

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.6730.11.2022

Mikołajki Pomorskie 2022.09.26

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 26.09.2022 roku wydano

dla Łódzkich Elektrowni Słonecznych Sp. z o.o. ul. Armii Krajowej 24 B, 98-200 Sieradz,
decyzję RG.III.6730.11.2022 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW włącznie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki nr 556/6, obręb Mikołajki Pomorskie, gm. 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 - Rybick

WÓJT GMINY

Mikołajki Pomorskie

ul. Dzierzgońska 2

☎ 536-339-354

e-mail: wojt@mikolajkipomorskie.pl

RG.III.6730.11.2022

Mikołajki Pomorskie, dn. 26.09.2022

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 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 2022r. poz. 503), 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

Pani Lindy Angerman, ul. Armii Krajowej 24 B, 98-200 Sieradz,
działającej w imieniu i na rzecz Łódzkie Elektrownie Słoneczne Sp. z o.o. ul. Armii Krajowej 24 B, 98-200 Sieradz,
z dn. 13.07.2022r. (data wpływu 18.07.2022r.; nr kanc. 3272), uzupełnionego w dn. 16.08.2022r.

WÓJT GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE

ustala

**dla Łódzkie Elektrownie Słoneczne Sp. z o.o. ul. Armii Krajowej 24 B, 98-200 Sieradz,
następujące warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW włącznie
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
na terenie działki nr 556/6, obręb Mikołajki Pomorskie, gm. Mikołajki Pomorskie.

1. Warunki urbanistyczne:

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się następujące warunki:

- 1) teren działki nr 556/6, obręb Mikołajki Pomorskie, gm. Mikołajki Pomorskie, wyznaczony w załączniku graficznym do decyzji linią przerywaną koloru czarnego, przeznaczona 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) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0m od linii rozgraniczających dróg gminnych (dz. nr 555, 559), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,

- 4) ustala się lokalizację instalacji elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,
- 5) dopuszcza się realizację inwestycji etapami, tzn. dopuszcza się taki sposób realizacji przedsięwzięcia, że inwestycja będzie realizowana etapowo w ramach dostępnej mocy przyłączeniowej i każda z powstałych instalacji może mieć odrębny charakter w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, czyli stanowić może wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii,
- 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 modularnych 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 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 2022r. poz. 1225),
- 3) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1376 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 z późn. zm.),
- 5) Ustawą z dn. 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1326 z późn. zm.),
- 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 2021r. poz. 716 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) Ustawą z dn. 14.12.2012r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 699 z późn. zm.),
- 11) Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 04.05.2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.),
- 12) obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) energia elektryczna – z i do projektowanego przyłącza na warunkach ustalonych przez ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Olsztynie, ul. Tuwima 6, 10-950 Olsztyn,
- 2) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, w obrębie działki,
- 3) usuwanie bytowych odpadów stałych – na podstawie przepisów odrębnych,
- 4) instalacja paneli fotowoltaicznych będzie pracowała bezzałogowo, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba uzbrajania terenu w sieci wodociągowo - kanalizacyjne,
- 5) telekomunikacja – dopuszcza się w oparciu o projektowane przyłącza, na warunkach podanych przez gestora sieci,
- 6) dojazd - 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 zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla przedmiotowej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2, tj. dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagany dostęp do drogi publicznej,

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:

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.).

5. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Inwestycja obejmująca teren działki nr 556/6 w obrębie Mikołajki Pomorskie jest sklasyfikowana jako grunty rolne kl. RIVb, RV i łąki trwałe kl. ŁIV o łącznej powierzchni 4,5566 ha. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1326 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 2022 r. poz. 503)).

6. Warunki wynikające z ochrony przyrody i krajobrazu:

Planowane zamierzenie 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 ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia (decyzja Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie z dn. 19.05.2022r. o sygn. RGIV.6220.18.2020).

7. Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:

- 1) 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,
- 2) 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.

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. 08.08.2022r. o sygn. OS.6123.111.2022.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 83-110 Tczew ul. 30 Stycznia 50 - postanowienie z dn. 10.08.2022r. o sygn. GD.ZPU.4.522.795.2022.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).

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.

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 2022 r. poz. 503):
 - 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 2021 r. 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 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÷4,
2. wyniki analizy 1÷4.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Łódzkie Elektrownie Słoneczne Sp. z o.o., ul. Armii Krajowej 24 B, 98-200 Sieradz,
 2. Właściciel nieruchomości
- Strony postępowania wg rozdzielnika