

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

art. 104 i 107 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 3-6, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24 stycznia 2022 roku, uzupełnionego w dniu 18.02.2022 r.

Wnioskodawca

PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 9 MW, na części działki nr ewid. 124/2, położonej w obrębie ewidencyjnym 0080- Augustowo, w gminie Krajenka.

U S T A L A M

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 9 MW, na części działki nr ewid. 124/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Augustowo, w gminie Krajenka.

I Rodzaj inwestycji: infrastruktura techniczna, produkcja energii (teren elektrowni słonecznej) – instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

II Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji;
- 2) zakres inwestycji dotyczy budowy:
 - a) elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 9 MW, o powierzchni inwestycji do 4,39 ha, oznaczonej użytkiem rolnym: RV, ograniczonych ogrodzeniem do 3,0 m wysokości,
 - b) paneli fotowoltaicznych do 22 500 sztuk wraz z konstrukcją o wysokości do 4,0 m n.p.t,
 - c) kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej oraz kontenera technicznego (do 9 szt.) – o powierzchni zabudowy do 30,0 m² każdy wraz z fundamentem oraz wysokości do 4,0 m, o dowolnej geometrii dachu,
 - d) inwerterów fotowoltaicznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - e) drogi dojazdowej, placu manewrowego, miejsc postojowych – szt. 2,

- f) ogrodzenia o wysokości do 3,0 m oraz masztów monitoringu o wysokości do 6 m;
- 3) przy projektowaniu należy zachować obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) i Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) usuwanie odpadów – z odpadami należy postępować zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022r. poz. 699 ze zm.) – nie dotyczy;
- 2) ochrona środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami – usuwanie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego należy zapewnić zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) – nie dotyczy;
- 3) ochrona powietrza – emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.) – nie dotyczy;
- 4) ochrona zieleni – podczas realizacji inwestycji należy chronić istniejące drzewa, a w przypadku koniecznych wycinek podyktowanych względami technicznymi należy uzyskać stosowne zgody zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 poz. 1098 ze zm.);
- 5) ochrona środowiska naturalnego – inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie będzie realizowana w obszarze Natura 2000 – dla inwestycji Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GOS.6220.9.2021 z dnia 29 listopada 2021 roku, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał warunki realizacji inwestycji;
- 6) ochrona przed hałasem – na terenie inwestycji należy utrzymać hałas, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r. poz. 1973 ze zm.);
- 7) ochrona zabytków – inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r. poz. 840 ze zm.).

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) istniejące uzbrojenie w sieci: sieć elektroenergetyczna;
- 2) dostęp do drogi – z drogi gminnej dz. nr ewid. 145.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) realizacja inwestycji na działce nie może pogorszyć użytkowania nieruchomości sąsiednich;
- 2) Działka nr 124/2 obr. Augustowo gmina Krajenka, graniczy z urządzeniem melioracji wodnych – rowem o symbolu A-6 (bez wydzielonej działki) - Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku jego uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego;
- 3) wody opadowe i roztopowe rozprowadzane powierzchniowo na teren własnej działki w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich;
- 4) powiadomiono strony o projektowanej inwestycji.

- 5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 24 stycznia 2022 roku, do Burmistrza Gminy i Miasta Krajenka wpłynął wniosek złożony przez firmę PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. z Warszawy, uzupełniony w dniu 18.02.2022 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 9 MW, na części działki nr ewid. 124/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Augustowo, w gminie Krajenka.

W związku ze złożonym wnioskiem, wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy, a o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zostały zawiadomione na piśmie.

W toku postępowania, na zasadzie art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego oraz prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami 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. Nr 164, poz. 1588).

Ustalono, że wnioskowany sposób zagospodarowania terenu oraz proponowany rodzaj zabudowy spełniają wymogi art. 61 ust. 1 pkt 3-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). Przedmiotem decyzji jest budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 9 MW, stanowiącej instalację odnawialnego źródła energii, dlatego na podstawie art. 61 ust. 3 ww. ustawy nie ma potrzeby spełnienia wymogu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy.

Na terenie działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projektowana inwestycja będzie realizowana na części działki rolnej niezabudowanej o nr ewid. 124/2, o powierzchni inwestycji do 4,39 ha, oznaczonej użytkowaniem: RV.

Inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 9 MW, montażu paneli fotowoltaicznych do 22 500 sztuk wraz z konstrukcją o wysokości do 4,0 m n.p.t, budowie kontenerowej prefabrykowanej stacji transformatorowej oraz kontenera technicznego (do 9 szt.) – o powierzchni zabudowy do 30,0 m² każdy wraz z fundamentem oraz wysokości do 4,0 m, o dowolnej geometrii dachu, inwerterów fotowoltaicznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej, drogi dojazdowej, placu manewrowego, miejsc postojowych min.1 szt., ogrodzenia o wysokości do 3,0 m oraz masztów monitoringu o wysokości do 6 m.

Inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie będzie realizowana w obszarze Natura 2000. Dla inwestycji Burmistrz Gminy i Miasta

Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GOS.6220.9.2021 z dnia 29 listopada 2021 roku, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Na tym obszarze nie występuje zabudowa zabytkowa i stanowiska archeologiczne. Działka nie leży w obszarze chronionego krajobrazu. Działka leży w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie.

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) 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, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projekt decyzji uzgodniono/zaopiniowano z:

1. Starosta Złotowski (art. 53, ust. 4 pkt 6 w zakresie ochrony gruntów rolnych) – Postanowienie Znak GLP.6123.67.1.2022 z dnia 30.03.2022 – **uzgodniono pozytywnie.**
(...) przedmiotowy grunt określony nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczony jest w ewidencji gruntów jako RV, więc zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze. Według mapy glebowo-rolniczej tereny objęte inwestycją stanowią grunty pochodzenia mineralnego, których wyłączenie z produkcji rolniczej nie będzie wymagało wydania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie /art. 11 ust. 1 ww. ustawy/
2. Marszałek Województwa Wielkopolskiego Departament Zrządzania Środowiskiem i Klimatu (art. 53, ust. 4 pkt 5 w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych) – na podst. art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zgodnie z którym: *w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – **uzgodnienie uważa się za dokonane.***
3. Minister Klimatu i Środowiska Departament Nadzoru Geologicznego i Polityki Surowcowej (art. 53, ust. 4 pkt 5 w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych) – na podst. art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zgodnie z którym: *w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – **uzgodnienie uważa się za dokonane.***
4. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile (art. 53, ust. 4 pkt 6 w zakresie melioracji wodnych) - Postanowienie znak BD.ZPU.2.522.445.2022.DS z dnia 31.03.2021 r. – **uzgodniono pozytywnie.**
*Na obszarze planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Wody Polskie.
Działka nr 124/2 obr. Augustowo gmina Krajenka, graniczy z urządzeniem melioracji wodnych – rowem o symbolu A-6 (bez wydzielonej działki).
W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku jego uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego.*
5. Polska Spółka Gazownictwa Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie (w odniesieniu do sieci gazowej) – pismo znak PSG-WB00R/RODZ/80/04/2022 z dnia 05.04.2022 r. – wniesiono o wykreślenie z projektu decyzji o warunkach zabudowy zapisu dot. sieci gazowej średniego ciśnienia dn32, ponieważ przez teren działki nr 124/2 Augustowo sieć gazowa nie przebiega. Uwagę uwzględniono, zapis został usunięty.
6. Enea Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Poznań – na podst. art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zgodnie z którym: *w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – **uzgodnienie uważa się***

za dokonane.

W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy oraz wszystkimi zebranymi materiałami i dowodami w sprawie, także o możliwości wniesienia ewentualnych uwag. Mając na uwadze zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile ul. Dzieci Polskich 26 za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Krajenka w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 KPA w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

W przypadku niewydania decyzji w terminie, o którym mowa w art. 51 ust. 2 i odpowiednio w art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiotowi który wystąpił z wnioskiem o wydanie tej decyzji, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Krajenka.

Do terminu, o którym mowa wyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Tubicz.

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – Załącznik graficzny decyzji
- 2) załącznik nr 2 – Część tekstowa analizy