy do 8 MW, pod nazwą „Dąbrówka Pruska PV”
na działce 46/8 oraz części działek 46/9, 48, 50/1, 50/3,
obręb geodezyjny Dąbrówka Pruska, gmina Mikołajki Pomorskie.

1. Warunki urbanistyczne:

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się następujące warunki:

- 1) działkę 46/8 oraz części działek 46/9, 48, 50/1, 50/3 obręb geodezyjny Dąbrówka Pruska, gmina Mikołajki Pomorskie. wyznaczony w załączniku graficznym czarną linią przerywaną, 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) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających dróg gminnych (dz. nr 166, 53), oraz w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (dz. nr 1), 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 paneli fotowoltaicznych o mocy do 8MW,
- 6) dla wszystkich obiektów obowiązuje maksymalna wysokość od poziomu terenu do najwyższego punktu do 5,0m,
- 7) na działce obowiązuje zakaz lokalizacji reklam,

- 8) dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym modularnych magazynów energii, kontenerów pomiarowych, obiektów transformatora, obiektów inwertera, obiektów technicznych, obiektów szaf elektroenergetycznych, sieci elektroenergetycznej (m.in. podziemnych kabli elektroenergetycznych SN i rozdzielnic średniego napięcia), słupów energetycznych, sieci optoteletechnicznej itp.
- 9) dopuszcza się budowę, wewnętrznych dróg, placów manewrowych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych itp.
- 10) dopuszcza się realizację małej architektury, zieleni i 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 2020r. poz. 1333 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 1065),
- 3) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 470 z późn. zm.),
- 4) Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 124),
- 5) Ustawą z dn. 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 z późn. zm.),
- 6) Ustawą z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 55 z późn. zm.),
- 7) Ustawą z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1396 z późn. zm.),
- 8) Ustawą z dn. 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.),
- 9) Ustawą z dn. 20.02.2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2018r. poz. 2389 z późn. zm.),
- 10) Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 30.10.2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. Nr 192, poz.1883),
- 11) Ustawą z dn. 14.12.2012r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 797),
- 12) Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 04.05.2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (t.j. 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 inwestycja winna być zgodna z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzja Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie z dn. 09.03.2021r. o sygn. RGIV.6220.30.2020).

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. Oddział w Gdańsku,
- 2) obsługa komunikacyjna – z projektowanego zjazdu z drogi powiatowej (dz. nr 1) lub z projektowanych zjazdów z dróg gminnych (dz. nr 166, 53), na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi,
- 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 2020r. poz. 1333 z późn. zm.).

6. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych:

1. Teren objęty wnioskiem jest sklasyfikowany jako grunty rolne kl. RIVa, PsIV i nieużytki N a jego powierzchnia wynosi ok. 12,13ha.

2. Na podstawie mapy glebowo – rolniczej oraz załącznika graficznego do decyzji o warunkach zabudowy ustalono iż grunty rolne przeznaczone pod inwestycję stanowią grunty orne klasy RIVa, PsIV, i nieużytki N zbudowane z gleb pochodzenia organicznego oznaczonych jako Emt – gleby mułowe (torfowo – mułowe) i T – gleby torfowe lub gleby murszowe (torfowo- murszowe) oraz gleby pochodzenia mineralnego oznaczonych jako B – gleby brunatne właściwe, Bk – gleby brunatne kwaśne, A – gleby bielcowe lub gleby płowe. Na fragmencie działki na której planowana jest inwestycja, znajdują się gleby chronione ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.) . Projekt decyzji nie precyzuje dokładnych miejsc posadowienia urządzeń pod planowaną inwestycję, zatem inwestor powinien wystąpić do Starosty Sztumskiego o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie przedmiotowego gruntu z produkcji rolniczej.

3. Planowana inwestycja będzie wymagała wyłączenia z produkcji rolnej gruntów, przeznaczonych pod inwestycję związaną z budową instalacji paneli fotowoltaicznych, wewnętrznych dróg oraz innych obiektów infrastruktury technicznej.

4. Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz 1161 ze zm.) grunt rolny przeznaczony pod inwestycję winien być wyłączony z produkcji rolnej po wydaniu stosownej decyzji przez Starostę Sztumskiego, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

5. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 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 2021r. poz. 741)).

7. Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:

- 1) Starostwo Powiatowe w Sztumie, Wydział Komunikacji, Transportu i Dróg, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum (projekt zagospodarowania terenu w/w działek w części dotyczącej odległości zabudowy od drogi powiatowej, infrastruktury technicznej i powiązań komunikacyjnych z drogą powiatową),
- 2) uzgodnienia w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych, bezpieczeństwa pracy i ergonomii,
- 3) 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,
- 4) 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.

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 2021r. poz. 741):
 - 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.
- 4) Zgodnie z art. 33 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1333 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 1, 2.
2. wyniki analizy 1, 2.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: NB Solar Sp. z o.o. z/s ul. Komitetu Obrony Robotników 45d, 02-146 Warszawa,
2. Pełnomocnik: Pan Dariusz Ryszard Fenger reprezentujący Energy Group DRF Sp. z o.o. ul. Hoża 86/410, 00-682 Warszawa,
3. 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).

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 objęty wnioskiem jest sklasyfikowany jako grunty rolne kl. RIVa, PsIV i nieużytki N a jego powierzchnia wynosi ok. 12,13ha. Planowana inwestycja będzie wymagała wyłączenia z produkcji rolnej gruntów, przeznaczonych pod inwestycję związaną z budową instalacji paneli fotowoltaicznych, wewnętrznych dróg oraz innych obiektów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 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 2021r. poz. 741)).

5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

1. Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.
2. Teren działki budowlanej 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.

Lokalizacja działki budowlanej spełnia wymagania określone w art.61 ust.1 pkt 3-5 i art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.