

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.), art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 pkt 3-6 w związku z art. 61 ust 3, art. 53 ust. 3-4 oraz art. 54 w zw. z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 grudnia 2022 r.

Wnioskodawca: **WTL380 Sp. z o. o.**
ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 26 lok. U10
02-306 Warszawa

reprezentowanej przez Prezesa Zarządu Artura Trochimiaka

dotyczącego budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 865/2, 901 i 902 oraz części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 864, w obrębie 0065 Krajenka, w gminie Krajenka,

u s t a l a m **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o powierzchni terenu inwestycji 10,2999 ha, w liniach rozgraniczających teren inwestycji obejmujących działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 865/2, 901 i 902 oraz część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 864, w obrębie 0065 Krajenka, w gminie Krajenka, określonych na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 niniejszej decyzji.
2. Charakterystyka inwestycji:
 - 1) instalacja elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 10 MW, składająca się z następujących elementów:
 - a) paneli fotowoltaicznych, posadowionych na wolnostojących aluminiowych lub stalowych konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5,0 m n.p.t. i o mocy nominalnej pojedynczego modułu do 1500 Wp – maksymalnie 50.000 szt.,
 - b) inwerterów szeregowych – maksymalnie 100 szt.,
 - c) kontenerowych stacji transformatorowych – maksymalnie 10 obiektów,
 - d) magazynów energii podziemnych lub nadziemnych (kontenerów bateryjno-konwerterowych) – maksymalnie 10 obiektów,
 - 2) infrastruktura techniczna, m.in. okablowanie, sieci i przyłącza elektroenergetyczne, w tym linie nN i SN oraz słupy elektroenergetyczne, sieci telekomunikacyjne, światłowodowe;
 - 3) ogrodzenie;
 - 4) infrastruktura komunikacyjna – drogi utwardzone o nawierzchni żwirowej, przepuszczalnej;
 - 5) obiekt wyposażony w systemy monitoringu, zasilania i sterowania.
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 do 102 999,0 m²,
 - c) zachowanie minimum 40% powierzchni terenu inwestycji jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) dla kontenerowej stacji transformatorowej, ustala się:
 - powierzchnię zabudowy do 100,0 m²,
 - szerokość budowli do 20,0 m,
 - wysokość budowli do 4,0 m n.p.t.,
 - dowolną geometrię dachu,
 - e) dla magazynu energii (kontenera bateryjno-konwerterowego), ustala się:
 - powierzchnię zabudowy do 100,0 m²,
 - szerokość budowli do 20,0 m,
 - wysokość budowli do 4,0 m n.p.t.,
 - dowolną geometrię dachu,
 - f) ogrodzenie zespołu urządzeń ogrodzeniem ażurowym o wysokości do 2,2 m 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 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),
 - c) ochrona powietrza – emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 864, 865/2, 901 i 902 obręb Krajenka, gmina Krajenka, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak GOS.6220.5.2022 z dnia 11.10.2022 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:
 - zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej,
 - wzdłuż północno-zachodniej granicy elektrowni na długości co najmniej 70,0 m wykonać pas zieleni osłonowo-izolacyjnej o minimalnej szerokości 3,0 m; ogrodzenie na tym odcinku obsadzić roślinami pnącymi; do nasadzeń nie używać drzew i krzewów oraz roślin pnących obcego pochodzenia,
 - panele słoneczne montować na wysokości minimum 0,8 m mierząc od dolnej krawędzi paneli słonecznych do powierzchni ziemi,
 - stacje transformatorowe oraz magazyny energii posadzić w odległości nie mniejszej niż 80,0 m od najbliższych terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - inwertery usytuować na konstrukcji pod panelami fotowoltaicznymi w odległości nie mniejszej niż 70,0 m od najbliższych terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - wszystkie urządzenia stanowiące źródło hałasu rozmieścić na terenie przedsięwzięcia w systemie rozproszonym,

- zapewnić szczelność wykonania kontenerowych stacji transformatorowych oraz kontenerowych magazynów energii,
 - w przypadku zastosowania transformatorów olejowych, każdy transformator wyposażyc 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,
 - przed realizacją inwestycji należy ustalić, czy planowane przedsięwzięcie, znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m.in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji,
- 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 – teren inwestycji położony jest w zasięgu zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego (stan. 2 obszar AZP 33-28/131); inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.); z zastrzeżeniem, że jeżeli realizacja inwestycji, doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, inwestor zobowiązany, jest przeprowadzić badania archeologiczne; zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny;
- 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 ciepło – nie dotyczy,
 - e) 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,
 - b) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu na tereny działek sąsiednich,
 - c) zachować przepisy dotyczące ochrony interesów osób trzecich wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności Prawa wodnego, Prawa ochrony środowiska i Prawa budowlanego,
 - d) 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.
4. Linie rozgraniczające teren inwestycji – oznaczono na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 (pomniejszonej ze skali 1:1000), stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 27 grudnia 2022 roku Pan Artur Trochimiak, Prezes Zarządu Spółki WTL380 Sp. z o. o., z siedzibą w Warszawie, złożył wniosek, dotyczący budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 10

MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 865/2, 901 i 902 oraz części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 864, w obrębie 0065 Krajenka, 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 z późn. zm.). Dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 864, 865/2, 901 i 902 obręb Krajenka, gmina Krajenka, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak GOS.6220.5.2022 z dnia 11.10.2022 r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. 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 2022 r. poz. 2409) 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.

Teren objęty wnioskiem położony jest w kompleksie gruntów rolnych, położonych w odległości ok. 1,7 km na północny zachód od zwartego zurbanizowanego układu przestrzennego miasta Krajenka. Teren inwestycji obejmuje dwa obszary zlokalizowane po obu stronach polnej drogi – działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 901, której właścicielem jest gmina Krajenka. Inwestor w przebiegu tej drogi planuje poprowadzić sieci elektroenergetyczne, służące do obsługi planowanej elektrowni. Od wschodu południa i częściowo północy teren inwestycji sąsiaduje z terenami rolnymi, od zachodu z kompleksem leśnym. Północna część terenu inwestycji sąsiaduje z zabudową zagrodową.

Z informacji zawartych w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe oraz na kopii mapy zasadniczej wynika, że działka nr ewid. 864 o powierzchni 1,27 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RV (0,69 ha) oraz grunty orne RVI (0,58 ha), działka nr ewid. 865/2 o powierzchni 6,2447 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RV (2,53 ha), grunty orne RVI (3,0747 ha) oraz pastwiska PsV (0,64 ha), działka nr ewid. 902 o powierzchni 2,94 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RV (1,86 ha) oraz grunty orne RVI (1,08 ha). Obecnie działki uprawiane są rolniczo. W granicach działki nr 901 (gminna droga wewnętrzna) będzie prowadzona linia kablowa (wymaga wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą drogi).

Inwestycja realizowana będzie na gruntach ornych RV, RVI, PsV i 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 ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren inwestycji położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody.

Teren inwestycji położony jest w zasięgu zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego (stan. 2 obszar AZP 33-28/131, osadnictwo średniowieczne i nowożytny).

Teren inwestycji położony 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) – 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.***
2. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile (art. 53, ust. 4 pkt 2) – 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. Marszałek Województwa Wielkopolskiego Departament Zarządzania 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.***
4. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile (art. 53, ust. 4 pkt 6 w zakresie melioracji wodnych) – Postanowienie znak BD.ZPU.2.521.234.2023.DS z dnia 08.03.2023 r. – **uzgodniono pozytywnie.**
Na obszarze planowanej inwestycji na dz. 864, 865/2, 901, 902 obręb 0065- Krajenka, nie występują urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wody Polskie.
5. Enea Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Poznań (jako organ właściwy w sprawach oceny możliwości przyłączenia oraz określenia warunków przyłączenia instalacji fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej oraz w związku z faktem usytuowania na działce nr 676/3, której dotyczy wnioski, linii elektroenergetycznej średniego napięcia – brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym 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 1:2000 z ustaleniami graficznymi
pomniejszona z mapy w skali 1:1000
2. analiza i wyniki analizy - część tekstowa
3. wyniki analizy część graficzna na mapie w skali 1:2000
pomniejszonej z mapy w skali 1:1000

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Pozostałe strony postępowania wg rozdzielnika
3. GOS a/a