

DECYZJA NR 46/2024
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 zw. dalej Kpa) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 19 lipca 2024 r., przez **Pana Artura Marchewkę** członka zarządu **BayWa r.e. Polska Sp. z o.o.** z siedz. Plac Przymierza 6/U8, 03-944 Warszawa

ustalam na rzecz
BayWa r.e. Polska Sp. z o.o.
warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 62 MW zlokalizowanej na części działki o nr ewidencyjnym 520/10 obręb Granowo, gmina Krzęcin.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i zakresu inwestycji:

- 1) na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii,
- 2) zakres inwestycji obejmuje: budowę farmy elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 62 MW wraz z budową stacji transformatorowych, magazynów energii oraz kontenerów na części zamienne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 62 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Całkowita powierzchnia działki wynosi 52,8 ha, powierzchnia objęta inwestycją wynosi około 30 ha. W ramach przedsięwzięcia zaplanowano budowę:

- moduły fotowoltaiczne każdy umieszczony na konstrukcji wsporczej,
- inwertery,
- kontenerowe stacje transformatorowe Nn/sN lub kontenerowe stacje transformatorowo inwerterowe nN/sN,
- skrzynki rozdzielcze w której znajdują się zabezpieczenia, wyłączniki,
- podstacje zbiorcze SN,
- linie elektroenergetyczne i światłowodowe,
- opcjonalnie systemy nadążne – tzw. Trackery,
- przyłącza elektroenergetyczne,
- instalacje monitorująco sterująco zabezpieczające system,
- opcjonalnie magazyny energii,
- kontenery na części zamienne,
- ogrodzenie inwestycji,
- instalacje odgromowe,
- instalacje CCTV (monitoring wizyjny),

- inna niezbędna infrastruktura w tym miejsca postojowe.

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

1) ustalenia warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) lokalizacja paneli, stacji, magazynów energii, kontenerów i innych obiektów kubaturowych winna być sytuowana w odległości co najmniej 15 m od krawędzi dróg gminnych, i 20 m od drogi powiatowej, oraz w odległości minimum 100 m od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludności,
- b) powierzchnia zabudowy: każdej stacji transformatorowej, magazynów energii do 30 m kw. a kontenerów na części zamienne do 60 m kw,
- c) szerokość elewacji frontowej: każdej stacji transformatorowej, magazynu energii i kontenerów na części zamienne do 4 m,
- d) wysokość elewacji frontowej stacji transformatorowej, magazynu energii i kontenerów na części zamienne do 4 m,
- e) wysokość stacji transformatorowej, magazynu energii i kontenerów na części zamienne do 4 m,
- f) geometria dachu stacji transformatorowej, magazynu energii i kontenerów na części zamienne – dowolna,
- g) dla pozostałych części składowych instalacji linia zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokość i wysokość elewacji frontowej, geometria dachu budynku – elementy nie występują w planowanej inwestycji, stąd odstąpiono od ich określenia.

2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) teren inwestycji znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu F Choszczno – Bierzwnik i należy bezwzględnie przestrzegać zasad w nim obowiązujących,
- b) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) **wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr 12/2022 z dnia 3 lipca 2024 roku – i należy bezwzględnie przestrzegać zasad w niej obowiązujących,**
- c) obiekt wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi;
- d) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.

3) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) inwestycja znajduje się w strefach W III częściowej ochrony stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych pod nr 116,117,118,120,121,122,128,129,130,131,132.
- b) zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) Inwestora obowiązuje:
 - opiniowanie zakresu i warunków prowadzenia robót ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie,
 - w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych,
 - na realizację prac archeologicznych konieczne jest uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - c) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Krzęcina oraz wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

4) ustalenia wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne

- a) prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan techniczny,
- b) w przypadku urządzenia urządzeń melioracyjnych, przy wykonywaniu prac ziemnych, inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń, w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowej funkcji tych urządzeń.

5) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp do drogi publicznej – nie jest wymagany,
- b) ewentualne zezwolenie na lokalizację zjazdu oraz umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, należy uzyskać u zarządców dróg przed zatwierdzeniem projektu budowlanego,
- c) w granicach własnej działki należy zapewnić odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektów, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych,
- d) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – zasilanie własne,
- e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – zgodnie z wydaną decyzją o uwarunkowaniach środowiskowych znak: 12/2022 z dnia 3 lipca 2024 roku, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) odpady powstałe podczas realizacji inwestycji należy utylizować zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie z wydaną decyzją o uwarunkowaniach środowiskowych znak: nr 12/2022 z dnia 3 lipca 2024 roku, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

- 6) **wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych** – nie dotyczy, teren nie jest położony na terenach górniczych.

3. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
 - 2) inwestycja nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - 3) inwestycja nie może spowodować uciążliwości przez hałas, wibracje, promieniowanie, zakłócenia elektryczne,
 - 4) inwestycja nie może spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby jeżeli zostaną określone warunki regulujące odprowadzanie ścieków bytowych oraz składowania i unieszkodliwiania odpadów.
5. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 82 ze zm.), teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
6. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na mapie papierowej - stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zwanej dalej upzp, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy (art. 59 ust.1 upzp).

Art. 61 ust. 3 ustawy o ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wyraźnie stwierdza, że

„1. Przepisów pkt 1 i nie stosuje się do ... instalacji odnawialnego źródła energii” W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją, ustalono warunki zabudowy w oparciu o:

- wniosek o warunkach zabudowy dla inwestycji określonej w pkt 1 niniejszej decyzji, który zawierał niezbędne elementy, określone w art. 52 ust. 1 i 2 upzp
- analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, wykonanej w oparciu o art. 53 ust. 3 upzp.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 w zw. z art. 5 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powierzono osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje.

Decyzja została uzgodniona w zakresie:

art. 53 ust. 4 pkt 2a

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Choszcznie postanowienie z dnia 9 września 2024 r. znak.ZNS.9022.3.187.2024

art. 53 ust. 4 pkt 6

- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Stargardzie ul. Gdańska 4, 73-110 Stargard

- Starostą Powiatu w Choszcznie uzgodnienie uznano za dokonane po upływie 14 dni od dnia doręczenia

art. 53 ust. 4 pkt 8

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska - nie wymaga zgodnie z art. 53 ust 5ab Przepisu, o którym mowa w ust. 4 pkt 8, nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.11), w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska

art. 53 ust. 4 pkt 9

- zarządcą drogi gminnej – uzgodnienie wewnętrzne.

W związku z tym, że celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalna, organ przeprowadził postępowanie wyjaśniające w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach 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. z 2003 r., nr 164 poz.1588 zwanego dalej rozporządzeniem).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 upzp jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) 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.

W trakcie przeprowadzonego postępowania organ stwierdził, że spełnione zostały łącznie wymienione w art. 61 ust 1 upzp warunki, z zastrzeżeniem art. 61 ust. 3 pkt 3, który mówi że art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii:

W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt – nie dotyczy.

W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 2 – nie dotyczy.

W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 3 – nie dotyczy.

W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 4 organ ustalił, iż teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne,

W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 5 organ ustalił, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 6 organ ustalił, że zamierzenie budowlane nie znajdzie się:

- a) w obszarze objętym decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej,
- b) w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu
- c) w strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z odrębnymi przepisami prawa.

P o u c z e n i e

- 1) Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych.
- 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 upzp).
- 3) Opieczętowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.
- 4) 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.
- 5) Wójt w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wójt Gminy Krzęcin

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia.

ZAŁĄCZNIKI:

1. Załącznik graficzny nr 1
2. Załącznik nr 2 – analiza urbanistyczna (część tekstowa)

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony wg wykazu w aktach sprawy