

RG.III.6730.3.2023

Mikołajki Pomorskie 2023.04.21

O B W I E S Z C Z E N I E

Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie działając na podstawie art. 49 i art. 61 kpa /j.t. Dz.U. z 2020, poz. 256/, w związku z art. 66a , ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 /

z a w i a d a m i a

że w dniu 21.04.2023 roku wydano dla firmy PGE Energia Odnawialna S.A. z siedzibą przy ul. Ogrodowa 59A, 00-876 Warszawa decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV mikołajki Pomorskie o łącznej mocy do 10 MW na działkach 96/2, 565/1, 565/4, 686 obręb Mikołajki Pomorskie, 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 Gminy Mikołajki Pomorskie

Maria Pałkowska – Rybicka

Załącznik nr 1 do Obwieszczenia
z dnia 21.04.2023 r.

WÓJT GMINY
Mikołajki Pomorskie
ul. Dzierżgońska 2
82 – 433 Mikołajki Pomorskie
☎ (55) 640-43-57, fax.(55) 640-44-61
e-mail:wojt@mikolajkipomorskie.pl

RG.III.6730.3.2023

Mikołajki Pomorskie, dn. 21.04.2023

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku

Pani Magdaleny Szymańskiej-Pawlak, z/s ul. Ogrodowa 59A, 00-876 Warszawa,
działającej w imieniu i na rzecz

PGE Energia Odnawialna S.A. z/s ul. Ogrodowa 59A, 00-876 Warszawa,
z dn. 19.12.2022r. (data wpływu 21.12.2022r.; nr kanc. 5429), uzupełnionego w dn. 07.02.2023r.

WÓJT GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE **ustala**

dla PGE Energia Odnawialna S.A., z/s ul. Ogrodowa 59A, 00-876 Warszawa,

następujące warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Mikołajki Pomorskie o łącznej
mocy do 10 MW włącznie,

na działkach 96/2, 565/1, 565/4, 686, obręb Mikołajki Pomorskie, gmina Mikołajki Pomorskie.

1. Warunki urbanistyczne:

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się następujące warunki:

- 1) teren fragmentów działek nr 96/2, 565/1, 565/4, 686, w obrębie Mikołajki Pomorskie, wyznaczony w załączniku graficznym czarną linią przerywaną i literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R, o powierzchni do 12,0 ha, przeznacza się pod zabudowę produkcyjną (elektrownia fotowoltaiczna), stanowiącą instalację odnawialnego źródła energii,
- 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 565/3), 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 10MW włącznie (z dopuszczeniem etapowania),
- 6) na terenie inwestycji obowiązuje zakaz lokalizacji reklam,
- 7) przedsięwzięcie składać się będzie z następujących elementów:
 - a) paneli fotowoltaicznych polikrystalicznych lub monokrystalicznych, zamontowanych na konstrukcji stalowo aluminiowej ocynkowanej systemowo, stalowej ocynkowanej systemowo, bądź strunobetonowej z profilami stalowymi, zakotwionej w gruncie lub stojących na gruncie, w ilości do 25 000 sztuk, każdy o mocy minimalnej 400 W,
 - b) stacji elektroenergetycznych nN/SN z transformatorem nN/SN o mocy minimalnej 1 MVA oraz rozdzielnicą SN, układami pomiarowymi, układami sterowniczymi, urządzeniami do kompensacji mocy biernej, umieszczonych na konstrukcji stalowej ocynkowanej kotwionej na fundamencie żelbetowym lub w zabudowie kontenerowej lub w budynku wykonanym metodą tradycyjną bądź w formie prefabrykowanej, w ilości do 10 szt.,
 - c) inwerterów DC/AC umieszczonych na konstrukcji stalowej ocynkowanej kotwionej w gruncie (dla inwerterów o mocy poniżej 1 MW) w ilości do 167 sztuk, o mocy minimalnej 60 kW lub umieszczonych w stacjach elektroenergetycznych nN/SN (dla inwerterów o mocy równej lub większej niż 1 MW), w ilości do 10 sztuk,
 - d) sieci kablowej, teletechnicznej i telekomunikacyjnej, łączącej poszczególne elementy farmy,
 - e) pozostałej infrastruktury elektroenergetycznej, np. szafek kablowych itp.
 - f) infrastruktury przyłączenia do sieci operatora elektroenergetycznego (szczegółowe parametry i lokalizacja przedmiotowej infrastruktury będą możliwe do określenia na późniejszym etapie przygotowania przedsięwzięcia),
 - g) stacji elektroenergetycznej nN/SN, wyposażonej m.in. w budynek stacyjny w postaci kontenera lub wykonanego metodą tradycyjną bądź w formie prefabrykowanej, rozdzielnic SN, układów pomiarowych, układów sterowniczych, urządzeń do kompensacji mocy biernej,
 - h) ogrodzenia,
- 8) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie do 14m, w tym dla:
 - a) konstrukcji wsporczej wraz z panelami fotowoltaicznymi do 4 m,
 - b) monitoringu, systemu alarmowego montowanego na stanowiskach słupowych na wysokości do 10 m,
 - c) stacji transformatorowo-rozdzielczej wraz z niezbędną infrastrukturą odgromową i teletechniczną do 6 m,
 - d) ogrodzenia do 2,5 m,
 - e) instalacji odgromowej do 14 m,
- 9) dla stacji transformatorowo-rozdzielczej ustala się dachy płaskie.

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 2021r. poz. 2351 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 z późn. zm.),
- 3) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1376 z późn. 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),
- 6) Ustawą z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 916),
- 7) Ustawą z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1973 z późn. zm.),
- 8) Ustawą z dn. 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1385 z późn. zm.),
- 9) Ustawą z dn. 20.02.2015r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 610 z późn. zm.),
- 10) Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dn. 17.12.2019r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448),
- 11) Rozporządzeniem Ministra Klimatu z dn. 17.02.2020r. w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2020 r. poz. 258),
- 12) Ustawą z dn. 14.12.2012r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 699 z późn. zm.),
- 13) Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 04.05.2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.),
- 14) 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. 09.11.2022r. o sygn. RGIV.6220.12.2022).

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 projektowany zjazd z działki drogi gminnej nr 565/3,
- 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,
- 8) w obrębie terenu inwestycji należy zapewnić ilość miejsc postojowych wynikającą z programu inwestycji, jednocześnie nie mniejszą niż 10 miejsc.

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 2021r. poz. 2351 z późn. zm.).

6. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Teren fragmentów działek nr 96/2, 565/1, 565/4, 686 obręb Mikołajki Pomorskie jest sklasyfikowany jako grunty rolne kl. RIVa, ŁVI, RIVb, wody W i grunty rolno-budowlane B-RIVb, a jego powierzchnia wynosi nie więcej niż 12,0 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), 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)).

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-R.

UZASADNIENIE:

Zgodnie z art.59 ust. 1 ustawy z dn. 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zmiana zagospodarowania terenu (w przypadku braku planu miejscowego) polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonywaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy. Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora.

PGE Energia Odnawialna S.A. złożyła wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na na budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Mikołajki Pomorskie o łącznej mocy do 10 MW łącznie, na działkach 96/2, 565/1, 565/4, 686, obręb Mikołajki Pomorskie, gmina Mikołajki Pomorskie.

Zgodnie z art. 61 §1 i §4 k.p.a. w dniu 12.01.2023r. organ wydający niniejszą decyzję wszczął postępowanie, zawiadamiając imiennie strony. Na podstawie art. 10 §1 k.p.a. strony mogły w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia wypowiedzieć w sprawie zebranych materiałów dotyczących podjęcia decyzji.

Uwagi do postępowania wnieśli: Pan Mariusz Łukasiak (pismo z dn. 19.01.2023r., data wpływu pisma 20.01.2023r., nr kanc. 308), Pani Monika Łukasiak (pismo z dn. 19.01.2023r., data wpływu pisma 20.01.2023r., nr kanc. 307) oraz Państwo Natalia i Michał Lewandowscy (pismo z dn. 16.01.2023r., data wpływu pisma 16.01.2023r., nr kanc. 234).

Wyżej wymienione osoby nie zgodziły się na realizację inwestycji polegającej budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Mikołajki Pomorskie o łącznej mocy do 10 MW łącznie na działkach 96/2, 565/1, 565/4, 686, obręb Mikołajki Pomorskie, gmina Mikołajki Pomorskie. Sprzeciw swój argumentowały zastrzeżeniami dotyczącymi ograniczeń związanych z naruszeniem ładu przestrzennego i kolizją z istniejącą zabudową, utrudnieniami związanymi z jakością i komfortem zamieszkania, ograniczeniem walorów krajobrazowych i przyrodniczych, znacznym wpływem inwestycji na obniżenie wartości nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie oraz wpływem na zatrzymanie rozwoju terenów mieszkaniowych w sąsiedztwie. Uwagi zostały uwzględnione w części dotyczącej ochrony praw interesów osób trzecich (ust. 4 niniejszej decyzji). Zgodnie z art. 56 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Zgodnie z art. 63 ust. 3 powyższej ustawy: „Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.” Niezależnie od powyższego inwestor winien zrealizować inwestycję zgodnie z art. 5 ust.1 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z

2021r. poz. 2351 z późn. zm.) tj. przy zachowaniu istotnych interesów osób trzecich. Ustalenie warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia ma charakter rozstrzygnięcia ogólnego. W toku postępowania nie jest możliwe ustalenie w jaki sposób przedmiotowa inwestycja wpłynie na sąsiednie nieruchomości (NSA z 17 stycznia 2017r. sygn. akt II OSK 1048/15). Na podstawie przeprowadzonej analizy, organ określił parametry dla planowanej inwestycji, które muszą zostać uwzględnione na dalszym etapie procesu inwestycyjnego, czyli decyzji o pozwoleniu na budowę.

PGE Energia Odnawialna S.A. złożyła w dn. 07.02.2023r. uzupełnienie wniosku w przedmiotowej sprawie w formie odpowiedzi na uwagi stron. W związku z powyższym Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie, działając na podstawie art. 36 § 1 i § 2, a także w związku z art. 35 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), w dniu 27.02.2023r. zawiadomił strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy dotyczącej wydania niniejszej decyzji do dnia 22.04.2023r.

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.

W myśl art. 61 ust. 1 pkt 3-6 i art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla instalacji odnawialnego źródła energii jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 1/istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 2/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; 3/decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi; 6/zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi. Rozpatrując wniosek przeanalizowano i sprawdzono w/w warunki i stwierdzono, że wymogi stawiane przepisem art.61 ust.1 pkt 3-6 i art. 61 ust. 3 w/w ustawy zostały spełnione, a mianowicie:

1/ w sąsiedztwie wnioskowanej działki znajduje się uzbrojenie: sieć elektroenergetyczna - istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 2/teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; 3/na podstawie przeprowadzonej analizy przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu pozytywnych opinii organów uzgadniających stwierdzono, że niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi; 4/ zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi.

Stosownie do wymogu stawianego przepisem art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postępowaniu związanym z wydaniem niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Warunki wynikające z powyższych analiz zawarto w niniejszej decyzji oraz w wynikach analizy stanowiącego załącznik do niniejszej decyzji.

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.

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

1. Starostwem Powiatowym w Sztumie, Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum - postanowienie z dn..04.04.2023 r. o sygn. O.S.6123.33.2023.BR - uzgodnienie bez uwag w zakresie ochrony gruntów rolnych (art.53 ust.4 pkt 6),

2. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Tczewie ul. 30 stycznia 50, 83-110 Tczew - postanowienie z dn. 27.03.2023 r. o sygn. GD.ZPU.4.521.307.2023.DB - uzgodnienie bez uwag 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 (art. 122a § 2.1) - uzgodnienie bez uwag 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÷5a, 7÷15 ustawy, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

POUCZENIE:

1. W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 2021r. poz. 2351 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 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: PGE Energia Odnawialna S.A. z/s ul. Ogrodowa 59A, 00-876 Warszawa,
2. Pełnomocnik: Pani Magdalena Szymańska-Pawlak, z/s ul. Ogrodowa 59A, 00-876 Warszawa,
3. a/a.

Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika

WÓJT GMINY

Mikołajki Pomorskie

ul. Dzierżgońska 2

82 – 433 Mikołajki Pomorskie

☎ (55) 640-43-57, fax.(55) 640-44-61

e-mail:wojt@mikolajkipomorskie.pl

RG.III.6730.3.2023

**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:

- 3) 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;
- 4) czy teren ma dostęp do drogi publicznej.

3. Uzbrojenie terenu.

Projektowane uzbrojenie terenu pozwala na obsługę planowanej inwestycji.

4. Przeznaczenie gruntów.

Teren fragmentów działek nr 96/2, 565/1, 565/4, 686 obręb Mikołajki Pomorskie jest sklasyfikowany jako grunty rolne kl. RIVa, ŁVI, RIVb, wody W i grunty rolno-budowlane B-RIVb, a jego powierzchnia wynosi nie więcej 12,0 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), 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 2022 r. poz. 503 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 2021r. poz. 428 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.