

Krzeszyce, dnia 23 lutego 2024 r.

Znak sprawy: **GKB.6730.67.2023.MSmo**

DECYZJA NR 12/2024
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 6 ust. 2, art. 52, art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 8 i 9, art. 54, art. 55, art. 56, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1, art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

po rozpatrzeniu wniosku: **PCWO Energy Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa**

Wójt Gminy Krzeszyce ustala na rzecz PCWO Energy Sp. z o.o.
warunki zabudowy

dla inwestycji planowanej do realizacji na części działki o nr ewid. 44/2, 47, 48/2, obręb 0015 Piskorzno, jedn. ewid. 080701_2 Krzeszyce, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 20 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

1. Rodzaj inwestycji, która obejmuje:
 - budowę zespołu paneli fotowoltaicznych o mocy do 20 MWp;
 - budowa do 20 typowych kontenerów stacji transformatorowej o wym. max.: dł. 10,0 x szer. 5,0 x wys. 3,0 m;
 - budowa ogrodzenia o wysokości do 2,5 m;
 - niezbędną infrastrukturę techniczną;
 - zagospodarowanie terenu.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – instalacja odnawialnego źródła energii.
3. Stan prawny terenu:
 - 3.1. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
 - 4.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji.
 - 4.2. W odniesieniu do pozostałych granic nieruchomości o nr ewid. 44/2, 47, 48/2 należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 4.3. Zgodnie z art.61 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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.” Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Konsekwencją tego jest brak konieczności weryfikacji czy zmierzenie inwestycyjne spełnia wymogi przepisów art. 61 ust. pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w tym tak zwanej zasady dobrego sąsiedztwa.
 - 4.4. Planowana inwestycja jest obiektem infrastruktury przemysłowo-technicznej, wobec tego nie dotyczy jej ustalenie określenie wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu

- z wyjątkiem linii zabudowy ze względu na lokalizację działki przy drogach publicznych oraz minimalnych parametrów dla obiektów kontenerowych planowanych do posadowienia.
- 4.5. Ustalenia dla typowego kontenera objętego inwestycją:
 - 4.5.1. Szerokość elewacji frontowej budynku – do 10,0 m.
 - 4.5.2. Wysokość zabudowy – I kondygnacja.
 - 4.5.2.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 5,0 m.
 - 4.5.2.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 5,0 m.
 - 4.5.3. Geometria dachu i materiał:
 - 4.5.3.1. Układ połaci dachowych – dach płaski o kącie nachylenia od 5-15°.
 - 4.5.3.2. Materiał pokrycia – blacha oraz odpowiedni dla dachów płaskich.
 - 4.6. Inwestycję zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).
5. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
- 5.1. Planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839) 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, 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;.W związku z powyższym, że planowane przedsięwzięcia znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody oraz w otulinach form ochrony przyrody, zgodnie z przedłożonym bilansem terenu, w którym wnioskodawca wykazał, że planowana inwestycja, która spowoduje przekształcenie charakteru użytkowania części działki o nr ewid. 44/2, 47, 48/2, gdzie powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia tymczasowego w celu realizacji przedsięwzięcia łącznie wyniesie do 9,83 ha, zatem jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministra z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). Wobec powyższego, jego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094). W związku z tym przez Wójta Gminy Krzeszyce dnia 03.07.2023 r. została wydana decyzja MŁ.6220.05.17.22 o środowiskowych uwarunkowaniach. Realizacja inwestycji, a zwłaszcza sposób zabudowy działki o nr ewid. 44/2, 47, 48/2 panelami fotowoltaicznymi oraz stacjami transformatorowymi oraz niezbędną infrastrukturę techniczną, należy zrealizować zgodnie z zapisami w decyzji.
 - 5.2. Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.
 - 5.3. Projektowana inwestycja wchodzi w obszar Obszaru Chronionego Krajobrazu „Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”.
 - 5.4. Na podstawie wypisów z rejestru gruntów ustalić można, iż działka o nr ewid.: 44/2, 47, 48/2 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako grunty orne, łąki trwałe, pastwiska trwałe i nieużytki.
 - 5.5. Teren inwestycji graniczy z kanałem melioracyjnym (dz. nr 153) i zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
- wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych;

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 6.1. Teren i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 6.2. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - 6.2.1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - 6.2.2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - 6.2.3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Krzeszyce.
7. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 7.1. Obsługa komunikacyjna będzie z drogi gminnej – działka nr ewid. 131.
 - 7.2. W przypadku przejścia sieci uzbrojenia terenu przez pas drogowy należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi publicznej na lokalizację w pasie drogowym urządzenia niezwiązanego z potrzebami zarządzania drogami i ruchem drogowym, a przed rozpoczęciem robót zezwolenie na zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia urządzenia i prowadzenia robót.
 - 7.3. Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
 - 7.4. Odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy.
 - 7.5. Zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach jej właściciela i dostawcy energii.
 - 7.6. Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
 - 7.7. Podłączenie do sieci teletechnicznej – na warunkach operatora.
 - 7.8. Odprowadzenie wód opadowych z dachu – powierzchniowe do gruntu w obrębie terenu inwestycji.
 - 7.9. Wykorzystanie istniejących elementów uzbrojenia komunalnego (z zakresu dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych, elektroenergetyki i telekomunikacji) znajdujących się na terenie inwestycji. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących przyłączy i sieci na całym obszarze objętym inwestycją oraz wykonanie nowych przyłączy na warunkach właściciela lub zarządcy sieci.
 - 7.10. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
 - 7.11. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.
 - 7.12. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych:
 - 7.12.1. Segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na gminne składowisko odpadów.
 - 7.12.2. Należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych zgodnie z § 22 oraz zachować odległości zgodnie z § 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).
8. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:
 - 8.1. Realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
 - 8.2. Projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich.
 - 8.3. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekt budowlany obiektu należy uzgodnić w zakresie i formie wymaganej przepisami odrębnymi.
 - 8.4. Wprowadza się zakaz prowadzenia działalności, której uciążliwość mogłaby wykraczać poza granice

obszaru lokalizacji inwestycji.

- 8.5. Inwestycję należy zaprojektować, realizować i użytkować, poprzez zapewnienie spełnienia wymogów zawartych w art. 5 ustawy Prawo Budowlane, w szczególności dotyczących ochrony przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, zanieczyszczeniem wody i powietrza.
 - 8.6. Na podstawie §2 ust. 7 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 ustala się wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich, poprzez zaprojektowanie inwestycji tak, aby spełnić warunki:
 - 8.6.1. Dotyczące naturalnego oświetlenia na działkach bezpośrednio sąsiadujących, zgodnie z §13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).
 - 8.6.2. Zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego, zgodnie z Działem VI rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).
9. Ochrona według przepisów odrębnych:
Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.
10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie w skali 1:1000 stanowiącej integralny załącznik do niniejszej decyzji.
11. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 2 do decyzji.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy.

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

- 1) wniosek złożony przez PCWO Energy Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa z dnia 29.11.2023 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej w pkt 1 niniejszej decyzji,
- 2) analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu.

Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 i art. 61 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz wymogów art. 6 ust. 2 pkt 2 wspomnianej powyżej ustawy (każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych), postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Na podstawie wypisów z rejestru gruntów ustalono, iż nieruchomości o nr ewid. 44/2 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako grunty klasy: RV – grunty orne o powierzchni 1,89 ha, ŁIV – łąki trwałe o powierzchni 2,99 ha, PsV – pastwiska trwałe o powierzchni 0,25 ha, N – nieużytki o powierzchni 0,11 ha, nieruchomości o nr ewid. 47 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako grunty klasy: ŁIV – łąki trwałe o powierzchni 0,40 ha, ŁV – łąki trwałe o powierzchni 0,44 ha, nieruchomości o nr ewid. 48/2 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako

grunty klasy: RV – grunty orne o powierzchni 0,6319 ha, ŁIV – łąki trwałe o powierzchni 2,3568 ha, ŁV – łąki trwałe o powierzchni 0,7745 ha.

Ze względu na fakt, że działka, na której ma zostać zrealizowana przedmiotowa inwestycja znajduje się w sąsiedztwie pasa drogi gminnej – dz. nr ewid. 131, nie zachodzi potrzeba dokonania uzgodnień projektu decyzji w zakresie obszaru przyległego do drogi publicznej w sytuacji, gdy zarówno do wydania decyzji w postępowaniu głównym, jak i zajęciu stanowiska przez inny organ w trybie art. 106 kpa uprawniony jest ten sam organ.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnień, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) na podstawie:

- art. 53 ust. 4 pkt 6 ze Starostwem Powiatowym w Sulęcinie odnośnie ochrony gruntów rolnych, postanowienie z 16.01.2024 r. o sygn. NS.6123.3.2024.SChł – uzgodniono pozytywnie,
- art. 53 ust. 4 pkt 2a z Państwową Inspekcją Sanitarną w Sulęcinie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie z dnia 18.01.2024 r., sygn. NZ.9022.12.2024 - uzgodniono pozytywnie,
- art. 53 ust. 4 pkt 6 z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim odnośnie ochrony urządzeń melioracji wodnych, postanowienie z 18.01.2024 r. o sygn. PG.ZPU.521.44.2024.SD – uzgodniono pozytywnie.

Sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów – Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów z siedzibą w Gorzowie Wlkp. pod numerem LU 0133.

Po rozpatrzeniu powyższych okoliczności faktycznych i prawnych stwierdza się, że istniała podstawa do wydania decyzji jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej, zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.).

Inwestor zobowiązany jest do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzenia melioracji wodnej (rowu) oraz usunięcia ewentualnych szkód systemu melioracyjnego, powstałych podczas prac zmiennych.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Inwestor w terminie ważności niniejszej decyzji winien wystąpić z wnioskiem do Starostwa Powiatowego o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Niniejsza decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wygasa z chwilą uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub uzyskania przez innego wnioskodawcę pozwolenia na budowę (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za pośrednictwem Wójta Gminy Krzeszyce, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. 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.

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji
2. Załącznik Nr 2 – analiza urbanistyczna

Wójt Gminy
Stanisław Peczkajtis
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania – wg załącznika w aktach sprawy
3. A/a

Do wiadomości:

Starostwo Powiatowe w Sulęcinie – Wydział Budownictwa

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji planowanej do realizacji na części działek o nr ewid. 44/2, 47, 48/2, obręb 0015 Piskorzno, jedn. ewid. 080701_2 Krzeszyce, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 20 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

1. Rodzaj inwestycji, która obejmuje:
 - budowę zespołu paneli fotowoltaicznych o mocy do 20 MWp;
 - budowa do 20 typowych kontenerów stacji transformatorowej o wym. max.: dł. 10,0 x szer. 5,0 x wys. 5,0 m;
 - budowa ogrodzenia o wysokości do 2,5 m;
 - niezbędną infrastrukturę techniczną;
 - zagospodarowanie terenu.
2. Stan faktyczny i prawny terenu:
 - 2.1. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.
3. Obszar objęty analizą.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Za front działki zgodnie z ww. rozporządzeniem należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę. W przypadku niniejszej inwestycji główny wjazd odbywa się będzie z drogi dz. nr ewid. 131, front obszaru inwestycji wynosi zatem 40,0 m. Dla wnioskowanej inwestycji obszar analizowany wyznaczono w odległości mniejszej niż trzykrotna szerokości frontu obszaru inwestycji tj. w odległości 60,0 m, która to w danym przypadku jest wystarczającą odległością.
4. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 4.1. Funkcja terenu: działki o nr ewid. 44/2, 47, 48/2 zlokalizowana jest w miejscowości Piskorzno, jedn. ewid. 080701_2 Krzeszyce i sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako grunty orne, łąki trwałe, pastwiska trwałe i nieużytki z dostępem do publicznej drogi gminnej. Na terenie objętym analizą znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny o charakterze rolniczym.
 - 4.2. Zgodnie z art.61 ust.3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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. ”Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Konsekwencją tego jest brak konieczności weryfikacji czy zmierzenie inwestycyjne spełnia wymogi przepisów art. 61 ust. pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w tym tak zwanej zasady dobrego sąsiedztwa.
5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 5.1. Teren i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 5.2. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - 5.2.1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - 5.2.2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - 5.2.3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Krzeszyce.

6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
 - 6.1. Planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839) 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, 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);W związku z powyższym, że planowane przedsięwzięcia znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody oraz w otulinach form ochrony przyrody, zgodnie z przedłożonym bilansem terenu, w którym wnioskodawca wykazał, że planowana inwestycja, która spowoduje przekształcenie charakteru użytkowania części działki o nr ewid. 44/2, 47, 48/2, gdzie powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia tymczasowego w celu realizacji przedsięwzięcia łącznie wyniesie do 9,83 ha, zatem jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministra z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). Wobec powyższego, jego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094). W związku z tym przez Wójta Gminy Krzeszyce dnia 03.07.2023 r. została wydana decyzja MŁ.6220.05.17.22 o środowiskowych uwarunkowaniach. Realizacja inwestycji, a zwłaszcza sposób zabudowy działki o nr ewid. 44/2, 47, 48/2 panelami fotowoltaicznymi oraz stacjami transformatorowymi oraz niezbędną infrastrukturę techniczną, należy zrealizować zgodnie z zapisami w decyzji.
 - 6.2. Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.
 - 6.3. Projektowana inwestycja wchodzi w obszar Obszaru Chronionego Krajobrazu „Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”.
 - 6.4. Na podstawie wypisów z rejestru gruntów ustalić można, iż działka o nr ewid.: 44/2, 47, 48/2 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako grunty orne, łąki trwałe, pastwiska trwałe i nieużytki.
7. Analiza (według art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):
 - 7.1. Działki sąsiednie znajdujące się w granicach analizy terenu - są niezabudowane.
 - 7.2. Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej – działka nr ewid. 131.
 - 7.3. Na podstawie wypisów z rejestru gruntów ustalono, iż nieruchomości o nr ewid. 44/2 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako grunty klasy: RV – grunty orne o powierzchni 1,89 ha, ŁIV – łąki trwałe o powierzchni 2,99 ha, PsV – pastwiska trwałe o powierzchni 0,25 ha, N – nieużytki o powierzchni 0,11 ha, nieruchomości o nr ewid. 47 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako grunty klasy: ŁIV – łąki trwałe o powierzchni 0,40 ha, ŁV – łąki trwałe o powierzchni 0,44 ha, nieruchomości o nr ewid. 48/2 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako grunty klasy: RV – grunty orne o powierzchni 0,6319 ha, ŁIV – łąki trwałe o powierzchni 2,3568 ha, ŁV – łąki trwałe o powierzchni 0,7745 ha.
 - 7.4. Obsługa techniczna terenu:
 - 7.4.1. Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
 - 7.4.2. Odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy.
 - 7.4.3. Zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach jej właściciela i dostawcy energii.
 - 7.4.4. Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
 - 7.4.5. Podłączenie do sieci teletechnicznej – na warunkach operatora.

- 7.4.6. Odprowadzenie wód opadowych z dachu – powierzchniowe do gruntu w obrębie własnego terenu.
 - 7.4.7. Wykorzystanie istniejących elementów uzbrojenia komunalnego (z zakresu dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych, elektroenergetyki i telekomunikacji) znajdujących się na terenie inwestycji. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących przyłączy i sieci na całym obszarze objętym inwestycją oraz wykonanie nowych przyłączy na warunkach właściciela lub zarządcy sieci.
 - 7.4.8. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
 - 7.4.9. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.
 - 7.4.10. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych:
 - 7.4.10.1. Segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na gminne składowisko odpadów.
 - 7.4.10.2. Należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych zgodnie z § 22 oraz zachować odległości zgodnie z § 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).
 - 7.5. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych – Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.
8. Analiza (według art. 61 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):
- 8.1. Granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przedstawione na załączniku graficznym.
 - 8.2. Celem analizy jest ustalenie wymagań dotyczących:
 - 8.2.1. Linii zabudowy.
 - 8.2.2. Wskaźnika powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki.
 - 8.2.3. Szerokości elewacji frontowej.
 - 8.2.4. Wysokości elewacji frontowej.
 - 8.2.5. Geometrii dachu.
 - 8.2.6. Dla ustalenia warunków zabudowy stosuje się w zakresie odpowiednim dla przedmiotu i charakteru sprawy Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 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).
 - 8.3. Linia zabudowy:
 - 8.3.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji.
 - 8.3.2. W odniesieniu do pozostałych granic nieruchomości o nr ewid. 44/2, 47, 48/2 należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 8.4. Wskaźnik powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy ze względu na budowę elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą techniczną, składającą się głównie z paneli fotowoltaicznych.
 - 8.5. Szerokość elewacji frontowej nie dotyczy ze względu na budowę instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną, składającą się głównie z paneli fotowoltaicznych oraz obiektów kontenerowych.
 - 8.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 5,0 m.
 - 8.7. Maksymalna wysokość kontenera liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych – do 5,0 m.
 - 8.8. Geometria dachu i materiał – dach płaski.
9. Wnioski końcowe:
- Istnieją przesłanki do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji jako kontynuacja funkcji oraz parametrów, cech i wskaźników istniejącej zabudowy. Biorąc pod uwagę zaistniałe okoliczności prawne, w myśl art. 64, w związku z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak jest podstaw do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji planowanej do realizacji na części działki o nr ewid. 44/2, 47, 48/2, obręb 0015 Piskorzno, jedn. ewid. 080701_2 Krzeszyce, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy

do 20 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Z analizy wynika, że w decyzji należy przyjąć następujące wskaźniki urbanistyczne i ustalenia dla nowej zabudowy:

9.1. Rodzaj zabudowy, która obejmuje:

- budowę zespołu paneli fotowoltaicznych o mocy do 20 MWp;
- budowa do 20 typowych kontenerów stacji transformatorowej o wym. max.: dł. 10,0 x szer. 5,0 x wys. 3,0 m;
- budowa ogrodzenia o wysokości do 2,5 m;
- niezbędną infrastrukturę techniczną;
- zagospodarowanie terenu.

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – instalacja odnawialnego źródła energii.

9.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji.

9.3. W odniesieniu do pozostałych granic nieruchomości o nr ewid. 44/2, 47, 48/2, należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9.4. Wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki lub terenu – nie dotyczy.

9.5. Inwestycję zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

9.6. Ustalenia dla typowego kontenera objętego inwestycją:

9.6.1. Szerokość elewacji frontowej budynku – do 10,0 m.

9.6.2. Wysokość zabudowy – I kondygnacja.

9.6.2.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 5,0 m.

9.6.2.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 5,0 m.

9.6.3. Geometria dachu i materiał:

9.6.3.1. Układ połaci dachowych – dach płaski o kącie nachylenia od 1-15°.

9.6.3.2. Materiał pokrycia – blacha oraz odpowiedni dla dachów płaskich.

10. Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.