

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 w związku z art. 61 ust. 3, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.),
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 06 października 2022 r.

Wnioskodawca: **Spółka Solar Energie Invest 4 sp. z o. o.
ul. Augusta Emila Fieldorfa 8/4
80-041 Gdańsk**

reprezentowanej przez Panią Aleksandrę Prill-Błaszkiwicz, dotyczącego budowy instalacji elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 21 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/44 oraz części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/45, 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 elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 21 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w liniach rozgraniczających teren inwestycji o łącznej powierzchni 16,5329 ha, obejmujących działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 552/44 o powierzchni 5,5350 ha oraz część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/45, o powierzchni 10,9979 ha, w obrębie 0078- Głubczyn, 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 21 MW, przyłączona do sieci dystrybucyjnej średniego napięcia Operatora Publicznego (OSD), wytwarzająca energię elektryczną w wyniku przetworzenia energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną w panelach fotowoltaicznych, składająca się z następujących elementów:
 - a) paneli fotowoltaicznych, zamontowanych na wolnostojących konstrukcjach wsporczych o wysokości do 8,0 – maksymalnie 56 000 paneli,
 - b) inwerterów/falowników o mocy jednostkowej nie mniejszej niż 60 kW – maksymalnie 350 urządzeń; w przypadku rozproszonego rozmieszczenia inwerterów (o mocach wyższych) – maksymalnie 95 urządzeń,
 - c) kontenerowych abonenckich stacji transformatorowych – maksymalnie 21 obiektów,
 - d) kontenerów bateryjno-konwerterowych (magazyny energii) – maksymalnie 21 obiektów,
 - 2) infrastruktura techniczna, m.in. okablowanie, przyłącza elektroenergetyczne, w tym przyłącze energetyczne służące do wyprowadzenia mocy z elektrowni (produkowanej energii) do sieci elektroenergetycznej i zabezpieczenia potrzeb własnych linią kablową SN;
 - 3) ogrodzenie z bramą;
 - 4) obiekt wyposażony w telewizyjne systemy dozоровe (cctv), systemy ochrony 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 po obrysie zewnętrznym do 165 329,0 m²,
 - c) powierzchnia paneli w rzucie poziomym do 110 813,0 m²,
 - d) powierzchnia zajęta przez kontener/kontenery stacji abonenckiej do 504,0 m²,
 - e) powierzchnia magazynów energii do 6300,0 m²,
 - f) zachowanie minimum 40% powierzchni terenu inwestycji jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - g) dla kontenerowej abonenckiej stacji transformatorowej SN, ustala się:
 - powierzchnię zabudowy do 28,0 m²,
 - szerokość budowli do 4,0 m,
 - długość budowli do 7,0 m,
 - wysokość budowli do 8,0 m n.p.t.,
 - dach płaski,
 - h) dla kontenera bateryjno-konwerterowego ustala się:
 - powierzchnię zabudowy do 25,0 m²,
 - wysokość budowli do 5,0 m n.p.t.,
 - dach płaski,
 - i) ogrodzenie zespołu urządzeń ogrodzeniem ażurowym o wysokości do 2,0 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 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 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1071); dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 21 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/44 oraz części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/45, w obrębie Głubczyn, w gminie Krajenka, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak GOS.6220.7.2022 z dnia 30.08.2022 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;
 - wprowadzić zieleń osłonowo-izolacyjną wzdłuż granicy działki nr ewid. 552/44 z działką nr ewid. 552/46, 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 – nie dotyczy;
 - 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,
 - f) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu na tereny działek sąsiednich,
 - g) zachować przepisy dotyczące ochrony interesów osób trzecich wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności Prawa wodnego, Prawa ochrony środowiska i Prawa budowlanego,
 - h) 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;
 - i) 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 1:2000 (pomniejszonej z mapy w skali 1:1000), stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 06 października 2022 r. Wnioskodawca Solar Energie Invest 4 sp. z o. o, ul. Augusta Emila Fieldorfa 8/4, 80-041 Gdańsk, w imieniu której działa Pani Aleksandra Prill-Błaszkiwicz, złożyła wniosek, dotyczący budowy instalacji elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 21 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/44 oraz części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/45, w obrębie 0078- 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

dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1071). Dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 21 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/44 oraz części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/45, w obrębie Głubczyn, w gminie Krajenka, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak GOS.6220.7.2022 z dnia 30.08.2022 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, przy czym zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii:

- 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 w związku z art. 61 ust. 3
- planowana inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii – przepisów ust. 1 pkt 2 (spełnienie warunku dostępu do drogi publicznej), nie stosuje się w związku z art. 61 ust. 3
- 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.

Teren objęty wnioskiem położony jest w kompleksie gruntów rolnych, położonych w odległości ok 2,9 km na południowy zachód od wsi Głubczyn, ok. 1,0 km na zachód od zabudowy lotniskowej nad jeziorem Wapieńskim oraz ok. 300 m na południe od zabudowań osady Rogownica. Od południa teren inwestycji graniczy z zabudową zagrodową (Przedsiębiorstwo Rolniczo-Handlowo-Usługowe SPORT HORSES AGROSAD Sp. z o.o.). Przez teren działki nr 552/45 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Z informacji zawartych w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe oraz na kopii mapy zasadniczej wynika, że działka nr ewid. 552/44 o powierzchni 5,5350 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RV, działka nr ewid. 552/45 o powierzchni 11,6092 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RIIIb (0,6113 ha), grunty orne RIVa (2,4446 ha), grunty orne RIVb (7,1883 ha) oraz grunty orne RV (1,365 ha). Całość inwestycji realizowana będzie na gruntach ornych

RIVa, RIVb, RV 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.

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 z:

1. Starosta Złotowski (art. 53, ust. 4 pkt 6 w zakresie ochrony gruntów rolnych) – Postanowienie znak GLP.6123.243.1.2022 z dnia 14.11.2022 r. – **uzgodniono pozytywnie**
*„[...] przedmiotowy grunt określony nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczony jest w ewidencji gruntów jako RIVa, RIVb, 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.2.522.1611.2022.MSD z dnia 14.11.2022 r. – **uzgodniono pozytywnie**
„Na obszarze planowanej inwestycji, na działkach nr ewid. 552/44, 552/45 obr. Głubczyn gmina Krajenka, nie występują urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji urzędzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Wody Polskie.”
5. Enea Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Wałcz (w odniesieniu do napowietrznej linii elektroenergetycznej) – organ nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie.

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

Otrzymują:

1. Solar Energie Invest 4 sp. z o.o.
Aleksandra Pril-Błaszkiwicz
ul. Augusta Emila Fieldorfa 8/4, 80-041 Gdańsk

Strony postępowania:

wg rozdzielnika