

D E C Y Z J A Nr 37/2023
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Spółki „KPE FARMS 3 Sp. z o.o.”, ul. Łąkowa 2, 86-014 Sicienko

U S T A L A M

na rzecz Spółki „KPE FARMS 3 Sp. z o.o.” warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o nr ew. 8 i 52/3 w obrębie Nowe Kawkowo, gmina Jonkowo.

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Elektrownie (kod PKOB: 2302)

2. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o nr ew. 8 i 52/3 w obrębie Nowe Kawkowo, gmina Jonkowo – linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

3.1. Uwarunkowania przestrzenne

- a) Inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW z możliwością realizacji inwestycji w etapach (na działce o nr ew. 8 przewiduje się budowę do 3 elektrowni o łącznej mocy do 3 MW, z możliwością realizacji w etapach każdy o mocy do 1 MW, natomiast na działce o nr ew. 52/3 przewiduje się budowę 5 elektrowni o łącznej mocy do 5 MW, z możliwością realizacji w etapach każdy o mocy do 1 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. W ramach projektowanej inwestycji przewiduje się budowę:
- paneli fotowoltaicznych do 40000 szt. (ilość paneli fotowoltaicznych uzależniona będzie od mocy panelu użytego na etapie projektu budowlanego/wykonawczego z tym, że całkowita moc zainstalowana nie przekroczy 8 MW),
 - wolnostojących konstrukcji wsporczych pod panele fotowoltaiczne (tzw. stoły fotowoltaiczne),
 - falowników (inwerterów) - do 400 szt.,
 - prefabrykowanych stacji transformatorowych w ilości do 8 szt. (parametry pojedynczej stacji: powierzchnia stacji do 49,0 m², długość od 2,0 do 7,0 m, szerokość od 2,0 do 7,0 m, wysokość do 4,0 m, kąt nachylenia połaci dachowej do 5°, dachy płaskie lub jednospadowe),
 - okablowania,
 - instalacji monitorującej ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej,
 - monitoringu,
 - ogrodzenia wraz z bramą,
 - magazynów energii do 8 szt. o mocy do 1 MW każdy (parametry pojedynczego magazynu: powierzchnia zabudowy do 49,0 m², długość od 2,0 do 7,0 m, szerokość od 2,0 do 7,0 m, wysokość do 4,0 m, kąt nachylenia połaci dachowej do 5°, dachy płaskie lub jednospadowe),
 - pozostałych elementów infrastruktury niezbędnych do funkcjonowania przedmiotowej inwestycji.
- b) Maksymalna łączna powierzchnia terenu objętego przedmiotową inwestycją: maks. do 8,0 ha.
- c) Dopuszcza się instalację innych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji.
- d) W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się przebudowę sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- e) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie

warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

3.2. Linie zabudowy

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej o nr 1411 N (działka o nr ew. 63/1), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.
- b) Odległości od nieruchomości sąsiednich i lasu należy wyznaczyć zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- c) Odległości od cieków oraz zbiorników wodnych należy przyjąć zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.).

3.3. Zagospodarowanie działki

Warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) – zgodność planowanej inwestycji określonej w projekcie budowlanym z warunkami technicznymi stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia.

4. **Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego**

4.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska

- a) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).
- b) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b 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 z późn. zm.).
- c) Przedmiotową inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja znak: GD.6220.2.2023 z dnia 10.02.2023 r., wydana przez Wójta Gminy Jonkowo).
- d) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
- e) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

4.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
- b) Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Jonkowo.

5. **Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach gruntów ornych RIVa, RIVb, RV, RVI, PsIV, PsV, PsVI oraz nieużytków N. Linie rozgraniczające teren inwestycji nie obejmują gruntów klasy RIIIb oraz LsIV, a zatem przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę gruntów rolnych na nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 6.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych projektowanej w ramach przedmiotowej inwestycji.
- 6.2. Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie dotyczy.
- 6.4. Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.
- 6.5. Ogrzewanie: nie dotyczy.
- 6.6. Gospodarka odpadami: na podstawie przepisów odrębnych.

7. Warunki obsługi komunikacyjnej

- 7.1. Obsługa komunikacyjna: z drogi powiatowej o nr 1411 N (działka o nr ew. 63/1) na warunkach określonych przez zarządcę.
- 7.2. Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.
- 7.3. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645).

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 8.1. Inwestycję sytuować i roboty prowadzić przy uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – w szczególności określonych w art. 5, ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).
- 8.2. Inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcje obiektu).
- 8.3. Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice działek, do których inwestor posiada tytuł prawny oraz ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także negatywnie wpływać na środowisko.
- 8.4. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nieutrudniający dostępu do drogi oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 8.5. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

9. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach osuwania się mas ziemnych

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

10. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia

- 10.1. W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę – należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).
- 10.2. W zależności od rodzaju inwestycji projekt budowlany wymaga uzgodnienia zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

W dniu 06.04.2023 r. Spółka „KPE FARMS 3 Sp. z o.o.” wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o nr ew. 8 i 52/3 w obrębie Nowe Kawkowo, gmina Jonkowo.

Pismami z dnia 09.05.2023 r. oraz 31.05.2023 r. Spółka „KPE FARMS 3 Sp. z o.o.” uzupełniła ww. wniosek o ustalenie warunków zabudowy o brakujące informacje niezbędne w celu rozpatrzenia przedmiotowej sprawy.

Projektowana inwestycja polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o nr ew. 8 i 52/3 w obrębie Nowe Kawkowo. Farma będzie składała się z paneli fotowoltaicznych, wolnostojących konstrukcji wsporczych pod panele fotowoltaiczne, falowników (inwerterów), prefabrykowanych stacji transformatorowych, okablowania, instalacji monitorującej ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej,

monitoringu, ogrodzenia wraz z bramą, magazynów energii oraz pozostałych elementów infrastruktury niezbędnych do funkcjonowania przedmiotowej inwestycji. Kontenerowe stacje transformatorowe oraz magazyny energii powiązane z projektowaną farmą zostały uznane za element farmy fotowoltaicznej, bez którego obiekt ten nie mógłby funkcjonować.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja związana jest z instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, iż tego rodzaju zabudowa nie wymaga zachowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, czyli dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu istniejących w obszarze analizowanym oraz dostępu do drogi publicznej. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 3 w/w ustawy oznacza w konsekwencji brak wymogu określania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W wyniku analizy materiałów źródłowych stwierdzono że spełnione zostały przepisy art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- w celu spełnienia warunku, iż teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze należy zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskać niezbędne uzgodnienia;
- zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 §4 kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie – pismo znak: GP.6730.35.2023 z dnia 19.06.2023r. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Przed wydaniem decyzji zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzono następujące uzgodnienia:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ze Starostą Powiatu Olsztyńskiego jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownego postanowienia: GN-III.673.709.2023 z dnia 03.07.2023r.
 - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów leśnych. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownego postanowienia: ZS.224.359.2023 z dnia 20.06.2023r.
 - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 z Powiatową Służbą Drogową w Olsztynie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego. W/w organ nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.
- na podstawie art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 338) z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownego postanowienia: ZNS.9022.3.128.2023.MG z dnia 26.06.2023r.

POUCZENIE

Decyzję niniejszą wydaje się na czas nieokreślony

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Wójt Gminy Jonkowo jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

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.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. 977), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy przepisy art. 51 ust. 2 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 (graficzny) – mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik nr 2 (opisowy) – analiza urbanistyczna dla części działek o nr ew. 8 i 52/3 w obrębie Nowe Kawkowo, gmina Jonkowo.
3. Załącznik nr 3 (graficzny) – analiza urbanistyczna dla części działek o nr ew. 8 i 52/3 w obrębie Nowe Kawkowo, gmina Jonkowo.

Otrzymują:

1. KPE FARMS 3 Sp. z o.o.
2. XXXXXXXXXXXX
3. Powiatowa Służba Drogowa w Olsztynie
4. XXXXXXXXXXXX
5. Nadleśnictwo Kudypy
6. Gmina Jonkowo
7. XXXXXXXXXXXX
8. XXXXXXXXXXXX
9. XXXXXXXXXXXX
10. XXXXXXXXXXXX
11. XXXXXXXXXXXX

Do wiadomości:

1. Starosta Olsztyński
2. a/a

**ANALIZA URBANISTYCZNA DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EW. 8 I 52/3 W OBRĘBIE
GEODEZYJNYM NOWE KAWKOWO, GMINA JONKOWO**

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (t.j. Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1589).

1. Teren inwestycji.

Działki ewidencyjne o nr ew. 8 i 52/3 w obrębie geodezyjnym Nowe Kawkowo, gmina Jonkowo.

2. Wnioskodawca.

Spółka „KPE FARMS 3 Sp. z o.o.”.

3. Rodzaj zamierzenia inwestycyjnego.

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o nr ew. 8 i 52/3 w obrębie Nowe Kawkowo, gmina Jonkowo.

4. Organ wydający decyzję.

Wójt Gminy Jonkowo.

5. Charakterystyka terenu inwestycji.

Przedmiotowa działka o nr ew. 8 w obrębie Nowe Kawkowo, gmina Jonkowo zgodnie z ewidencją gruntów stanowi działkę o powierzchni 5,94 ha, natomiast działka o nr ew. 52/3 w obrębie Nowe Kawkowo, gmina Jonkowo zgodnie z ewidencją gruntów stanowi działkę o powierzchni 3,7078 ha. Linie rozgraniczające teren przedmiotowej inwestycji obejmują powierzchnię 8,0 ha.

6. Określenie warunków dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

Projektowana inwestycja polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o nr ew. 8 i 52/3 w obrębie Nowe Kawkowo. Farma będzie składała się z paneli fotowoltaicznych, wolnostojących konstrukcji wsporczych pod panele fotowoltaiczne, falowników (inwerterów), prefabrykowanych stacji transformatorowych, okablowania, instalacji monitorującej ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej, monitoringu, ogrodzenia wraz z bramą, magazynów energii oraz pozostałych elementów infrastruktury niezbędnych do funkcjonowania przedmiotowej inwestycji. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja związana jest z instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, iż tego rodzaju zabudowa nie wymaga zachowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, czyli dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu istniejących w obszarze analizowanym oraz dostępu do drogi publicznej. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 3 w/w ustawy oznacza w konsekwencji brak wymogu określania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Określenie dostępu działek o nr ew. 8 i 52/3 do drogi publicznej.

Dla planowanej inwestycji nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dostęp do drogi publicznej – z drogi powiatowej o nr 1411 N (działka o nr ew. 63/1).

8. Określenie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu.

Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: zaopatrzenie w energię elektryczną, w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.

9. Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach gruntów ornyc RIVa, RIVb, RV, RVI, PsIV, PsV, PsVI oraz nieużytków N. Linie rozgraniczające teren inwestycji nie obejmują gruntów klasy RIIIb oraz LsIV, a zatem przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę gruntów rolnych na nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.

10. Zgodność decyzji o przepisami odrębnymi.

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i nie narusza przepisów szczególnych:

- Ustawa 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 2409);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 112 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

11. Podsumowanie.

Na podstawie wyników analizy urbanistycznej uznaje się, iż warunki wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) zostały łącznie spełnione. W związku z powyższym inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o nr ew. 8 i 52/3 w obrębie Nowe Kawkowo, gmina Jonkowo nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzonej inwestycji jest możliwe.

**ANALIZA STANU PRAWNEGO I FAKTYCZNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EW. 8
I 52/3 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NOWE KAWKOWO, GMINA JONKOWO**

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

1. Spółka „KPE FARMS 3 Sp. z o.o.” wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o nr ew. 8 i 52/3 w obrębie Nowe Kawkowo, gmina Jonkowo.
2. Maksymalna powierzchnia terenu objętego przedmiotową inwestycją: maks. do 8,0 ha.
3. Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).
4. Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b 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 z późn. zm.).
5. Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, gdzie obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 840).
6. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach gruntów ornych RIVa, RIVb, RV, RVI, PsIV, PsV, PsVI oraz nieużytków N. Linie rozgraniczające teren inwestycji nie obejmują gruntów klasy RIIIb oraz LsIV, a zatem przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę gruntów rolnych na nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.
7. Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należało ustalić warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o nr ew. 8 i 52/3 w obrębie Nowe Kawkowo, gmina Jonkowo.
8. Zgodnie z art. 61. ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia 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 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.