

BUA.6730.14.2023

DECYZJA
o warunkach zabudowy

art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 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 2023 r., poz. 977 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09 maja 2023 roku, uzupełnionego w dniu 30.06.2023 r., zmienionego w dniu 16.08.2023 r.

Inwestor	VRS 13 Sp. z o. o. Aleja Wyścigowa 6, 02-681 Warszawa
Pełnomocnik	Jarosław Wasielak, Patryk Pitas Aleja Wyścigowa 6, 02-681 Warszawa

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej Miasteczko Krajeńskie o łącznej mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, do realizacji na działkach o nr ewid.: 176, 188 położonych w obrębie Brzostowo oraz 45/2, 43/4, 3/1 i 5/1 położonych w obrębie Arentowo, w gminie Miasteczko Krajeńskie.

U S T A L A M

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej Miasteczko Krajeńskie o łącznej mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, do realizacji na działkach o nr ewid.: 176, 188 położonych w obrębie Brzostowo oraz 45/2, 43/4, 3/1 i 5/1 położonych w obrębie Arentowo, w gminie Miasteczko Krajeńskie.

I Rodzaj inwestycji: produkcja energii – 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 załączniki od nr 1 do nr 3 do decyzji;
- 2) zakres inwestycji obejmuje:
 - a) budowę farmy fotowoltaicznej Miasteczko Krajeńskie o łącznej mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, o ilości antyrefleksyjnych paneli fotowoltaicznych do 30000 sztuk, o powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji do 97000 m², poza gruntami rolnymi klasy III i IVb;
 - b) budowę konstrukcji paneli fotowoltaicznych o wysokości do 5,0 m npt,

- c) budowę kontenerowych prefabrykowanych stacji transformatorowych do 10 sztuk, o powierzchni do 100,0 m² i wysokości do 5,0 m każda, z dachem o dowolnej geometrii,
 - d) budowę magazynów energii do 5 sztuk, o łącznej mocy do 10 MW, o powierzchni do 40,0 m² i wysokości do 5,0 m każdy, z dachem o dowolnej geometrii,
 - e) budowę miejsc do parkowania – min. 1 szt. oraz według potrzeb dróg wewnętrznych i placów manewrowych, wjazdów utwardzonych,
 - f) budowę inwerterów do 42 sztuk na 1 MW wyprowadzonej mocy, konwerterów, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - g) budowę monitoringu, ogrodzenia ażurowego o wysokości do 3,0 m bez podmurówki z pozostawieniem minimum 0,2 m przerwy między ogrodzeniem a gruntem;
- 3) realizacji inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie o nr OŚ.6220.5.8.2022 z dnia 25.01.2023r.;
 - 4) przy projektowaniu należy zachować obowiązujące przepisy Prawa budowlanego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) i ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1385 ze zm.).

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

- 1) usuwanie odpadów - usuwanie odpadów – z odpadami należy postępować zgodnie z ustawą o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 877 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 (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 2625 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 (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 2556 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) - nie dotyczy;
- 5) ochrona środowiska naturalnego - inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – dla inwestycji Burmistrz Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak nr OŚ.6220.5.8.2022 z dnia 25.01.2023r., w której stwierdził brak konieczności 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 (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 2556 ze zm.);
- 7) ochrona zabytków – w rejonie inwestycji znajdują obiekty chronione przez konserwatora zabytków – strefa stanowisk archeologicznych nr 29 - dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) - dotyczy.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) istniejące uzbrojenie terenu w sieć: elektroenergetyczną – na warunkach gestorów sieci;
- 2) dostęp do drogi publicznej, poprzez drogi gminne wewnętrzne zlokalizowane na działkach nr ewid.: 79, 178, 40/4, 46/3 – nie dotyczy;
- 3) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 5) wody opadowe i roztopowe rozprowadzane powierzchniowo na terenie własnej działki w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich;
- 6) ogrzewanie – nie dotyczy;

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) zawiadomiono strony o planowanej inwestycji;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie terenu działki nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek;
- 3) zabudowa i zagospodarowanie terenu działki nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii cieplnej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach;
- 4) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załączniki od nr 1 do nr 3 do decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 09 maja 2023 roku (uzupełnionego w dniu 30.06.2023 r. i zmienionego w dniu 16.08.2023 r.), do Burmistrza Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie wpłynął wniosek, złożony przez firmę VRS 13 Sp. z o. o., Aleja Wyścigowa 6, 02-681 Warszawa, reprezentowaną przez p. Jarosława Wasielaka, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej Miasteczko Krajeńskie o łącznej mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, do realizacji na działkach o nr ewid.: 176, 188 położonych w obrębie Brzostowo oraz 45/2, 43/4, 3/1 i 5/1 położonych w obrębie Arentowo, w gminie Miasteczko Krajeńskie.

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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Przedmiotem decyzji jest budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 10,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, stanowiącą 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 polegać będzie realizowana na budowie farmy fotowoltaicznej Miasteczko Krajeńskie o łącznej mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, do realizacji na działkach o nr ewid.: 176, 188 położonych w obrębie Brzostowo oraz 45/2, 43/4, 3/1 i 5/1 położonych w obrębie Arentowo, poza użytkami rolnymi klasy III, IVb i leśnymi. Inwestycja dotyczyć będzie budowy: konstrukcji paneli fotowoltaicznych o wysokości do 5,0 m n.pt, z dopuszczeniem trackerów, kontenerowych prefabrykowanych stacji transformatorowych do 10 sztuk, kontenerowych prefabrykowanych stacji transformatorowych do 10 sztuk, o powierzchni do 100,0 m² i wysokości do 5,0 m każda, z dachem o dowolnej geometrii, magazynów energii do 5 sztuk, o łącznej mocy do 10 MW, o powierzchni do 40,0 m² i wysokości do 5,0 m każdy, z dachem o dowolnej geometrii, miejsc do parkowania – min. 1 szt. oraz według potrzeb dróg wewnętrznych i placów manewrowych, wjazdów utwardzonych, inwerterów do 42 sztuk na każdy 1MW wyprowadzanej mocy, konwerterów, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej oraz innej niezbędnej infrastruktury technicznej, monitoringu, ogrodzenia ażurowego o wysokości do 3,0 m. Realizacja inwestycji ma mieć zakres zgodny z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie o nr OŚ.6220.5.8.2022 z dnia 25.01.2023r.

Na tym obszarze nie występuje zabudowa zabytkowa, ale inwestycja zlokalizowana jest częściowo w strefie stanowisk archeologicznych nr 29. Działki nie leżą w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”. Działki posiadają dostęp komunikacyjny do drogi publicznej poprzez wewnętrzne drogi gminne. Inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – dla inwestycji Burmistrz Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak nr OŚ.6220.5.8.2022 z dnia 25.01.2023 r., w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał warunki realizacji inwestycji. Działki częściowo leżą w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 Pradolina Toruń – Eberswalde. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze 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).

Decyzja uzyskała pozytywne opinie i uzgodnienia:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pile - postanowienie ON-NS.9011.9.48.2023 z dnia 28 lipca 2023 r., który uzgodnił przedłożony projekt decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.
- Starosty Piłskiego – postanowienie WGK.6124.475.2023.VI.2 z dnia 16 października 2023 r., który uzgodnił przedłożony projekt decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych, bez zastrzeżeń.
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Inowrocławiu – postanowienie BD.ZPU.1.611.736.2023.IJ z dnia 8 sierpnia 2023 r., Dyrektor ww. zarządu postanowił uzgodnić projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie działek o nr ewid.: 176, 188 położonych w obrębie Brzostowo oraz 45/2, 43/4,

3/1 i 5/1 położonych w obrębie Arentowo, gm. Miasteczko Krajeńskie, nie występują zewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych, jednakże nie wyklucza się występowania urządzeń melioracji wodnych poza ewidencją. W przypadku ich wystąpienia Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń. Istniejące urządzenia melioracyjne należy wówczas zachować lub przebudować na koszt Inwestora w porozumieniu z gminną spółką wodną w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie. W przypadku braku spółki wodnej uzgodnienia należy wówczas dokonać z właścicielem gruntu, na którym znajdują się urządzenia melioracyjne.

- Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który stosując się do zapisu art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wyraził opinii w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji. Wobec powyższego przedłożony projekt decyzji należy traktować jako uzgodniony w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.
- Marszałka Województwa Wielkopolskiego, który stosując się do zapisu art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wyraził opinii w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy. Wobec powyższego przedłożony projekt decyzji należy traktować jako uzgodniony w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.

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 Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie 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.

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 moim pośrednictwem.

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.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

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.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Tubicz - posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650) oraz posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury i urbanistyki.

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - nr 3 – Załączniki graficzne decyzji
- 2) załącznik nr 4 – Część tekstowa analizy
- 3) klauzula informacyjna




Krzysztof Jacek Oświecimski

Otrzymują:

1. **Inwestor: VRS 13 Sp. z o. o., Aleja Wyścigowa 6, 02-681 Warszawa**
Pełnomocnik: Jarosław Wasielak, Patryk Pitas
2. Strony wg rozdzielnika
3. Gmina Miasteczko Krajeńskie, ul. Dąbrowskiego 16, 89-350 Miasteczko Krajeńskie
4. Urząd Gminy *Drogi*, ul. Dąbrowskiego 16, 89-350 Miasteczko Krajeńskie
5. Powiat Piłski, al. Niepodległości 33-37, 64-920 Piła (ePUAP)
6. a/a