

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.),
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 lipca 2022 r.

Wnioskodawca: **Szromek SPV1 Sp. z o.o.**
ul. Majakowskiego 55
43-180 Orzesze

reprezentowanej przez Panią Agnieszkę Kufieta, ul. Zygmunta Starego 22/31, 44-100 Gliwice

dotyczącego budowy instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,5 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 205, w obrębie 0078-Głubczyn, w gminie Krajenka,

u s t a l a m

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w następująco:

1. Rodzaj inwestycji: budowa instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,5 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w liniach rozgraniczających teren inwestycji, obejmujących część działki, oznaczonej numerem ewidencyjnym 205, o powierzchni ok. 1,5 ha², w obrębie Głubczyn, w gminie Krajenka, określonych na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 niniejszej decyzji.
2. Charakterystyka inwestycji:
 - 1) instalacja fotowoltaiczna o łącznej mocy do 1,5 MW, składająca się z następujących elementów:
 - a) paneli fotowoltaicznych, posadowionych na wolnostojących konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5,0 m i o mocy nominalnej pojedynczego modułu do 660 Wp – maksymalnie 2000 szt. paneli,
 - b) falowników (inwerterów) przekształcających prąd stały na prąd zmienny, zlokalizowanych w systemie rozproszonym – maksymalnie 4 urządzenia,
 - c) kontenerowej stacji transformatorowej SN/nn, mieszczącej w szczególności: transformator, rozdzielnicę średniego napięcia, rozdzielnicę zbiorczą, układ pomiaru energii, układ sterowania i kontroli, rozdzielnicę potrzeb własnych, układ łączności, instalację oświetlenia, ogrzewania i wentylacji –1 obiekt,
 - 2) infrastruktura techniczna, m.in. okablowanie, przyłącza elektroenergetyczne;
 - 3) ogrodzenie z bramą.
3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja inwestycji w liniach rozgraniczających teren inwestycji,
 - b) powierzchnia terenu inwestycji po obrysie zewnętrznym do 15000 m²,

- c) powierzchnia paneli w rzucie poziomym do 4500 m²,
 - d) zachowanie minimum 50% powierzchni terenu inwestycji jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) dla kontenerowej stacji transformatorowej Sn/nn, ustala się:
 - powierzchnię zabudowy od 5,0 m² do 10,0 m²,
 - szerokość budowli od 1,5 m do 2,5 m,
 - długość budowli od 3,0 m do 5,0 m,
 - wysokość budowli od 2,0 m do 3,0 m,
 - f) ogrodzenie zespołu urządzeń ogrodzeniem ażurowym bez podmurówki z pozostawieniem minimum 0,2 m przerwy między ogrodzeniem a gruntem,
- 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- a) usuwanie odpadów – z odpadami należy postępować zgodnie z ustawą o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.),
 - b) ochrona środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami – usuwanie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego należy zapewnić zgodnie z Prawem wodnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
 - c) ochrona powietrza – emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
 - d) ochrona środowiska naturalnego - inwestycja należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.); dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,5 MW, przewidzianej do zlokalizowania na działce oznaczonej nr ewid. 205, w obrębie Głubczyn, gmina Krajenka, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak GOS.6220.15.2021 z dnia 21.04.2022 r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w szczególności:
 - wykonać dwa pasy zieleni osłonowo-izolacyjnych na działce nr 205, od strony zabudowań gospodarczych znajdujących się na tej działce, o długości 50 m każdy oraz jeden pas wzdłuż zachodniej granicy działki, od strony zabudowań gospodarczych, o długości co najmniej 140 m; szerokość każdego z pasów powinna wynosić min. 3 m; do nasadzeń nie używać drzew i krzewów obcego pochodzenia,
 - zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej,
 - panele słoneczne montować na wysokości minimum 0,8 m mierząc od dolnej krawędzi paneli słonecznych do powierzchni ziemi,
 - transformatory umieścić w kontenerowych stacjach transformatorowych o szczelnych posadzkach; w przypadku zastosowania transformatorów olejowych, każdy transformator wyposażać w szczelną misę olejową, wykonaną z materiałów olejoodpornych o pojemności pozwalającej pomieścić całą objętość oleju znajdującego się w transformatorze oraz pozostałości po ewentualnej akcji gaśniczej,
 - e) ochrona przed hałasem – nie dotyczy,
 - f) obszar oddziaływania inwestycji nie może wykraczać poza wyznaczone linie rozgraniczające teren inwestycji;
- 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r. poz. 840 ze zm.);
- 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
- 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - c) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci za pośrednictwem przyłącza na warunkach określonych przez gestora sieci, z odnawialnego źródła energii,
 - e) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren nieutwardzony w granicach terenu inwestycji;
- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji – nie dotyczy;
- 7) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy Prawa budowlanego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.);
- 8) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zagospodarowanie działki nie może uniemożliwiać lub ograniczać obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich,
 - g) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu na tereny działek sąsiednich,
 - h) zachować przepisy dotyczące ochrony interesów osób trzecich wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności Prawa wodnego, Prawa ochrony środowiska i Prawa budowlanego,
 - i) z uwagi na sąsiedztwo pól uprawnych przed realizacją inwestycji należy ustalić, czy planowane przedsięwzięcie, nie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m.in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, nie ujawnionymi na mapie zasadniczej, a których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji;
 - j) inwestor winien spełnić wymagania zawarte w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych od odpowiednich organów oraz zainteresowanych jednostek uzgadniających.
- 9) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, zagrożonych powodzią, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji – oznaczono na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 28 lipca 2022 r. Wnioskodawca Pani Agnieszka Kufieta, reprezentująca Spółkę Szromek SPV1 Sp. z o.o., ul. Majakowskiego 55, 43-180 Orzesze, złożyła wniosek, dotyczący budowy instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,5 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 205, w obrębie Głubczyn, w gminie Krajenka.

W obszarze objętym wnioskiem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Planowana inwestycja należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). Dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,5 MW, przewidzianej do zlokalizowania na działce oznaczonej nr ewid. 205, w obrębie Głubczyn, gmina Krajenka, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak GOS.6220.15.2021 z dnia 21.04.2022 r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. Rozpatrzenie wniosku było możliwe, wniosek był kompletny. Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został sporządzony przez osobę uprawnioną, zgodnie z art. 5 pkt 4 ww. ustawy, mgr inż. arch. Beatę Leciejewską.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dokonano oceny stanu faktycznego i prawnego terenu a także przeprowadzono analizę urbanistyczną, której wyniki stanowią załączniki nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

W wyniku analizy stwierdzono, że odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji spełnione są warunki, o których mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 1-6, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- planowana inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii – przepisów ust. 1 pkt 1 (spełnienie warunku kontynuacji cech i funkcji zabudowy z terenów przyległych), nie stosuje się,
- planowana inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii – przepisów ust. 1 pkt 2 (spełnienie warunku dostępu do drogi publicznej), nie stosuje się,
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia,
- nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) w zakresie konieczności uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: w stosunku do którego (w związku z realizacją sieci przesyłowej), ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Działka objęta wnioskiem położona jest w kompleksie gruntów rolnych, położonych na wschód od linii kolejowej Piła-Chojnice i w odległości ok 2,3 km na południowy zachód od wsi Głubczyn. Od północy i zachodu działka graniczy z drogami gruntowymi (dz. nr 101 i dz. nr 199), które są własnością Gminy i Miasta Krajenka, od wschodu z terenami rolnymi, od południa z ciekim Strużnica. W północnym narożniku działki, znajduje się słup linii średniego napięcia. Część środkową działki zajmuje gospodarstwo rolne, północna i południowa część działki obecnie użytkowana jest rolniczo. Teren o powierzchni ok. 1,5 ha, na którym realizowana będzie inwestycja, wyznaczony został w północnej części działki 205, w odległości 9,0 m od granicy z drogą gminną (dz. nr 101).

Z informacji zawartych w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe oraz na kopii mapy zasadniczej wynika, że działka nr ewid. 205 o powierzchni 4,15 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RIVb (0,64 ha), grunty orne RV (2,12 ha), grunty orne RIV (0,44 ha), łąki trwale ŁIV (0,26 ha), grunty rolne zabudowane Br-RIVb (0,10 ha). Inwestycja realizowana będzie na gruntach ornych RIVb, RV i RVI, pochodzenia mineralnego.

Działka położona jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody.

Na działce nie występują zabytki.

Działka położona jest w zasięgu GZWP NR 127 o nazwie Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie.

Projekt decyzji uzgodniono/zaopiniowano z:

1. Starosta Złotowski (art. 53, ust. 4 pkt 6 w zakresie ochrony gruntów rolnych) – Postanowienie znak

GLP.6123.225.1.2022 z dnia 29.09.2022 r. – **uzgodniono pozytywnie.**

[...] przedmiotowy grunt określony nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczony jest w ewidencji gruntów jako RV, RVI i RIVb, 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 kopalini i wód podziemnych) – pismo znak DSK-I-OG.7634.3903.2022 z dnia 03.10.2022 r. o **przekazaniu** wniosku Burmistrza Gminy i Miasta Krajenka o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy, **do Ministra Klimatu i Środowiska jako organu właściwego do zajęcia stanowiska w sprawie.**
3. Minister Klimatu i Środowiska Departament Nadzoru Geologicznego i Polityki Surowcowej (art. 53, ust. 4 pkt 5 w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalini 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.2.522.1418.2022.MSD z dnia 26.09.2022 r. – **uzgodniono pozytywnie.**
*Na obszarze planowanej inwestycji, na dz. nr 205 obr. Głubczyn gm. Krajenka nie występują urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Wody Polskie.
Działka nr 205 obr. Głubczyn graniczy ze źródłową wodą powierzchniową płynącą – Kanalem Strużnica (działka nr 196/2 obręb Głubczyn, gmina Krajenka). W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenie wód, uszkodzenia skarp i brzegów Kanalu Strużnica.*
5. Enea Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Poznań – instytucja nie zajęła stanowiska we wskazanym terminie.

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.

W świetle wszelkich powyższych okoliczności rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

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, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną, zgodnie z art. 5 pkt 4 ww. ustawy, mgr inż. arch. Beatę Leciejewską.

Załączniki:

1. mapa w skali 1:1000 z ustaleniami graficznymi
2. wyniki analizy część tekstowa
3. wyniki analizy część graficzna na mapie w skali 1:2500
pomniejszonej z mapy 1:1000

Otrzymują:

1. Szromek SPV1 Sp. z o.o.
ul. Majakowskiego 55, 43-180 Orzesze
poprzez pełnomocnika:
Agnieszka Kufieta
ul. Zygmunta Starego 22/31, 44-100 Gliwice
2. Strony postępowania wg rozdzielnika