

ITpp.6730.194.2024
za dowodem doręczenia

PVE 128 Sp. z o.o.
ul. Taneczna 18
02-829 Warszawa

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) i art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1, w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), 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. z 2023 r. Nr 164 poz. 1589),

po rozpatrzeniu
wniosku PVE 128 Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Tanecznej 18, 02-829 Warszawa,
w sprawie

wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do czterech farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 526/5, 532/7, 532/4 ark. 2 oraz części działek nr 250/1 i 536 ark. 2 w obrębie Ruchocinek w gminie Witkowo, oznaczonych graficznie literami A-P (pokazano na 1 egz. załącznika mapowego w skali 1:1000),

ustalam

wyszczególnione poniżej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:
budowie do czterech farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 526/5, 532/7, 532/4 ark. 2 oraz części działek nr 250/1 i 536 ark. 2 w obrębie Ruchocinek w gminie Witkowo, oznaczonych graficznie literami A-P (pokazano na 1 egz. załącznika mapowego w skali 1:1000).

- I. Rodzaj inwestycji:
Budowa do czterech farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
- II. Charakterystyka inwestycji:
W ramach przedsięwzięcia planuje się budowę do czterech farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanych w etapach o mniejszych mocach jednostkowych lub w całości jako jeden obiekt, na terenie działek nr 526/5, 532/7, 532/4 ark. 2 oraz części działek nr 250/1 i 536 ark. 2, położonych w obrębie ewid. Ruchocinek, gm. Witkowo, oznaczonych graficznie literami A-P (pokazano na 1 egz. załącznika mapowego w skali 1:1000). Powierzchnia zajęta pod farmę fotowoltaiczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą będzie wynosiła do 37 017 m², powierzchnia podlegająca przekształceniu będzie wynosiła do 48 951 m², natomiast powierzchnia biologicznie czynna będzie wynosiła min. 4 114 m². W obrębie działek drogowych nr 536, 250/1, 532/4 planuje się wyłącznie realizację infrastruktury podziemnej, okablowania oraz realizację zjazdów i dróg dojazdowych. Panele fotowoltaiczne, będą umieszczone na konstrukcjach zamontowanych bezpośrednio na lub w gruncie. Wysokość montowanych paneli nie przekroczy 5 mnpt. Obszar pod panelami oraz między rzędami paneli stanowić będzie powierzchnia biologicznie czynna. W ramach ochrony różnorodności biologicznej, planuje się pozostawić go do naturalnej sukcesji. W ramach elektrowni fotowoltaicznych planowana jest lokalizacja maksymalnie: 4 prefabrykowanych stacji transformatorowych oraz 4 magazynów energii. Powierzchnia zabudowy dla

1 stacji transformatorowej oraz 1 magazynu energii do 75 m², tj. łącznie max. 300 m². Teren inwestycji przylega do dróg gminnych: 290018P stanowiącej działkę nr 250/1 oraz dz. nr 536 i 532/4.

III. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

1. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od frontowej granicy działki od strony dróg gminnych 290018P stanowiącej działkę nr 250/1 i działkę nr 536 oraz w odległości 8,0 m od drogi gminnej działki nr 532/4 zostały pokazane na załączniku mapowym. Linie zabudowy w odległości 5,0 m od granicy działek nr 526/4 i 527 stanowiących ciek wodny zostały pokazane na załączniku mapowym. Pozostałe linie zabudowy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.). Przez teren działki nr 526/5 przebiega linia elektroenergetyczna oraz telefoniczna, od których to linii należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Maksymalna powierzchnia zabudowy jaka może być zajęta przez farmy fotowoltaiczne: 3,7017 ha.
3. Szerokość elewacji frontowej dla prefabrykowanych stacji oraz magazynów energii: nie ustala się.
4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki dla każdej/każdego z maksymalnie czterech prefabrykowanych stacji transformatorowych oraz magazynów energii: max. 5,0 m.
5. Wysokość całkowita konstrukcji wsporczych wraz z panelami fotowoltaicznymi: max. 5,0 m.
6. Geometria dachu dla każdej/każdego z maksymalnie czterech prefabrykowanych stacji transformatorowych oraz magazynów energii: dach płaski.

IV. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze występowania form ochrony przyrody ujętych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.).
2. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze obowiązujących zadań ochronnych.
3. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) - § 3 ust.1 pkt. 54 lit. b przedmiotowe przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Dla przedmiotowej inwestycji w dniu 20.09.2024 r. Burmistrz Miasta i Gminy Witkowo wydał decyzję znak sprawy OŚ.6220.2.2023, w której to decyzji określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. Budowa do 12 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 12 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 23, 24, 25, 51, 52, 53, 249, 250/2, 250/1, 526/5, 532/4, 532/7, 536 w obrębie Ruchocinek, w Gminie Witkowo. Wnioskowane zamierzenie winno uwzględniać uwarunkowania zawarte w w/w decyzji.
5. Jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
6. Przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m.in.:
 - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.),
 - ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.),
 - ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.).

V. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na terenie objętym postępowaniem (dz. nr 526/5, 532/7, 532/4 ark. 2 oraz części działek nr 250/1 i 536 ark. 2 położone w obrębie ewid. Ruchocinek, gm. Witkowo) brak jest zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

VI. Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługę komunikacyjną związaną z realizacją inwestycji oraz jej późniejszą konserwacją na terenie działek nr 526/5 i 532/7, ark. 2, położonych w obrębie ewidencyjnym Ruchocinek, gm. Witkowo zapewnić należy z drogi gminnej 290018P stanowiącej działkę nr 250/1 oraz dróg gminnych stanowiących dz. nr 536 i 532/4.

2. Miejsca postojowe do obsługi niniejszej inwestycji należy zapewnić w granicach własnych działek nr 526/5 i 532/7, ark. 2 położonych w obrębie ewid. Ruchocinek, gm. Witkowo w ilości niż mniejszej niż 1 stanowisko postojowe.
3. Planowana farma fotowoltaiczna nie może powodować kolizji z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej.
4. W zakresie obsługi elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci określonymi przez Energa - Operator S.A.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę – nie dotyczy.
6. W zakresie odprowadzania ścieków – nie dotyczy.
7. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych – Inwestor zobowiązany jest zagospodarować wody opadowe w granicach własnych działek nr 526/5 i 532/7, ark. 2, położonych w obrębie ewid. Ruchocinek, gm. Witkowo tak aby nie powodowały one uciążliwości dla sąsiednich terenów, zabrania się odprowadzania wód opadowych na teren przyległych pasów drogowych.
8. Jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
9. Odpady stałe gromadzić w odrębnych zamkniętych pojemnikach, usytuowanych w zadaszonych osłonach.

VII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Planowana inwestycja nie może naruszać prawem chronionych interesów osób trzecich, w szczególności stanowić przeszkody lub ograniczenia w dostępie do drogi publicznej oraz dopływie światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, a także powodować uciążliwości (hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie) oraz zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.
2. Realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich osób trzecich.
3. Zgodnie z art. 63 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu Wnioskodawcy;
 - b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
 - c) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

VIII. Warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. W odniesieniu do terenów gómiczych – nie dotyczy.
2. W odniesieniu do terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – nie dotyczy.
3. W odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.
4. W projektowaniu oraz przy realizacji inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.1225 ze zm.), zgodnie z ustawą prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418), ustawą o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).
5. Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć w Wydziale Inwestycji i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Gnieźnie przy ul. Jana Pawła II 9/10.

IX. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na 1 egz. mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy do czterech farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 526/5, 532/7, 532/4 ark. 2 oraz części działek nr 250/1 i 536 ark. 2 w obrębie Ruchocinek w gminie Witkowo, oznaczonych graficznie literami A-P (pokazano na 1 egz. załącznika mapowego w skali 1:1000), wystąpiła w dniu 15.10.2024 r. firma PVE 128 Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Tanecznej 18, 02-829 Warszawa. W dniu 22.11.2024 r. firma PVE 128 Sp. z o.o. złożyła korektę wniosku, który obecnie obejmuje budowę do czterech elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek nr 526/5, 532/7, 532/4 ark. 2 oraz części działek nr 250/1 i 536 ark. 2, położonych w obrębie ewid. Ruchocinek, gm. Witkowo, oznaczonych graficznie literami A-P. W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono Stronom czynny w nim udział. Ustalone Strony o wszczęciu postępowania administracyjnego zostały powiadomione pismem z dnia 29.10.2024 r.

Wskazana powyżej działka usytuowana jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy została wydana, ponieważ w wyniku dokonanej analizy zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy, nie stwierdzono przeciwwskazań dla ustalenia warunków zabudowy na ww. nieruchomości dla określonej we wniosku inwestycji. Spełnione są wszystkie warunki określone w art. 61 ww. ustawy:

- istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym, umożliwia określenie w decyzji wymagań dotyczących 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;
- teren ma zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze 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;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane:
 - a) nie znajduje się w obszarze 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 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt. 1 tej ustawy;
 - b) nie znajduje się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt. 2;
 - c) znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu sieci wodnej/kanalizacyjnej i wynosi 3,0 m – zgodnie z pismem Zakładu Gospodarki Komunalnej znak sprawy ZGK.WOM.030.45./2024 z dnia 05.11.2024 r. Wnioskowane zamierzanie inwestycyjne należy lokalizować poza strefą bezpieczeństwa, w przypadku ewentualnej kolizji z wyznaczoną w/w strefą należy projektować i realizować po wcześniejszym uzgodnieniu z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Witkowie.

Inwestycja na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskała niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa. Warunki niniejszej decyzji zostały uzgodnione ze:

- Starostą Gnieźnieńskim z zakresu ochrony gruntów – Postanowienie znak sprawy: SLR.6123.10.193.2024 z dnia 30.12.2024 r.,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kole – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Gnieźnie - na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- Zarządcą drogi gminnej- opinia.

Projekt przedmiotowej decyzji został sporządzony przez inż. Agnieszkę Pacanowską, posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 5 pkt. 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Organ po przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym uznaje, że warunki wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione, dlatego należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

1. W przypadku niewydania przez organ decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji, stronie przysługuje prawo do wystąpienia z żądaniem wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w jej wydaniu. Wniosek wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Witkowo do organu wyższego stopnia jakim jest Wojewoda, który wymierza w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Do terminu wydania decyzji 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.
2. Od niniejszej decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Witkowo w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
3. Stronom służy prawo do zrzeczenia się odwołania. 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. Zrzeczenie jest nieodwołalne.



BURMISTRZ

Krzysztof Szoszorek

ADNOTACJE DOTYCZĄCE OPLATY SKARBOWEJ

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023r. poz. 2111 z późn. zm.).

Załączniki:

- 1 egz. kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania działki.

Projekt decyzji opracowała:

inż. Agnieszka Pacanowska posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 5 pkt. 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

Zarządca drogi:

1. Burmistrz Gminy i Miasta Witkowo, ul. Gnieźnieńska 1, 62-230 Witkowo.

Otrzymują:

1. adresat,
2. strony wg rozdzielnika,
3. a/a.

