

D E C Y Z J A
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami),

art. 1 ust. 2, art. 3 ust.1, art. 4 ust. 2, art. 50 art. 51, art. 52, art. 53, art. 54, art. 55, art. 56 art. 59, art., art. 60, art. 61, art. 62, art. 63, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami.) i art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku b raku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) po rozpatrzeniu wniosku **Farmy Wiatrowej Majewo Sp. z o.o.** ul. Lutosławskiego 18, 76-200 Słupsk z dnia 11.08.2010 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni wiatrowych na terenie działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działek nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) gm. Morzeszczyn

u s t a l a m
warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji

- 1.1. Budowa następujących obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do budowy i prawidłowego funkcjonowania zespołu elektrowni wiatrowych, w skład których będą wchodzić:
 - 1.1.1. Trzy wolnostojące elektrownie wiatrowe
 - 1.1.2. Część Linii elektroenergetycznej 15kV łączącej elektrownie z GPZ Majewo, punktem przyłączenia zespołu elektrowni w sieci dystrybucyjnej Energa – Operator SA, zlokalizowanej na terenie inwestycji dz. nr 68/2 obręb Lipia Góra .
 - 1.1.3. Wewnętrzna sieć kablowa SN, telekomunikacyjna oraz pomiarowa łącząca poszczególne elektrownie wiatrowe z punktem przyłączenia.
 - 1.1.4. Drogi wewnętrzne niezbędne dla prawidłowej komunikacji pomiędzy miejscami lokalizacji elektrowni wiatrowych a istniejącymi drogami.

2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu

- 2.1. Projektowana inwestycja przebiega przez teren działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działki nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) gm. Morzeszczyn, jak na Załączniku graficznym do decyzji w skali 1:2000 (zmniejszenie do 1:5000).

3. Warunki kształtowania zabudowy

- 3.1. Trzy wolnostojące elektrownie wiatrowe, każda o następujących parametrach technicznych:
 - 3.1.1. Średnica wirnika: 82 m
 - 3.1.2. Liczba łopat: 3
 - 3.1.3. Wysokość położenia osi wirnika: 108 m
 - 3.1.4. Moc nominalna: 2,0 MW

- 3.1.5. Całkowita wysokość konstrukcji urządzenia w stanie wzniesionego śmigła wirnika: 149 m
- 3.1.6. Maksymalna powierzchnia lokalizacji urządzenia z fundamentem: 1600 m²
- 3.2. Część linii elektroenergetycznej 15kV łączącej elektrownie z GPZ Majewo, punktem przyłączenia zespołu elektrowni w sieci dystrybucyjnej Energa – Operator SA, zlokalizowana na terenie inwestycji dz. nr 68/2 obręb Lipia Góra
- 3.3. Wewnętrzna sieć kablowa SN, telekomunikacyjna oraz pomiarowa łącząca poszczególne elektrownie wiatrowe z punktem przyłączenia.
- 3.4. Drogi wewnętrzne o szerokości 5 m niezbędne dla prawidłowej komunikacji pomiędzy miejscami lokalizacji elektrowni wiatrowych a istniejącymi drogami.
- 3.5. Wytworzona energia elektryczna będzie przesyłana podziemną linią kablową średniego napięcia SN 15 kV do GPZ Majewo.
- 3.6. Budowa projektowanej inwestycji wymaga wydzielenia terenu pod fundamenty i place montażowe tj. wydzielenia trzech działek o powierzchni max. 1600 m² każda. Wydzielenia terenu wymagają również drogi wewnętrzne o szerokości 5 m.

4. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 4.1. Tereny działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działki nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) nie są położone w strefie objętej ochroną.
- 4.2. Wieże trzech wolnostojących elektrowni wiatrowych należy zlokalizować w odległości nie mniejszej niż 500 m od istniejącej budynków mieszkalnych.
- 4.3. Planowana inwestycja położona jest na gruntach klas RIIIb, RIVa i RV. Powierzchnia gruntów RIIIb nie przekracza 0,5 ha. Nie jest wymagana zgoda właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 4.4. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starosty Tczewskiego o decyzję określającą warunki wyłączenia gruntu z dotychczasowego użytkowania.

5. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 5.1. Tereny działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działki nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) nie są położone w strefie objętej ochroną.

6. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. Dostęp do drogi publicznej odbywać się będzie poprzez istniejący lub nowy bezpośredni zjazd na drogę powiatową 2739G w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi. W ramach budowy zespołu elektrowni wiatrowych, jako inwestycji niedrogowej należy przewidzieć przebudowę drogi, polegającą na dostosowaniu jej do potrzeb wynikających z budowy elektrowni wiatrowych.
- 6.2. Wytworzona energia elektryczna będzie przesyłana podziemną linią kablową średniego napięcia SN 15 kV do GPZ w Majewie.
- 6.3. Projektowaną inwestycję należy realizować na działkach zgodnie z lokalizacją określoną na Załączniku graficznym do decyzji w skali 1:2000 (zmniejszenie do 1:5000).
- 6.4. W trakcie prac projektowych dopuszcza się wprowadzenie korekt lokalizacji fundamentów oraz przebiegu trasy kabli i światłowodów a także dróg montażowo-eksploatacyjnych w stosunku do określonego na Załączniku graficznym do decyzji.

7. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich

7.1. Planowaną inwestycję należy projektować i realizować w sposób gwarantujący ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

8. Warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

8.1. Warunki ochrony obiektów położonych na terenach górniczych – teren działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działki nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) nie są położone na terenach górniczych.

8.2. Warunki ochrony obiektów położonych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – teren działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działki nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) nie są położone na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

8.3. Warunki ochrony obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – teren działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działki nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) nie są położone na terenach zagrożonych powodzią.

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, należy wystąpić do Starosty Tczewskiego o decyzję określającą warunki wyłączenia gruntu z dotychczasowego rolniczego użytkowania, jeżeli inwestycja będzie realizowana na użytkach rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczanych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytkach rolnych klas IV, IVa, IVb, V, VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego.

Uzasadnienie

Z wnioskiem z dnia 11.08.2010 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni wiatrowych na terenie działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działek nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) gm. Morzeszczyn wystąpiła Farma Wiatrowa Majewo Sp. z o.o. ul. Lutosławskiego 18, 76-200 Słupsk.

Projektowana inwestycja zakłada budowę następujących obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do budowy i prawidłowego funkcjonowania zespołu elektrowni wiatrowych, w skład których będą wchodzić: trzy wolnostojące elektrownie wiatrowe; część linii elektroenergetyczna 15kV łącząca elektrownie z GPZ Majewo, punktem przyłączenia zespołu elektrowni w sieci dystrybucyjnej Energa – Operator SA, zlokalizowana na terenie inwestycji; wewnętrzna sieć kablowa SN, telekomunikacyjna oraz pomiarowa łącząca poszczególne elektrownie wiatrowe z punktem przyłączenia; drogi wewnętrzne niezbędne dla prawidłowej komunikacji pomiędzy miejscami lokalizacji elektrowni wiatrowych a istniejącymi drogami.

Wytworzona energia elektryczna będzie przesyłana podziemną linią kablową średniego napięcia SN 15 kV do GPZ Majewo.

Budowa projektowanej inwestycji wymaga wydzielenia terenu pod fundamenty i place montażowe tj. wydzielenia trzech działek o powierzchni max. 1600 m² każda. Wydzielenia terenu wymagają również drogi wewnętrzne o szerokości 5 m.

Została wydana Decyzja nr 4/2009 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 09.10.2009 r. (UG-OŚ-7625/2/09).

Na terenie przedmiotowej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie istnieje obowiązek jego sporządzenia, wynikający z art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym, zgodnie z art. 4, ust. 2, należało ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z polskim orzecznictwem „elektrownia wiatrowa jest urządzeniem infrastruktury technicznej. Cechą charakterystyczną urządzeń infrastruktury sensu stricte (sieci elektrycznej, gazowej, wodociągowej) jest to, że występują na danym terenie ze względu na

konieczność zapewnienia dostaw mediów, nie nadają terenowi dodatkowych walorów estetycznych, ale ze względu na konieczność występowania i swoisty charakter nie jest możliwe, ani konieczne harmonizowanie ich wyglądu z otoczeniem. Zatem elektrownia wiatrowa jest specyficzną inwestycją, która nie nadaje terenowi dodatkowych walorów estetycznych, a ze względu na charakter nie można mówić o zastosowaniu cech zabudowy powstającej do cech zabudowy istniejącej. Przeciwna ocena charakteru tej inwestycji prowadziłaby do wniosku, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni wiatrowej jest możliwe wówczas, gdy co najmniej jedna sąsiednia działka dostępna z tej samej drogi publicznej jest zainwestowana w taki właśnie sposób. Skoro stosownie do art. 61 ust. 3 cyt. ustawy przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury, to tym samym wydanie decyzji dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego nie było uzależnione od spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej”.

O wszczęciu postępowania zawiadomiono strony w sposób określony w art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy a także stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowana inwestycja nie wpłynie niekorzystnie na stan środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Wyniki z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawiera Załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

P o u c z e n i e

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa 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.

Stosownie do art. 127 § 1, 2 i 4 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku ul. Podwale Przedmiejskie 30, za pośrednictwem tutejszego Urzędu w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załącznik graficzny do decyzji

Załącznik graficzny do decyzji wykonany na mapie sytuacyjno - wysokościowej – skala 1:2000 (zmniejszenie do 1:5000)

Załącznik nr 1

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Opracowanie:

mgr inż. arch. Alicja Kopec
Północna Okręgowa Izba Urbanistów
numer wpisu: G-230/2007
mgr inż. arch. Ewa Milewska

Otrzymują:

1. strony postępowania
2. a/a

Wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Obszar inwestycji położony jest na terenie działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działek nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) gm. Morzeszczyn

Stosownie do art. 61 ust 3 Ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami.) przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 cyt. ustawy nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

1. Parametry i cechy zabudowy

1.1 Nie dotyczy.

2. Dostęp do drogi publicznej

2.1. Teren inwestycji położony jest przy drodze powiatowej nr 2739G

3. Uzbrojenie terenu

3.1. Istnieje możliwość wyposażenia terenu inwestycji w infrastrukturę techniczną.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

4.1. Planowana inwestycja położona jest na gruntach klas RIIIb, RIVa i RV. Powierzchnia gruntów RIIIb nie przekracza 0,5 ha. Nie jest wymagana zgoda właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

4.2. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starosty Tczewskiego o decyzję określającą warunki wyłączenia gruntu z dotychczasowego użytkowania.

5. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

5.1 Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Tereny działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działki nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) nie są położone w strefie objętej ochroną.

Wieże trzech wolnostojących elektrowni wiatrowych należy zlokalizować w odległości nie mniejszej niż 500 m od istniejącej budynków mieszkalnych.

Planowana inwestycja położona jest na gruntach klas RIIIb, RIVa i RV. Powierzchnia gruntów RIIIb nie przekracza 0,5 ha. Nie jest wymagana zgoda właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starosty Tczewskiego o decyzję określającą warunki wyłączenia gruntu z dotychczasowego użytkowania.

5.2 Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działki nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) nie są położone w strefie objętej ochroną.

- 5.3 Warunki ochrony obiektów położonych na terenach górniczych** – tereny działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działki nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) nie są położone na terenach górniczych.
- 5.4 Warunki ochrony obiektów położonych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych** – tereny działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działki nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) nie są położone na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 5.5 Warunki ochrony obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi** – tereny działki nr 68/2 (obręb Lipia Góra) oraz działki nr 110/6, 113/5 i 113/6 (obręb Gąsiorki) nie są położone na terenach zagrożonych powodzią.

Analiza wykazała, że projektowana inwestycja jest zgodna z art. 61. pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wynik analizy jest syntezą analizy szczegółowej poprzedzającej niniejszy tekst.

Stosownie do art. 61 ust 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami.) przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 cyt. ustawy nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, dlatego zrezygnowano z załącznika graficznego do niniejszej analizy.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Alicja Kopeć
Północna Okręgowa Izba Urbanistów
numer wpisu: G-230/2007
mgr inż. arch. Ewa Milewska