

RRG.6730.25.5.2023.KM/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. 997 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), po uzgodnieniu stosownie do art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.03.2023 r., PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., z siedzibą ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej na części działek 76, 24/9, 24/10, 24/2, 18 obręb Mąkoszyce, gmina Santok, województwo lubuskie,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY
na rzecz
PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.,

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 80 MW na części działek 76, 24/9, 24/10, 24/2, 18 obręb Mąkoszyce, gmina Santok, województwo lubuskie,

1. **Rodzaj zabudowy:** obiekty infrastruktury technicznej.
2. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1)	linia zabudowy:	<ul style="list-style-type: none">- dla lokalizacji obiektów kontenerowych i paneli fotowoltaicznych, wyznacza się obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od granicy z działkami o nr ewid.: 19, 23 oraz 10 m od granicy z działkami o nr ewid.: 70/3, 17,- wyznaczone linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę sytuowania obiektów kontenerowych i paneli fotowoltaicznych.
2)	wielkość powierzchni zabudowy:	<ul style="list-style-type: none">- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją – 0,05,- ustalony wskaźnik dotyczy wyłącznie obiektów kubaturowych.
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	<ul style="list-style-type: none">- nie dotyczy
4)	szerokość elewacji frontowej	<ul style="list-style-type: none">- szerokość elewacji frontowej obiektów kontenerowych – do 6 m każdy z obiektów.
5)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej	<ul style="list-style-type: none">- wysokość elewacji frontowej obiektów kontenerowych mierzona od poziomu przyległego terenu do dolnej krawędzi dachu – do 4 m
6)	geometria dachu	<ul style="list-style-type: none">- geometria dachu obiektów kontenerowych – dach o nachyleniu połąci do 15 stopni, z najwyższej położoną krawędzią dachu na wysokości do 4 m.
7)	inne ustalenia	<ul style="list-style-type: none">- 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) przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB080002 „Dolina Dolnej Noteci” oraz na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci”,
- 2) 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),
- 3) inwestycję wykonać zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Santok z dnia 10.03.2023 r. (znak: RRG.6220.8.2022.DD),
- 4) 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,
- 5) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia,
- 6) 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;
- 7) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

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

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 agregatu prądotwórczego.
3)	zapotrzebowanie 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	projektowanymi zjazdami z drogi gminnej nr 004601F na działce o nr ewid. 70/3 obręb Lipki Małe i działce o nr ewid. 17 obręb Mąkoszyce
12)	inne ustalenia:	Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się w całości na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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:**
Nie dotyczy.
- 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 23 sierpnia 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 27.03.2023 r. wpłynął wniosek, który złożyła PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., z siedzibą ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 80 MW, na części działek 76, 24/9, 24/10, 24/2, 18 obręb Mąkoszyce, gmina Santok, województwo lubuskie. Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 i art. 61 ust. 6 i 7 u.p.z.p.

O wszczęciu postępowania zawiadomiono strony pismem z dnia 05.06.2023 r.

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 wieczysti) nieruchomości przyległej do nieruchomości, której postępowania dotyczy. Należy podkreślić fakt, iż o przymocie 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.

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem **obszar analizowany**, w którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, stanowiącej część graficzną analizy.

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 nie-rolnicze 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**.

Uzasadnienie

Ad. 1. Stosownie do art. 61 ust. 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań art. 61 ust. 1. pkt. 1. (dobrego sąsiedztwa) 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.).

Ad. 2. Stosownie do 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.).

Ad. 3. Istniejące lub 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266) i następuje

po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z powyższym warunek ten został spełniony.

Ad. 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. Teren inwestycji nie obejmuje gruntów o klasie bonitacyjnej I-III. **W związku z powyższym warunek ten uznaje się za spełniony.**

Ad. 5 Przedmiotowa inwestycja spełnia warunki zgodności z przepisami odrębnymi. **W związku z powyższym warunek ten uznaje się za spełniony.**

Ad. 6 Planowane zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarach:

- 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 2023 r. poz. 1680 ze zm.), 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 związku z powyższym warunek ten uznaje się za spełniony.

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

1. Starosta Gorzowskim – zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 5a u.p.z.p. - Postanowieniem znak: GP.644.103.2023 z dnia 27.07.2023 r.;
2. Starostą Gorzowskim – zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 6 u.p.z.p. - Postanowieniem znak: BNS-OG.6123.377.2023.JB z dnia 01.08.2023 r.;
3. Gminą Santok – zarządca dróg gminnych - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 u.p.z.p. – uzgodnienie wewnętrzne;
4. Zarządem Powiatu w Gorzowie Wlkp. - zarządca dróg powiatowych - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 u.p.z.p.;
5. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, RZGW w Bydgoszczy – Decyzja umarzająca znak: BD.RPP.611.147.2023.KC z dnia 04.08.2023 r.
6. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 8 u.p.z.p. – pismo znak: WPN-I.612.675.2023.MH z dnia 31.07.2023 r. wskazujące na bezprzedmiotowość uzgodnienia;
7. Marszałkiem Województwa Lubuskiego zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 5 u.p.z.p. – niezajęcie stanowiska w terminie - uzgodnienie uznane za dokonane.

Strony postępowania zostały skutecznie powiadomione o uzgodnieniach projektu decyzji pismem z dnia znak: 25.07.2023 r.

Pismem z dnia 09.08.2023 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 1 - 6 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

Projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP (zgodnie z art. 60 ust.4 i art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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 pośrednictwem Wójty Gminy Santok, 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 na kopii mapy.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa).

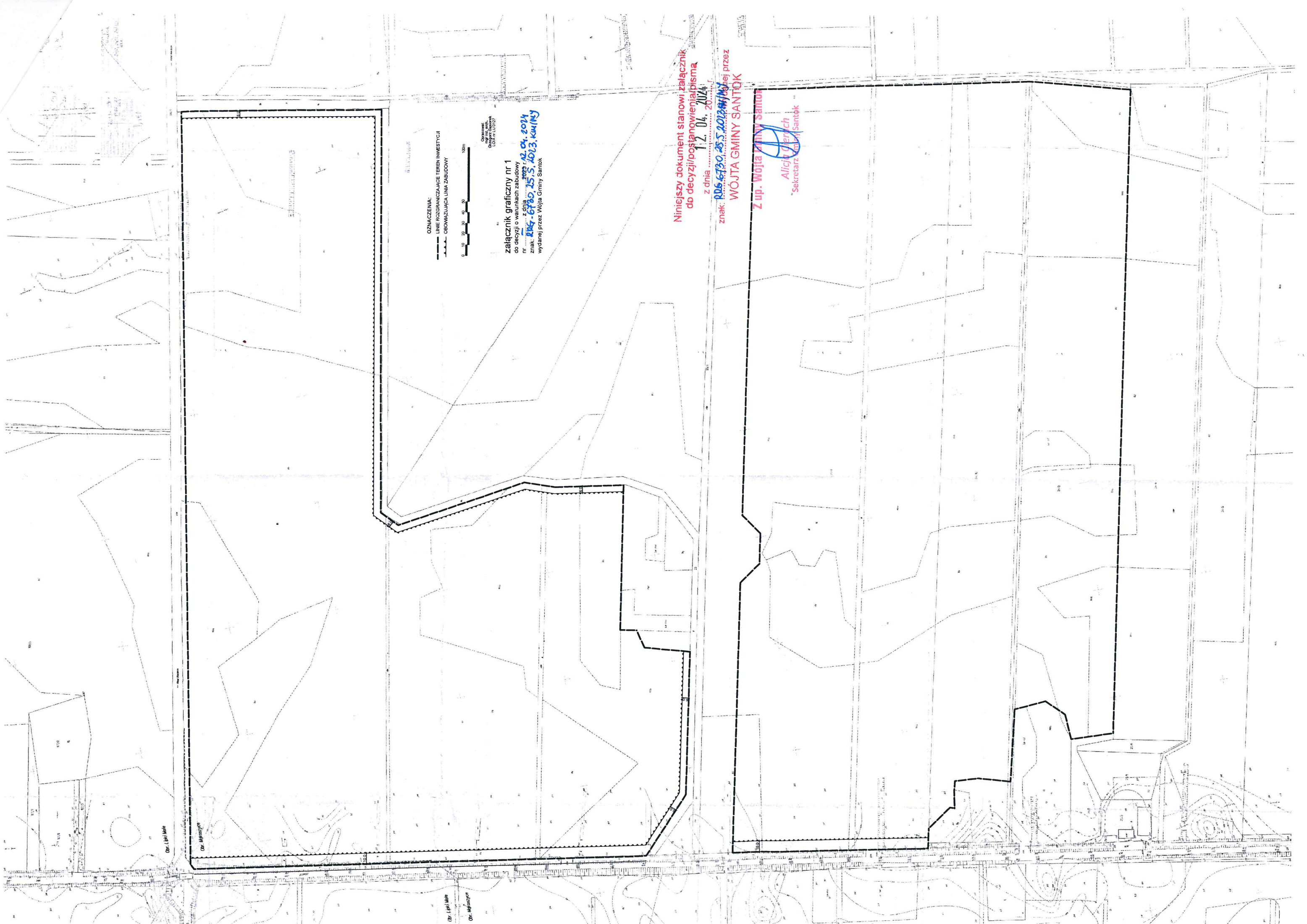
Z up. Wójty Gminy Santok

Alfio Ciesach
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



OZNACZENIA:
--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
--- OGRANICZAJĄCA LINIA ZABUDOWY



Opracowanie
mapy przez
Urząd Gminy
Wójtę Gminy Santok
10.04.2024

załącznik graficzny nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
nr z dnia 2023. 12. 04. 2024
znak: 204-6730.15.5.2023.KW/119
wydanej przez Wójta Gminy Santok

Niniejszy dokument stanowi załącznik
do decyzji/pośtawowienia pisma
z dnia 2024. 04. 2024 r.

znak: 204-6730.15.5.2023.KW/119
wydanej przez
WÓJTA GMINY SANTOK

Z up. Wójta Gminy Santok

Alicja Gierlich
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 farmy fotowoltaicznej na części działek 76, 24/9, 24/10, 24/2, 18 obręb Mąkoszyce, gmina Santok, województwo lubuskie, na wniosek z dnia 27.03.2023 r., PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., z siedzibą ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa.

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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1436 ze zm.) definiuje, że instalacją odnawialnego źródła energii jest instalacja stanowiącą 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 ze zm.) 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), 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 uskoki, 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 dróg na działkach o nr ewid.: 70/3 obręb Lipki Małe, 17, 19 i 23 obręb Mąkoszyce,
- uwzględniając wymagania ustawy o drogach publicznych dla dróg gminnych na terenie niezabudowanym, wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 10 m od granicy z działkami o nr ewid.: 70/3, 17 (15 m od krawędzi drogi gminnej),
- od pozostałych działek drogowych, dla lokalizacji obiektów kontenerowych i paneli fotowoltaicznych, wyznacza się obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od granicy działek, analogicznie do wymagań ustawy o drogach publicznych względem dróg gminnych na terenie zabudowanym,
- ze względu na charakter planowanej inwestycji w celu umożliwienia lokalizacji obiektów w oddaleniu od wyznaczonej linii zabudowy, wprowadza się zapis, że wyznaczone linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę sytuowania obiektów kontenerowych i paneli fotowoltaicznych.

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 – 0,05,
- 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 6 m każdy z obiektów.

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

- 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 4 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 (kąta 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 najwyższej położoną krawędzią dachu na wysokości do 4 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 – projektowanymi zjazdami z drogi gminnej nr 004601F na działce o nr ewid. 70/3 obręb Lipki Małe i działce o nr ewid. 17 obręb Mąkoszyce,
- zaopatrzenie w wodę – nie wskazano zapotrzebowania,
- odprowadzenie ścieków – nie wskazano zapotrzebowania,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z wnioskiem – w razie konieczności – agregat prądotwórczy,
- 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266) 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82); 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:**

- Zgodnie §3 ust. 1 pkt 54 Rozporządzenia 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.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.), lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

- przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB080002 „Dolina Dolnej Noteci” oraz na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci”, 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),

- inwestycję wykonać zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Santok z dnia 10.03.2023 r. (znak: RRG.6220.8.2022.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:** 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.

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,
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – 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:

- Starostą Gorzowskim- zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 5a u.p.z.p.
- Starostą Gorzowskim – zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 6 u.p.z.p.
- Gminą Santok - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 u.p.z.p.
- Zarządem Powiatu w Gorzowie Wlkp. - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 u.p.z.p.
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Bydgoszczy – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 11 u.p.z.p.
- RDOŚ w Gorzowie Wlkp. - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 8 u.p.z.p.
- Marszałkiem Województwa Lubuskiego zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 5 u.p.z.p.

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