

DECYZJA Nr BD.6730.302.2022
ODMAWIAJĄCA USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572),
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.09.2022 r., zmienionego w dniu 20.03.2023 r., 05.02.2024 r.
11.06.2024 r. oraz w dniu 16.10.2024 r.,

IBC SE PL3 Sp. z o.o.,
reprezentowana przez pełnomocnika Pana Przemysława Krzemińskiego,

o d m a w i a m u s t a l e n i a
w a r u n k ó w z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej PV-Górsk1 o mocy do 36 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działek o nr ewid. 347/7, 347/9 oraz 579/329, położonych w miejscowości Górsk, w obrębie ewidencyjnym Górsk, gm. Zławieś Wielka,

UZASADNIENIE

W dniu 21.09.2022 r., IBC SE PL3 Sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika Pana Przemysława Krzemińskiego, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Zławieś Wielka o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV-Górsk1 o mocy do 36 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działek o nr ewid. 347/7, 347/9 oraz 579/329, położonych w miejscowości Górsk, w obrębie ewidencyjnym Górsk, gm. Zławieś Wielka.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Zławieś Wielka nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy przygotowała mgr Anna Pilżys - Gezela posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdy zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) 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 projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych

planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,

Planowana inwestycja, obejmująca działki o nr 347/7, 347/9 oraz 579/329, położone w miejscowości Górsk gm. Zławieś Wielka, nie spełnia warunku art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), ponieważ decyzja nie jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Pismem z dnia 15 listopada 2024 r., Wójt Gminy w związku z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Pismem znak OS.673.9.402.2024.DS z dnia 27.11.2024 r. Starosta odmówił uzgodnienia projektu dla działek 347/7, 347/9 oraz 579/329 położonych w Górsku, gmina Zławieś Wielka. Grunty na których realizowana miałyby być inwestycja oznaczone są w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne klas RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI oraz W-RIVb i W-RV. Łączn powierzchnia gruntów stanowiących działki 347/7, 347/9 oraz 579/329 wynosi 69,3506 ha. Tere inwestycji jak i grunty sąsiadujące użytkowane są rolniczo, tworząc zwarty, spójny jednorodny kompleks gruntów użytkowanych rolniczo. Obszar objęty wnioskiem znajduje się na terenie rolniczy, który zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych leśnych podlega ochronie poprzez ograniczenie przeznaczenia na cele nierolnicze. W opinii Starosty planowana inwestycja spowodowałaby wydzielenie z dotychczasowego kompleksu o charakterze rolnym jego dużego fragmentu ze szkoda dla dotychczasowej funkcji tego terenu. Głównym celem ochrony gruntów rolnych jest ich ochrona ilościowa i jakościowa tak aby zachować zwartą rolniczą przestrzeń produkcyjną.

W projekcie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej PV-Górsk1 o mocy do 36 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działek o nr ewid. 347/7, 347/9 oraz 579/329, położonych w miejscowości Górsk, w obrębie ewidencyjnym Górsk, gm. Zławieś Wielka, grunty szczególnie chronione tj. klasa III zostały wyłączone z zabudowy. Pomimo braku ingerencji nowej zabudowy na terenach gruntów zajętych przez fragmenty gruntów klasy RIIIb fragmenty te pozbawione zostały dostępu do drogi publicznej a tym samym pozbawione zostały możliwości korzystania z nich rolniczo.

Niespełnienie jednego z sześciu warunków koniecznych do wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy przesądza o braku konieczności badania kolejnych warunków.

Mając powyższe na uwadze, pozytywne rozpatrzenie przedmiotowej sprawy nie jest możliwe.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Zławieś Wielka w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony wg. Wykazu w aktach sprawy
3. Urząd Gminy Zławieś Wielka - a/a.mc