

RGP.6730.1.5.2023.MJ

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54 (w związku z art. 64 ust. 1), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 755 ze zm.) oraz 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 ze zm.), po uzgodnieniu stosownie do art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.06.2023 r. **New Energy Investments Sp. z o.o.**, ul. Jasnogórska 9B, 31-358 Kraków,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na: budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki o nr ew.:
69/4 oraz części działki 70/5 obręb Nowe Polichno, gmina Santok, województwo lubuskie

na rzecz

New Energy Investments Sp. z o.o.,

- Rodzaj inwestycji (zabudowy):** obiekt infrastruktury technicznej.
- Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1)	linia zabudowy:	- dla lokalizacji obiektów kontenerowych i paneli fotowoltaicznych, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy z działką o nr ewid. 71/4 oraz 69/2.
2)	wielkość powierzchni zabudowy:	- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją – 0,01, - ustalony wskaźnik dotyczy wyłącznie obiektów kubaturowych.
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	- nie dotyczy
4)	szerokość elewacji frontowej	- szerokość elewacji frontowej obiektów kontenerowych – do 5 m każdy z obiektów.
5)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej	- wysokość elewacji frontowej obiektów kontenerowych mierzona od poziomu przyległego terenu do dolnej krawędzi dachu – do 3,5 m
7)	geometria dachu	- geometria dachu obiektów kontenerowych – dach o nachyleniu połąci do 15 stopni, z najwyższej położoną krawędzią dachu na wysokości do 3,5 m.
9)	inne ustalenia	- w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

- 1) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),
- 2) inwestycję wykonać zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Santok z dnia 25.04.2023 r. (znak: RRG.6220.4.2023.DD),
- 3) 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,
- 4) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia,
- 5) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego nr 10 w m. Nowe Polichno (AZP 45-14/23), zarejestrowanego jako stanowisko przetwórcze krzemienia z epoki kamienia oraz ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza.
Zabytek ten ujęty został w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz na mocy zarządzenia Wójta Gminy Santok nr CVII z dnia 28.11.2022r., w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w 22 ust. 2, 4 i 5 Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., poz. 840 ze zm.). Zastosowanie posiada art. 31 ust. 1a pkt 1-2 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych w miejscu inwestycji. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala na wniosek inwestora, wojewódzki konserwator zabytków, w drodze decyzji wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Przeprowadzanie ww. badań archeologicznych wymaga, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, uzyskania w drodze decyzji, pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Uzgodnienie zamierzenia winno nastąpić w trybie art. 39 ust. 3 Ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2023r., poz. 682 ze zm.). W przypadku natrafienia podczas prowadzenia prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, należy postępować zgodnie z zapisami art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 2) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Santoka 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,
- 3) zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Zielonej Górze Delegatura w Gorzowie Wlkp., ul. Kosynierów Gdyńskich 75, 66-400 Gorzów Wlkp.,

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1)	zaopatrzenie w wodę:	Nie dotyczy
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	Z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych
3)	zapatrzenie w gaz	Nie dotyczy
4)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	Nie dotyczy.
5)	odprowadzanie ścieków:	Nie dotyczy.
6)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	Na własny nieutwardzony teren inwestycji.
7)	gospodarowanie odpadami:	Nie dotyczy.
8)	obsługa komunikacyjna:	Nie dotyczy.
9)	ilość miejsc parkingowych:	Nie dotyczy.
10)	dostęp do drogi publicznej	Nie dotyczy
11)	skomunikowanie planowanej inwestycji	Zjazdem z drogi wewnętrznej na działce o nr ewid. 70/3; zjazd wykonać na warunkach zarządcy drogi,
12)	inne ustalenia:	brak.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty powinny spełniać warunki określone w art. 5 Prawa budowlanego (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).
- 2) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją;

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: brak

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Lokalizację przedmiotowej inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

9. Inne warunki:

- Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- Planowaną zabudowę należy realizować w taki sposób, by przewidywane zagospodarowanie terenu nie naruszało przepisów art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.), w którym czytamy, iż „właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 2) odprowadzać wód oraz wyprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”.
- Zabrania się nadmiernej zmiany wysokości terenu w wyniku realizacji inwestycji, mogącej powodować naruszenie wskazanego powyżej przepisu Prawa wodnego.

UZASADNIENIE

Do Wójta Gminy Santok dnia 21.06.2023 r., wpłynął wniosek New Energy Investments Sp. z o.o., ul. Jasnogórska 9B, 31-358 Kraków, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki o nr ewid.: 69/4 oraz części działki o nr ew. 70/5 obręb Nowe Polichno, gmina Santok, województwo lubuskie.

Gmina Santok nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 ze zm.).

W oparciu o materiały pozostające w dyspozycji tut. Organu wyznaczone zostały właściwe strony przedmiotowego postępowania, w szczególności w aspekcie przewidywanego oddziaływania inwestycji. Zgodnie z wnioskiem Inwestora projektowana inwestycja nie wpłynie znacząco na środowisko, przez co uznać należy, iż nie będzie znacznie oddziaływała na tereny sąsiednie. Powyższe wraz z charakterem inwestycji pozwala stwierdzić, iż wyznaczenie obszaru oddziaływania, a przez to określenie stron postępowania w postaci właścicieli działek objętych wnioskiem i działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji, jest wystarczające dla przedmiotowego postępowania. Stronami postępowania są więc co do zasady właściciele (użytkownicy rzeczy) nieruchomości przyległej do nieruchomości, której postępowania dotyczy. Należy podkreślić fakt, iż o przymiocie strony decyduje nie tylko położenie działek poszczególnych właścicieli wobec działek objętych wnioskiem, ale także okoliczności konkretnej sprawy związane z rodzajem, rozmiarem oraz stopniem i zakresem uciążliwego oddziaływania zamierzonej inwestycji na otoczenie. W badanym przypadku szczegółowe wykazanie oddziaływania na sąsiednie nieruchomości planowanej inwestycji jest na etapie ustalania warunków zabudowy praktycznie niemożliwe, jednakże na uwadze można mieć ewentualne oddziaływanie domniemane bądź potencjalne, które zdaniem Wójta Gminy Santok dotyczyć będzie wyłącznie działki objętej wnioskiem i działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależniona od łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy 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 – **nie dotyczy**;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – **nie dotyczy**;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek został spełniony**;
- 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 – **warunek został spełniony**;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **warunek został spełniony**,
- 6) inwestycja nie znajduje się w obszarze:
 - w stosunku do którego wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej,
 - występowania stref kontrolnych i bezpieczeństwa od gazociągu lub rurociągu – **warunek został spełniony**.

Projekt decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy, o której mowa wyżej został pozytywnie uzgodniony z:

- Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Delegatura w Gorzowie Wlkp. - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2 - korespondencja e-mail z dnia 22.12.2023 r.;
- Starostą Gorzowskim, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 – Postanowieniem znak: BNŚ-OG.6123.601.2023.AO z dnia 11.12.2023 r.;
- Starostą Gorzowskim, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 5 – Postanowieniem znak: GP.644.192.2023 z dnia 11.12.2023 r.;
- Marszałkiem Województwa Lubuskiego - zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 5 - niezajęcie stanowiska w terminie- uzgodnienie uznane za dokonane;
- Zarząd Zlewni w Pile - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 – Postanowieniem znak: BD.ZPU.2.521.1827.2023.MP z dnia 22.12.2023 r.;
- Gminą Santok - zarządca drogi gminnej - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 – uzgodnienie wewnętrzne.

Strony postępowania zostały skutecznie powiadomione o uzgodnieniach projektu decyzji pismem znak: RGP.6730.1.3.2023.MJ z dnia 30.11.2023 r.

Pismem RGP.6730.1.4.2023.MJ z dnia 19.01.2024 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a.– zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z zebraną dokumentacją sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Wnioskodawca i strony postępowania zostały skutecznie powiadomione i nie wniosły uwag.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3 - 6 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 u.p.z.p. powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów pod numerem LU 0127 Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów.

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonaniu zgłoszenia, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wielkopolskim.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Opieczętowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,

- 2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 upzp).

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g oraz art. 64 ust. 1 upzp, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, 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. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Lubuski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

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 (art. 127a Kpa), 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.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczętowane załączniki.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa).

Z up. Wójta Gminy Santok

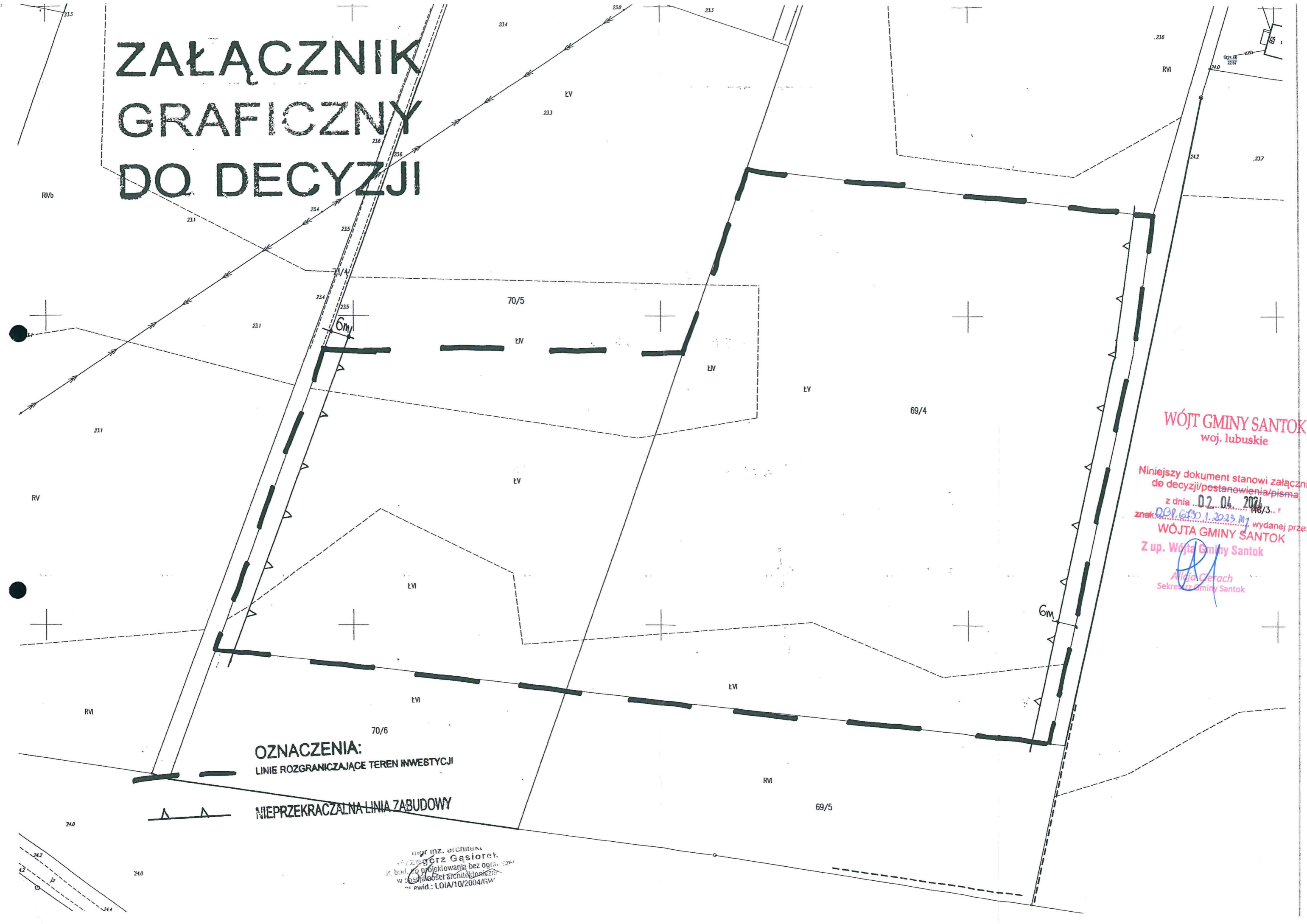
Alicja Cieroch
Sekretarz Gminy Santok

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. A/a (2 egz.)

Sprawę prowadzi: Monika Jaworska, e-mail: monika.jaworska@santok.pl tel. 95 728 75 18

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI



OZNACZENIA:
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

mgr inż. architekt
Grzegorz Gasiorek
ul. bud. do projektowania bez ograniczeń
w szczególności architektura
nr ewid.: LOIA/10/2004/GSM

WÓJT GMINY SANTOK
woj. lubuskie

Niniejszy dokument stanowi załącznik
do decyzji/postanowienia/pisma
z dnia **02.04.2024** r.
znak **DP.630.1.2023.11** / 46/3... r.
wydanej przez

WÓJTA GMINY SANTOK
Z up. Wójta Gminy Santok

Alija Cierach
Sekretarz Gminy Santok

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – CZĘŚĆ TEKSTOWA

Przeprowadzona na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 ze zm.) i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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 ze zm.) dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki o nr ewid.: 69/4 oraz części działki o nr ew. 70/5 obręb Nowe Polichno, gmina Santok, województwo lubuskie, na wniosek z dnia 21.06.2023 r., New Energy Investments Sp. z o.o., ul. Jasnogórska 9B, 31-358 Kraków.

I. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Stosownie do art. 61 ust. 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań art. 61 ust. 1. pkt. 1. (dobrego sąsiedztwa) oraz art. 61 ust. 1. pkt. 2. (dostępu do drogi publicznej) 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1436 ze zm.).

Art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii definiuje, że instalacją odnawialnego źródła energii jest instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub
- b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego - a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolnicze.

W związku z tym w niniejszej sprawie nie zachodzi konieczność wyznaczania wokół terenu objętego wnioskiem obszaru analizowanego, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wymagań 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, w celu oceny spełniania warunku o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy. Przeprowadzono natomiast analizę w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

1. **analiza w zakresie spełnienia warunku art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 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.

Stosownie do art. 61 ust. 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań art. 61 ust. 1. pkt. 1. (dobrego sąsiedztwa) oraz art. 61 ust. 1. pkt. 2. (dostępu do drogi publicznej) 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1436 ze zm.),

a) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji linii zabudowy:

- zgodnie z §4 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, obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami; jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego; dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1,
- teren inwestycji przylega do drogi wewnętrznej na działce o nr ewid. 71/4 oraz drogi wewnętrznej na działce 69/2,
- ze względu na brak przepisów bezpośrednio regulujących sytuowanie obiektów od dróg wewnętrznych, analogicznie do wymagań ustawy o drogach publicznych względem dróg gminnych na terenie zabudowanym, dla lokalizacji obiektów kontenerowych i paneli fotowoltaicznych, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy z działką o nr ewid. 69/2 i 71/4.

b) analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- zgodnie z § 5 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, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego; dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.,
- ze względu na funkcję i rodzaj inwestycji odstępuje się od wyznaczenia przedmiotowej wielkości na podstawie średniej,
- zgodnie z wnioskiem nie przewiduje się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów kontenerowych;
- uwzględniając wnioskowane obiekty (obiekty kontenerowe), ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją – 0,01,
- ustalony wskaźnik dotyczy wyłącznie obiektów kubaturowych.

c) analiza szerokości elewacji frontowej:

- zgodnie z §6 ust. 1 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, szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, z tolerancją do 20 %,
- ze względu na funkcję i rodzaj inwestycji, odstępuje się od wyznaczenia szerokości elewacji frontowej na podstawie istn. zabudowy,
- w związku z powyższym, korzystając z zasady wyrażonej w § 6 ust. 2 rozporządzenia odstępuje się od wyznaczenia szerokości elewacji frontowej na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %,
- biorąc pod uwagę przewidywaną szerokość obiektów kontenerowych, ustala się szerokość elewacji frontowej obiektów kontenerowych – do 5 m każdy z obiektów.

d) analiza wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:

- zgodnie z §7 ust. 1 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, wysokość górnej

krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,

- zgodnie z § 7 ust. 3 rozporządzenia jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym,
 - ze względu na funkcję i rodzaj inwestycji, odstępuje się od wyznaczenia wysokości elewacji frontowej na podstawie istn. zabudowy,
 - korzystając z zasady wyrażonej w § 7 ust. 4 rozporządzenia odstępuje się od wyznaczenia wysokości okapu jako średniej tej wielkości dla obszaru analizowanego,
 - uwzględniając przewidywaną wielkość, ustala się wysokość elewacji frontowej obiektów kontenerowych mierzoną od poziomu przyległego terenu do dolnej krawędzi dachu – do 3,5 m.
- e) analiza kąta nachylenia dachu, wysokości głównej kalenicy, układu połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:**
- zgodnie z § 8 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, geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym,
 - ze względu na funkcję i rodzaj inwestycji, odstępuje się od wyznaczenia geometrii dachu na podstawie istn. zabudowy,
 - uwzględniając przewidywane parametry, ustala się następującą geometrię dachu obiektów kontenerowych – dach o nachyleniu połaci do 15 stopni, z najwyższą położoną krawędzią dachu na wysokości do 3,5 m.

2. analiza warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych,
- miejsca postojowe – dla planowanej inwestycji nie są wymagane,
- dojazd do terenu – zgodnie z wnioskiem - zjazdem z drogi wewnętrznej na działce o nr ewid. 70/3,
- zaopatrzenie w wodę – nie wskazano zapotrzebowania,
- odprowadzenie ścieków – nie wskazano zapotrzebowania,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z wnioskiem – z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej – nie wskazano zapotrzebowania,
- odprowadzenie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji (zgodnie z wnioskiem),
- gromadzenie i utylizacja odpadów - wg systemu obowiązującego w gminie Santok,
- w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

3. analiza w zakresie spełnienia warunków art. 61 ust.1 pkt 2, 3, 4, 5, 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) dostęp do drogi publicznej - Stosownie do art. 61 ust. 1 pkt. 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1436 ze zm.).
- b) projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, Inwestycja będzie polegała na budowie instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.

Procedurę przyłączenia wytwórców do sieci dystrybucyjnej przedsiębiorstwa energetycznego reguluje art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. Nr 1385 ze zm.) i następuje po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

- c) Zamierzenie inwestycyjne nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; teren objęty wnioskiem nie stanowi gruntów o klasie bonitacyjnej I-III.
- d) żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.
- e) działka nie znajduje się na obszarze o którym mowa w art. 61 ust.1 pkt. 6.

4. warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- brak szczególnych form ochrony,
- inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),
- inwestycję wykonać zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Santok z dnia 25.04.2023 r. (znak: RRG.6220.4.2023.DD),
- 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,
- przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.

5. warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren przedmiotowej inwestycji położony jest w części na terenie stanowiska archeologicznego (AZP 45-14/23); 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 Zielonej Górze,
 - 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.
- b) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Santoka i 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.

6. warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

- inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- inwestycja nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- inwestycja nie może spowodować uciążliwości przez hałas, wibracje, promieniowanie, zakłócenia elektryczne,
- inwestycja nie może spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby jeżeli zostaną określone warunki regulujące odprowadzanie ścieków bytowych oraz składowania i unieszkodliwiania odpadów.

7. warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska:

Na terenie objętym inwestycją:

- złoża geologiczne i tereny górnicze – nie występują,
- tereny ujęć wody lub ich strefy – nie występują,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują,
- obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe – nie występują.

III. Ustalenie stron postępowania i wymaganych uzgodnień

Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa.

Przed wydaniem decyzji Wójta wymagane jest uzyskanie uzgodnień lub opinii w trybie art.106 Kpa następujących organów:

- Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Delegatura w Gorzowie Wlkp., zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2;
- Starosta Gorzowski– zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ;
- Starostą Gorzowskim, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 5a;
- PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ;
- Marszałkiem Województwa Lubuskiego - zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 5;
- Gminą Santok - zarządca drogi gminnej - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9.

IV. Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdza się zgodność planowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem i przepisami odrębnymi.

Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracował:

mgr inż. arch.

Grzegorz Gąsiorek

LOIA nr LU 0127

Z up. Wójta Gminy Santok

Alicja Cierach
Sekretarz Gminy Santok