

IN.6730.13.2015/1.2016

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* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1512), 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 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199)) i art. 104 *Kodeksu Postępowania Administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 23) oraz *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588)

po rozpatrzeniu wniosku **R.Power Solar Centrum Sp. z o.o.**, ul. Domaniewska 39A, 02-672 Warszawa

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa Elektrowni Słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki o nr ew. 88 oraz budowy zjazdu typu „publicznego” z drogi wojewódzkiej nr 623 (dz. nr 85), (obręb 0008) w miejscowości Lipia Góra, Gmina Morzeszczyn”

u s t a l a m
warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji

- 1.1. Budowa elektrowni fotowoltaicznej (słonecznej) wytwarzającej energię elektryczną z odnawialnego źródła (słońca) o łącznej mocy do 1MW, położonej na części działki nr 88 w miejscowości Lipia Góra w gminie Morzeszczyn.
- 1.2. Inwestycja jest obiektem infrastruktury technicznej.
- 1.3. Budowa zjazdu typu „publicznego” z drogi wojewódzkiej nr 623 (dz. nr 85) zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu

Zespół paneli fotowoltaicznych wraz z urządzeniami i infrastrukturą, zlokalizowany będzie na części dz. nr 88 w miejscowości Lipia Góra w gminie Morzeszczyn na łącznym areale ok. 2,6 ha.

3. Warunki kształtowania zabudowy

- 3.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3.2. Linie rozgraniczające terenu inwestycji określające obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać na etapie eksploatacji, położony na części dz. nr 88 w obrębie geodezyjny Lipia Góra w gminie Morzeszczyn na łącznym areale ok. 2,6 ha przedstawiono na Załączniku graficznym do decyzji.
- 3.3. Skład elektrowni fotowoltaicznej (słonecznej):
 - zespół panelami fotowoltaicznych w liczbie do 4000 szt., umieszczonych w rzędach (między którymi pozostawiony zostanie odstęp od 3,0 do 10,0 m); w ramach jednego rzędu, panele połączone za pomocą stalowych konstrukcji i posadwione na podporach – słupkach wkręconych (lub wbitych) w grunt na głębokość około 1,5 m; średnia wysokość usytuowania dolnej krawędzi panelu – od 0,2 do 1,2 m nad gruntem, wysokość górnej krawędzi panelu (w rzucie bocznym) – do 5,0 m; panele nachylone do ziemi pod kątem od 20 do 35°.
 - kontener stacji transformatorowej: długość do 10,0 m; szerokość do 5,0 m; wysokość do 4,0 m;
 - kontener techniczny: długość do 10,0 m; szerokość do 5,0 m; wysokość do 4,0 m;

- dopuszcza się realizację zespołu kontenerów w postaci jednego lub dwóch kontenerów o łącznych wymiarach nie przekraczających wyniku sumy powierzchni dwóch kontenerów;
- infrastruktura towarzysząca: ogrodzenie o wysokości do 3,0 m, droga technologiczna o szerokości do 4 m.

4. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Teren inwestycji nie jest położony w strefie objętej ochroną.

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

Teren inwestycji nie jest położony w strefie objętej ochroną.

6. Warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1.** Wjazd na teren inwestycji – poprzez istniejącą drogę (dz. nr 87) z drogi wojewódzkiej nr 623 (dz. nr 85).
- 6.2.** Miejsca postojowe – inwestycja nie wymaga.
- 6.3.** Zaopatrzenie w wodę – inwestycja nie wymaga zaopatrzenia.
- 6.4.** Odprowadzenie ścieków sanitarnych – inwestycja nie wymaga zaopatrzenia
- 6.5.** Odprowadzenie wód opadowych – do gruntu na własnej działce.
- 6.6.** Zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączenie do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia za pomocą własnego przyłącza.
- 6.7.** Zaopatrzenie w ciepło – inwestycja nie wymaga zaopatrzenia.
- 6.8.** Unieszkodliwianie odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich

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 gruntów rolnych** – grunty terenu inwestycji nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – na obszarze o powierzchni ok. 2,6 ha, na którym inwestycja będzie oddziaływać na etapie eksploatacji, znajdują się grunty klasy RVI i RV.
- 8.2. Warunki ochrony obiektów położonych na terenach górniczych** – teren inwestycji nie jest położony na terenach górniczych.
- 8.3. Warunki ochrony obiektów położonych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych** – teren inwestycji nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 8.4. Warunki ochrony obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi** – teren inwestycji nie jest położony na terenach zagrożonych powodzią.

U z a s a d n i e

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla budowy elektrowni fotowoltaicznej (słonecznej) wytwarzającej energię elektryczną z odnawialnego źródła (słońca) o łącznej mocy do 1MW, położonej na części działki nr 88 w miejscowości Lipia Góra w gminie Morzeszczyn wystąpiła firma **R.Power Solar Centrum Sp. z o.o.**, ul. Domaniewska 39A, 02-672 Warszawa. Na podstawie postanowienia z dnia 28 grudnia 2015 r. Zarządu Dróg Wojewódzkich znak 5.4470.948.2015.IJ został rozszerzony zakres inwestycji o budowę zjazdu typu „publicznego” z drogi wojewódzkiej nr 623 (dz. nr 85).

Celem funkcjonowania planowanej inwestycji jest produkcja energii elektrycznej z odnawialnego źródła (słońca). Energia po wyprodukowaniu będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej po uprzednim przyłączeniu przez lokalnego Operatora Sieci Dystrybucyjnej.

Północna część dz. nr 88 (przy granicy z dz. nr 87) oraz część dz. nr 87 położone są na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Majewo w gminie Morzeszczyn – uchwalonego uchwałą nr XXXIII/200/2006 Rady Gminy w Morzeszczynie z dnia 6 kwietnia 2006 r. – na terenie oznaczonym symbolem 12 KDL – tereny dróg lokalnych, co zostało pokazane na Rysunku poglądowym, nie stanowiącym załącznika do niniejszej decyzji.

Na pozostałej części dz. nr 88 oraz na części dz. nr 85 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.

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.

W zakresie wymaganym na planowaną inwestycję została wydana przez Wójta Gminy Morzeszczyn decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (IN. OŚ.6220.D.4.2015 z dn. 14.10.2015 r.) orzekająca o braku potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie Elektrowni Słonecznej” w obrębie m. Lipia Góra gm. Morzeszczyn o łącznej mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanej na dz. nr 88 obręb Lipia Góra, gmina Morzeszczyn, powiat tczewski, województwo pomorskie.

Planowana inwestycja nie wpłynie znacząco 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 wyrysie z mapy zasadniczej – skala 1: 1000 (zmniejszenie do skali 1: 2000)

Załącznik nr 1

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Rysunek poglądowy nie stanowiący załącznika do decyzji .

Opracowanie:

dr inż. arch. Alicja Zawadzka
dawna Północna Okręgowa Izba Urbanistów
numer wpisu: G-230/2007

Wójt Gminy Morzeszczyn
Piotr Laniecki

Otrzymują:

1. strony postępowania
2. a/a

Wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren inwestycji położony jest na południowy zachód od obszaru skoncentrowanej zabudowy wsi Majewo.

1. Parametry i cechy zabudowy

Zgodnie z art. 61 ust. przepisów ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla urządzeń infrastruktury technicznej nie jest wymagane spełnienie warunku kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2. Dostęp do drogi publicznej

Zgodnie z art. 61 ust. przepisów ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla urządzeń infrastruktury technicznej nie jest wymagane spełnienie warunku dostępu do drogi publicznej.

3. Uzbrojenie terenu

Istnieje możliwość wyposażenia terenu inwestycji w infrastrukturę techniczną.

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

Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – na obszarze o powierzchni ok. 2,6 ha, na którym inwestycja będzie oddziaływać na etapie eksploatacji, znajdują się grunty klasy RVI oraz RV.

5. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

5.1 Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – teren inwestycji nie jest położony w strefie objętej ochroną.

5.2 Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren inwestycji nie jest położony w strefie objętej ochroną.

5.3 Warunki ochrony obiektów położonych na terenach górniczych – teren inwestycji nie jest położony na terenach górniczych.

5.4 Warunki ochrony obiektów położonych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – teren inwestycji nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

5.5 Warunki ochrony obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – teren inwestycji nie jest położony na terenach zagrożonych powodzią.

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

Planowana inwestycja nie wpłynie znacząco niekorzystnie na stan środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wynik analizy jest syntezą analizy szczegółowej poprzedzającej niniejszy tekst.

Opracowanie:

dr inż. arch. Alicja Zawadzka
dawna Północna Okręgowa Izba Urbanistów
numer wpisu: G-230/2007