

DECYZJA NR 28/2021

o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2021 poz.741) art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2021 poz. 735) zw. dalej Kpa) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.04.2021 r. **Pana Marcina Gnioła** – działającego z upoważnienia **EKOENERGIA SOLAR 11 Sp. z o.o.** ul. Odzieżowa 12c/1, 71-502 Szczecin

ustalam warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowie elektrowni fotowoltaicznych do 20 MW na terenie części działek o nr ewid. 405/4 i 413/1 w
obrzebie Krzęcin, gmina Krzęcin.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i zakresu inwestycji:

- a) na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003 Nr 164, poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej.
- b) zakres inwestycji obejmuje: budowę elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 20 MW wraz stacjami transformatorowo – przekaźnikowymi, przetwornicami/falownikami, zespołem linii kablowych, liniami kablowymi niskich i średnich napięć wraz z linią światłowodową oraz placów i dróg wewnętrznych oraz niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych. Dopuszcza się etapowanie inwestycji, tj. budowę kilku elektrowni nieprzekraczających łącznie ustalonego zakresu inwestycji.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- a) **ustalenia warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - dla lokalizacji paneli i stacji wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 15,0 m od granicy z gminnymi działkami drogowymi o nr ewid. 413/2 i 409 – wg załącznika graficznego,
 - wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę sytuowania paneli, i stacji,
 - powierzchnia zabudowy każdej stacji transformatorowej do 30 m kw, szerokość do 7 m, wysokość elewacji frontowej do 4 m, wysokość do 4 m, geometria dachu dowolna,
 - dla pozostałych części składowych instalacji linia zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokość i wysokość elewacji frontowej, geometria dachu budynku – elementy nie występują w planowanej inwestycji, stąd odstąpiono od ich określenia.
- b) **ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**
 - teren inwestycji objęty jest Obszarem Chronionego Krajobrazu F – Bierzwnik i należy przestrzegać zasad w nim obowiązujących, zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (tekst jednolity z 2014 r. poz. 1637),

- teren inwestycji znajduje się w obszarze europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Lasy Puszczy Nad Drawą PLB 320016 – należy przestrzegać zasad ustalonych w planie zadań ochronnych wyrażonych w zarządzeniach RDOŚ,
- zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (j.t. Dz. U. z 2013 poz. 1235 ze zm.) organ rozważył, że planowane przedsięwzięcie nie należy do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływających na obszar Natura 2000,
 - inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla inwestycji została wydana decyzja nr 6/2020 o uwarunkowaniach środowiskowych z dnia 28.01.2021 roku i należy bezwzględnie przestrzegać zasad w niej obowiązujących,
- przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia,
- obiekty 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, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi.

c) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja zlokalizowana jest na terenie zabytku nieruchomego jakim są stanowiska archeologiczne zaewidencjonowane pod nr: 165 i 166,
- zgodnie z art. 31 ustawy osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, które zamierza realizować:
 - roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo
 - roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest zobowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków
- zakres i rodzaj niezbędnych prac archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, na wniosek inwestora, ustala wojewódzki konserwator zabytków 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,
- w celu uzyskania pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych należy wystąpić z wnioskiem do wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Krzęcina oraz wojewódzkiego

konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć.

d) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- dostęp do drogi gminnej na działce o nr ewid. 413/2 lub/i 409,
- zezwolenie na lokalizację zjazdu oraz umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, należy uzyskać u zarządców dróg przed zatwierdzeniem projektu budowlanego,
- w granicach własnej działki należy zapewnić odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektów, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każdą stację,
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – zasilanie własne,
- sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych powierzchniowe na grunt, w obrębie własnego terenu,
- w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy, teren nie jest położony na terenach górniczych.

3. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Wymagania dotyczące 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.

5. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.), teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na kopii mapy do celów opiniodawczych w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. 2021 poz. 741) zwanej dalej upzp, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy (art. 59 ust.1 upzp).

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją, ustalono warunki zabudowy w oparciu o:

- wniosek o warunkach zabudowy dla inwestycji określonej w pkt 1 niniejszej decyzji, który zawierał niezbędne elementy, określone w art. 52 ust. 1 i 2 upzp
- analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, wykonanej w oparciu o art. 53 ust. 3 upzp.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 w zw. z art. 5 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powierzono osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje.

Decyzja została uzgodniona w zakresie:

art. 53 ust. 4 pkt 2

Zachodniopomorskim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie uzgodnienie uznano za dokonane po upływie 14 dni od dnia doręczenia

art. 53 ust. 4 pkt 6

- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Stargardzie postanowieniem z dnia 8 lipca 2021 znak .SZ.ZPU.3.522.1063.2021.WF

- Starostwem Powiatowym w Choszczynie postanowienie uzgodnienie uznano za dokonane po upływie 14 dni od dnia doręczenia

art. 53 ust. 4 pkt 9

zarządcą drogi gminnej – uzgodnienie wewnętrzne

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz nie wymaga uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

W związku z tym, że celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalna, organ przeprowadził postępowanie wyjaśniające w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach 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 zwanego dalej rozporządzeniem).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 upzp jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- a) 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;
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- d) 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;
- e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W trakcie przeprowadzonego postępowania organ stwierdził, że spełnione zostały łącznie wymienione w art. 61 ust 1 upzp warunki:

- a) W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt organ na podstawie złożonego przez wnioskodawcę zakresu inwestycji, ustalił, że inwestycja nie wymaga tzw. „dobrego sąsiedztwa”,
- b) W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 2 – organ ustalił, że teren posiada dostęp do drogi publicznej,
- c) W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 3 – organ na podstawie złożonego przez wnioskodawcę zapotrzebowania na poszczególne media, ustalił, że uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- d) W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 4 organ ustalił, iż teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne,
- e) W zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 5 organ ustalił, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W myśl § 3 rozporządzenia w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany, na którym przeprowadzona została analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp.

Art. 61 ust. 3 ustawy o ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) wyraźnie stwierdza, że „3. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 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.” W związku z czym odstępuje się od przeprowadzenia analizy tzw. „dobrego sąsiedztwa”,

Rozporządzenie określa sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) obowiązującej linii zabudowy,
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- 3) szerokości elewacji frontowej,
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki
- 5) geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokości w kalenicy i układu połaci dachowych).

Dokonując ustaleń w decyzji o warunkach zabudowy dotyczących ww. wymagań, organ mając na względzie konieczność zagwarantowania ładu przestrzennego pojmowanego jako: takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania, ustalił ww. wymagania.

Ustalone w decyzji cechy nowej zabudowy odpowiadają charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności zabudowy terenu) i architektonicznej (gabarytów obiektów budowlanych) najbliższej istniejącej zabudowy.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. 2021 poz. 741 ze zm.) nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z odrębnymi przepisami prawa.

P o u c z e n i e

- 1) Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych.
- 2) 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 upzp).
- 3) Opieczętowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.
- 4) 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.
- 5) Wójt w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia.

ZAŁĄCZNIKI:

1. Załącznik graficzny nr 1
- mapa w skali 1:1000
2. Załącznik nr 2 – analiza urbanistyczna
(część tekstowa)



z up. **WÓJTA**
mgr Ryszard Przywarty
Sekretarz Gminy

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony wg wykazu w aktach sprawy.

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 5 u.p.z.p.

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji na działkach o nr ewid. 405/4 i 413/1 obręb Krzęcin, gmina Krzęcin, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz. 741) i w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 Nr 164, poz. 1588), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

I. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI:

1. **lokalizacja** – działki o nr ewid. 405/4 i 413/1 obręb Krzęcin, gmina Krzęcin,
2. **wnioskodawca** – EKOENERGIA SOLAR 11 Sp. z o.o. ul. Odzieżowa 12c/1, 71-502 Szczecin – Pełnomocnik Pan Marcin Gniot
3. **charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku:** zespół elektrowni fotowoltaicznych PV Krzęcin wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
4. **stan prawny działek wg wypisu z ewidencji gruntów:** użytki w granicach działki objętej inwestycją: grunty rolne,
5. **istniejące zagospodarowanie terenu** – wg załącznika graficznego,

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 (Dz.U. 2021 poz. 741) o brzmieniu: 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;

- a) art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz. 741) wyraźnie stwierdza, że „3. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 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.” W związku z czym odstępuje się od przeprowadzenia analizy tzw. „dobrego sąsiedztwa”,
- b) przedmiotowa inwestycja składa się z następujących elementów: pojedyncze panele fotowoltaiczne (generatory energii elektrycznej) zamontowane na stelażach w gruncie. Panele połączone będą ze sobą za pomocą kabli energetycznych w samodzielne układy. Stacje transformatorowo – przekaźnikowe, przetwornice/falowniki, zespół linii kablowych z linią światłowodową oraz infrastruktura drogowa,
- c) w związku z powyższym, na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu

lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U.2003 Nr 164, poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej.

2. analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji linii zabudowy:

- zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku 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,
- działki na której znajduje się teren inwestycji przylegają do gminnej drogi na działkach o nr ewid.413/2 i 409,
- wzdłuż dróg brak zabudowy pozwalającej na wyznaczenie linii zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów w zakresie odległości zabudowy od dróg publicznych,
- w związku z powyższym dla lokalizacji paneli i stacji wyznacza się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z minimalną odległością od dróg gminnych poza obszarem zabudowanym, równoległe do frontu działek w odległości 15,0 m od granicy z gminnymi działkami drogowymi o nr ewid. 413/2 i 409 – wg załącznika graficznego,
- wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę sytuowania paneli, stacji transformatorowych.

3.analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- zgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku 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.,
- zgodnie z wnioskiem nie przewiduje się lokalizacji obiektów kubaturowych oprócz stacji transformatorowych w związku z powyższym odstępuje się od ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją,
- max powierzchnia stacji transformatorowej do 30 m kw każda.

4. analiza szerokości elewacji frontowej:

- zgodnie z §6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku 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 %,
- zgodnie z wnioskiem nie przewiduje się lokalizacji obiektów kubaturowych w związku z powyższym odstępuje się od ustalenia szerokości elewacji frontowej

–szerokość stacji transformatorowej do 7 m każda.

5. analiza wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

– zgodnie z §7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku 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 wnioskiem nie przewiduje się lokalizacji obiektów kubaturowych w związku z powyższym odstępuje się od ustalenia wysokości elewacji frontowej,

–wysokość elewacji frontowej stacji transformatorowej do 4 m każda.

6.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 roku 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,

–zgodnie z wnioskiem nie przewiduje się lokalizacji obiektów kubaturowych w związku z powyższym odstępuje się od ustalenia geometrii dachu i wysokości,

–geometria dachu dowolna.

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

– zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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,

–ze względu na przewidywane użytkowanie obiektu, w granicach terenu inwestycji należy zapewnić min 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego (obsługa techniczna urządzeń) na jedną stację,

–w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

8. analiza w zakresie spełnienia warunku art. 61 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021 poz. 741)) o brzmieniu: uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: przewidywane zapotrzebowanie na media – wg wniosku:

- zapotrzebowanie na wodę: brak zapotrzebowania,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z własnego źródła,
- zapotrzebowanie na energię ciepłą – brak zapotrzebowania,
- odprowadzenie lub oczyszczanie ścieków – nie dotyczy – brak ścieków na etapie eksploatacji,
- gromadzenie i utylizacja odpadów – w przypadku pojawienia się odpadów zostaną zutylizowane przez specjalistyczną firmę,
- odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowe na grunt, w obrębie własnego terenu,
- odpady powstałe podczas realizacji inwestycji należy utylizować zgodnie z przepisami

odrębnymi i obowiązującymi przepisami lokalnymi

9. analiza warunków obsługi w zakresie 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,
- dostęp do drogi publicznej – objęte inwestycją obiekty infrastruktury technicznej nie wymagają stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dostępu do drogi publicznej;
- zgodnie z wnioskiem do gminnej drogi na działce o nr ewid. 413/2 lub/i 409,
- zezwolenie na lokalizację zjazdu oraz umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, należy uzyskać u zarządców dróg przed zatwierdzeniem projektu budowlanego.

10. analiza w zakresie spełnienia przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161):

- zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji określonymi na załączniku graficznym do niniejszej decyzji inwestycja będzie lokalizowana na terenie gruntów rolnych pastwiskach i nieużytkach,
- zgodnie z powyższym teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym 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;

11. analiza w zakresie spełnienia warunków art. 61 ust. 1-5 ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz. 741):

- zgodnie z art. 61 ust. 3, przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do 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.
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren 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,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

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

- teren inwestycji objęty jest Obszarem Chronionego Krajobrazu F – Bierzwnik i należy przestrzegać zasad w nim obowiązujących, zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (tekst jednolity z 2014 r. poz. 1637),
- teren inwestycji znajduje się w obszarze europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Lasy Puszczy Nad Drawą PLB 320016 – należy przestrzegać zasad ustalonych w planie zadań ochronnych wyrażonych w zarządzeniach RDOŚ,

- zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (j.t. Dz. U. z 2013 poz. 1235 ze zm.) organ rozważył, że planowane przedsięwzięcie nie należy do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000,
- inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – **dla inwestycji została wydana decyzja nr 6/2020 o uwarunkowaniach środowiskowych z dnia 28.01.2021 roku i należy bezwzględnie przestrzegać zasad w niej obowiązujących,**
- przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia,
- obiekty 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, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi.

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

- inwestycja zlokalizowana jest na terenie zabytku nieruchomego jakim są stanowiska archeologiczne zaewidencjonowane pod nr: 165 i 166,
- zgodnie z art. 31 ustawy osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, które zamierza realizować:
 - roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo
 - roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest zobowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków
- zakres i rodzaj niezbędnych prac archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, na wniosek inwestora, ustala wojewódzki konserwator zabytków 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,
- w celu uzyskania pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych należy wystąpić z wnioskiem do wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Krzęcina oraz wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć.

14. 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 cieplnej 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.

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 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

z up. WÓJTA
mgr Ryszard Przywarty
Sekretarz Gminy