

RIT.6730.82.2022.MG

DECYZJA nr 82 / 2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zgodnie z rozporządzeniem 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.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05.08.2022 r., który złożyła firma:

Pomorskie Elektrownie Słoneczne 2 Sp. z o.o.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

ustalam

na rzecz Wnioskodawcy

warunki zabudowy

nieruchomości składającej się z części działek oznaczonych numer ewid. 176 i 177,
położonej we wsi Jeniniec, obręb geodezyjny Jeniniec, gmina Bogdaniec,

dla inwestycji obejmującej:

budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy łącznej do 2 MW (konstrukcje wsporcze do montażu paneli fotowoltaicznych o wysokości do 5,0 m każda, moduły fotowoltaiczne (mono-, polikrystaliczne lub amorficzne) o mocy łącznej do 2 MW włącznie, string-boxy, falowniki przekształcające energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej, stacja transformatorowa z transformatorem olejowym lub suchym nn/SN w ilości do 2 sztuk o wysokości do 5,0 m i powierzchni zabudowy do 50,0 m² każda, do 2 miejsc postojowych, wewnętrzna linia kablowa do 1000 V łącząca poszczególne sekcje projektowanej elektrowni ze stacją transformatorową, system monitoringu, instalacja uziemiająca, instalacja kabli internetowych i światłowodowych służąca do sterowania farmą, instalacja oświetleniowa i odgromowa, ogrodzenie oraz brama wjazdowa, system monitoringu, kontenerowe magazyny energii o łącznej pojemności do 20 MWh w ilości do 2 sztuk o powierzchni zabudowy do 50,0 m² każdy).

1. **Rodzaj inwestycji (zabudowy):** instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
2. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1)	linia zabudowy:	odległości zabudowy od granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
2)	wielkość powierzchni nowej zabudowy:	maksymalnie 40 000 m ² ; powierzchnia każdej stacji transformatorowej do 50,0 m ² ; powierzchnia każdego kontenerowego magazynu energii do 50,0 m ² ;
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	nie mniej niż 30% powierzchni części działki;
4)	szerokość elewacji frontowej:	nie dotyczy;
5)	liczba kondygnacji:	nie dotyczy;
6)	wysokość:	nie dotyczy;
7)	wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych:	nie dotyczy;

8)	geometrii dachu budynku:	nie dotyczy;
9)	inne ustalenia	maksymalna wysokość konstrukcji wraz z panelami PV: do 5,0 m; do 2 stacji transformatorowych o wysokości do 5,0 m każda; do 2 kontenerowych magazynów energii o wysokości do 5,0 m każdy;

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

- 1) 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;
- 2) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Nr RIT.6220.11.14.2020.AW z dnia 01.04.2022 r.;

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 przyłącza z sieci elektroenergetycznej ENEA Operator Sp. z o.o.;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie dotyczy;
4)	odprowadzanie ścieków:	nie dotyczy;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na własnym terenie nieutwardzonym;
6)	gospodarowanie odpadami:	postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	zjazd z drogi gminnej nr 000408F, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 225/2; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;
8)	ilość miejsc parkingowych:	zapewnić w granicach części działki minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
9)	inne ustalenia:	brak;

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.);
- 2) 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);
- 3) 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;
- 4) 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. Teren inwestycji tj. dz. nr 176 i 177 obręb Jeniniec, gm. Bogdaniec, zlokalizowane są poza terenem wskazanym na mapie osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych jako obszar predysponowany do występowania ruchów masowych i obszar istniejącego osuwiska. Teren planowanej inwestycji znajduje się również poza terenami udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych będących we właściwości Starosty Gorzowskiego.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii z mapy zasadniczej, stanowiącej integralną część decyzji.

9. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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.

11. Inne warunki:

- Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwą spółką wodną. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
- Obszar planowanej inwestycji tj. działka o nr ewid. 177 położona w obrębie nr 12 – Jeniniec, gmina Bogdaniec graniczy od strony wschodniej z urządzeniem melioracji wodnych – rowem o nazwie R-Ko-C₂.
- W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.
- Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.), w którym czytamy, iż „właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - 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;
 - 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.
- Przez nieruchomość objętą decyzją przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia – co należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenu na etapie występowania o decyzję o pozwoleniu na budowę.

UZASADNIENIE

W dniu 05.08.2022 r. wpłynął do Wójty Gminy Bogdaniec wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy), w tym po przeprowadzeniu oględzin terenu, na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki zabudowy części działki objętej wnioskiem.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest uzależniona od łącznego spełnienia **wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1-6** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego ustalono, iż wszystkie warunki o których mowa w powołanej ustawie, zostały spełnione przez wnioskowaną inwestycję, tj.:

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,

– **warunek został spełniony;**

3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, 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. zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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.

– **warunek został spełniony.**

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

- zgodnie z art. 53 ust 4 pkt. 6 w sprawie ochrony gruntów rolnych - ze Starostą Gorzowskim – postanowienie BNS-OG.6123.550.2022.KZ z dnia 01.09.2022 r.,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z Geologiem Powiatowym, Starostwo Powiatowe w Gorzowie Wlkp., ul. Józefa Pankiewicza 5-7, 66-400 Gorzów Wielkopolski – postanowienie nr GP.644.168.2022 z dnia 01.09.2022 r.,
- zgodnie z art. 53 ust 4 pkt. 6 w sprawie melioracji wodnych – z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, RZGW w Poznaniu, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. – postanowienie nr PO.ZPU.1.522.1101.2022.SD z dnia 05.09.2022r.

Pismem RIT.6730.82.5.2022.MG z dnia 14.09.2022 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a. – zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz 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.

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono osobie posiadającej niezbędne kwalifikacje, których potwierdzenie znajduje się w aktach sprawy.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim za pośrednictwem Wójta Gminy Bogdaniec w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu do wniesienia odwołania istnieje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wielkopolskim, ul. Józefa Pankiewicza 5-7.

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.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy wynosi 90 dni, od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia decyzji o warunkach zabudowy w ww. terminie, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Stroną postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, jest organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji (mapa).
2. Analiza i wyniki analizy – załącznik nr 2 do decyzji (część tekstowa).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a