

A-V.6730.38.2023

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 27**

Stosownie do przepisów:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami*),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (*Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zmianami*)

po rozpatrzeniu wniosku Invest PV 18 Sp. z o. o. z siedzibą: 40-202 Katowice, al. Walentego Roździeńskiego 1A, w imieniu której występuje [REDAKTOWANE], z dnia 21 sierpnia 2023 r. (uzupełnionego w dniu 13 września 2023 r. oraz zmienionego w dniach 4 października 2023 r. i 14 listopada 2023 r.), w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 3 MW wraz z budową stacji transformatorowej oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej na częściach działek nr 113/4, 109/1 i 109/2 położonych w obrębie 35 miasta Piły

**u s t a l a m****warunki zabudowy dla powyższej inwestycji, określając:**

**I. Rodzaj inwestycji:** instalacja odnawialnego źródła energii.

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

**1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) przedmiotową inwestycję realizować w liniach rozgraniczających teren inwestycji oznaczonej na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
- b) inwestycję realizować zgodnie z załączonymi wynikami analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*w powiązaniu z Rozporządzeniem 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. Nr 164, poz. 1588 ze zmianami) stanowiącymi załącznik Nr 2 do decyzji;

- c) realizacja inwestycji winna uwzględniać przepisy odrębne, w tym m. in. przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- d) z uwagi na sąsiedztwo planowanej inwestycji z terenem kolejowym, przez który przebiega czynna linia kolejowa nr 354 relacji Poznań – Piła, wymagane jest zachowanie przepisów ustawy o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1786 ze zmianami), a w szczególności art. 53 określającego możliwości sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247) w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

## **2) ochrony środowiska i zdrowia oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami) planowana inwestycja zaliczona została do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (§ 3 ust. 1 pkt 54a ppkt b w związku z § 3 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia), wobec czego, zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami) dla planowanego przedsięwzięcia wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; wnioskodawca dołączył do wniosku decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia (Decyzja znak: GKMK-XVI.6220.25.2022 z dnia 8 maja 2023 r.) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,

- b) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego, ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- c) teren inwestycji nie znajduje się na obszarze objętym ochroną przyrody,
- d) teren inwestycji nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską; kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Prezydenta Miasta Piły,

**3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) uzbrojenie terenu zgodnie z załącznikiem nr 2 do decyzji,
- b) obsługa komunikacyjna: bez zmian - teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej ul. Na Leszkowie (droga gminna) poprzez działki nr 113/5, 113/6 i 8267/14 (obręb 35),
- c) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych na potrzeby prowadzonej działalności w granicach terenu objętego niniejszą decyzją,

**4) wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich:**

- a) zgodnie z art. 5 Prawa Budowlanego (*Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zmianami*),
- b) inwestycja nie może powodować ograniczeń w korzystaniu z sąsiednich nieruchomości oraz naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi;

**5) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

nie dotyczy;

**6) ochrona udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych:**

- a) teren inwestycji nie znajduje się na obszarze udokumentowanych złóż kopalin,
- b) wody podziemne - teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Wałcz – Piła nr 125;

### **III. Linie rozgraniczające teren inwestycji wg oznaczeń na załączniku mapowym w skali 1:500, stanowiącym załącznik nr 1 do decyzji.**

Zgodnie z § 9 ust. 1 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 ze zmianami*), warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w decyzji o warunkach zabudowy zawierającej część tekstową i graficzną, przy czym załącznik mapowy nr 1 do niniejszej decyzji stanowi jednocześnie część graficzną wyników analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2003 r. poz. 977 ze zmianami*), co czyni zadość treści ww. rozporządzenia w § 9 ust. 2. Wyniki analizy zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

Załączniki do niniejszej decyzji sporządzono w dwóch egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje wnioskodawca, natomiast drugi znajduje się w aktach sprawy w Wydziale Architektury tut. Urzędu.

### **UZASADNIENIE**

Dnia 21 sierpnia 2023 r. wpłynął do Prezydenta Miasta Piły wniosek Invest PV 18 Sp. z o. o. z siedzibą: 40-202 Katowice, al. Walentego Roździeńskiego 1A, w imieniu której wystąpił [REDAKTOWANE], w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 113/4, 109/1 i 109/2 położonych w obrębie 35 miasta Piły.

W związku z brakami formalnymi wniosku w dniu 28 sierpnia 2023 r. wezwano wnioskodawcę do jego uzupełnienia.

Wniosek został uzupełniony w dniu 13 września 2023 r.

W dniu 18 września 2023 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania ww. decyzji.

W wyniku otrzymanego zawiadomienia strona postępowania, tj. Polskie Koleje Państwowe S.A., poinformowała o konieczności uwzględnienia w treści decyzji obowiązku zachowania przepisów ustawy o transporcie kolejowym (*Dz. U. z 2023 r. poz. 1786 ze zmianami*) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia

2008 r. (*Dz. U. z 2020 r. poz. 1247*) w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych. Obowiązek zachowania ww. przepisów został uwzględniony w treści niniejszej decyzji.

W dniu 4 października 2023 r. wnioskodawca wniósł o zmianę nazwy planowanej inwestycji na rozbudowę i przebudowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 3 MW wraz z budową stacji transformatorowej oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej na częściach działek nr 113/4, 109/1 i 109/2 położonych w obrębie 35 miasta Piły, załączając jednocześnie koncepcję zagospodarowania terenu oraz załącznik B do wniosku określający parametry planowanego budynku trafostacji.

Pismem z dnia 6 października 2023 r. poinformowano strony postępowania o zmianie nazwy planowanej inwestycji.

Planowana, określona na wniosku inwestycja spowoduje zmianę sposobu wykorzystania terenu, na którym brak jest obowiązującego planu miejscowego, wobec czego na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami*) dla przedmiotowej inwestycji należało ustalić warunki zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 50 ust. 4 ww. ustawy, projekt niniejszej decyzji sporządził uprawniony architekt, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP Nr WP-0368 mgr inż. arch. Mirosława Maćkowiak-Długosz.

W oparciu o art. 53 ust. 3 ww. ustawy dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu planowanej inwestycji oraz analizy możliwości jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych.

Decyzja została poprzedzona analizą stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewidziano realizację inwestycji.

Przeprowadzona analiza wykazała, że teren planowanej inwestycji znajduje się w granicach występowania wód podziemnych, stanowi w części użytek rolny, działka nr 113/4 (obręb 35) znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego drogi krajowej, obsługa komunikacyjna terenu planowanej inwestycji odbywa się z publicznej drogi gminnej.

W związku z powyższym, zgodnie art. 53 ust. 4 ww. ustawy, projekt niniejszej decyzji przesłano do uzgodnienia organom właściwym w odniesieniu do ww. obszarów.

Ponadto na podstawie art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej

Inspekcji Sanitarnej (*Dz. U. z 2023 r. poz. 338 ze zmianami*) projekt niniejszej decyzji przesłano do uzgodnienia pod względem higienicznym i zdrowotnym do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Marszałek Województwa Wielkopolskiego, jako organ właściwy w odniesieniu do wód podziemnych, nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, wobec czego zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uznano za dokonane.

Dyrektor Zarządu Dróg i Zieleni w Pile, postanowieniem znak DU.4033.42.2023.ES.8393 z dnia 30 października 2023 r. uzgodnił przesłany projekt w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego.

Starosta Piłski postanowieniem znak WGK.6124.516.2023.IV.3 z dnia 3 listopada 2023 r. uzgodnił przesłany projekt w zakresie ochrony gruntów rolnych.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pile postanowieniem znak ON-NS.9011.9.85.2023 z dnia 14 listopada 2023 r. uzgodnił przesłany projekt decyzji pod kątem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu pismem z dnia 3 listopada 2023 r. poinformowała, że wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren inwestycji nie graniczy bezpośrednio z istniejącym pasem drogowym drogi krajowej wobec czego uzgodnienie przedstawionego projektu decyzji w trybie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami*) jest niemożliwe.

Poinformowała jednocześnie, że działka nr 113/4 (obręb 35) koliduje z preferowanym do realizacji wariantem przebiegu drogi ekspresowej S11 na odcinku Piła – Ujście, wskazanym w Studium Techniczno – Ekonomiczno – Środowiskowym. W celu uniknięcia ewentualnych wyburzeń w ramach budowy drogi ekspresowej S 11 Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu poinformowała, że linie rozgraniczające teren inwestycji wskazane na załączniku do projektu decyzji należy ograniczyć do granic istniejącej już elektrowni fotowoltaicznej na działce nr 113/4 (obręb 35).

W dniu 14 listopada 2023 r. wnioskodawca wystąpił o zmianę określonych we wniosku granic terenu planowanej inwestycji. Teren objęty wnioskiem ograniczony został do granicy preferowanego do realizacji wariantu przebiegu drogi ekspresowej S11

na odcinku Piła – Ujście wskazanego we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach ww. przedsięwzięcia.

Z uwagi na zmianę granic terenu inwestycji, projekt decyzji o warunkach zabudowy ponownie przesłano do organów właściwych w odniesieniu do obszaru występowania wód podziemnych, terenu stanowiącego użytek rolny, w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz zgodnie z ustawą o Państwowej Inspekcji Sanitarnej do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego pod względem higienicznym i zdrowotnym.

Marszałek Województwa Wielkopolskiego, jako organ właściwy w odniesieniu do wód podziemnych, oraz Starosta Piłski, jako organ właściwy w zakresie ochrony gruntów rolnych nie zajęli stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, wobec czego zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uznano za dokonane.

Dyrektor Zarządu Dróg i Zieleni w Pile, postanowieniem znak DU.4033.42.2.2023.ES.9012 z dnia 28 listopada 2023 r. uzgodnił przesłany projekt w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pile postanowieniem znak ON-NS.9011.9.91.2023 z dnia 27 listopada 2023 r. uzgodnił przesłany projekt decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Wobec powyższego, po rozpatrzeniu wniosku, przy łącznym spełnieniu warunków określonych w art. 61 ust. 1 ww. ustawy, uzyskaniu wymaganych, przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnień oraz brak uwag stron postępowania, postanowiono jak w sentencji.

## **POUCZENIE**

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Piły w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa

do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.


W przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej o której mowa w art. 51 ust. 2 (w związku z art. 64) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami*) do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Piły.

Pełniący funkcję  
Prezydenta Miasta Piły  
/ ----- /  
Mateusz Daszkiewicz

Załączniki:

- nr 1: graficzny,
- nr 2: wyniki analizy.

Otrzymują:

1.   
(pełnomocnik Invest PV 18 Sp. z o. o. z siedzibą: 40-202 Katowice, al. Walentego Różdzieńskiego 1A)
2. Gmina Piła, 64-920 Piła, plac Staszica 10
3. Skarb Państwa – Starosta Piłski, 64-920 Piła, aleja Niepodległości 33/35
4. GWDA Spółka z o. o., 64-920 Piła, ul. Na Leszkowie 4
5. Polskie Koleje Państwowe S.A. w Warszawie, 02-305 Warszawa, Al. Jerozolimskie 142A
6. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad – Oddział w Poznaniu, 60-763 Poznań, ul. Siemiradzkiego 5a
7. aa

*Sprawę prowadzi Inspektor WA Katarzyna Wysocka, tel. 668 238 429; e-mail:kwysocka@um.pila.pl*