

Znak sprawy: B.6730.25.2017

Przytoczna, dnia 04.07.2017 r.

**Decyzja nr 27/2017  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 pkt 6, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, ust. 4, art. 61, art. 63 ust. 2, ust. 4 art. 64. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i na podstawie przepisów szczególnych, po rozpatrzeniu wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania, który złożył Pan Wojciech Hałatyn działający z upoważnienia Pana Łukasza Szczerbaka reprezentującego firmę WOKAMID Sp. z o.o.

**u s t a l a m**

**na rzecz WOKAMID Sp. z o.o.** warunki zabudowy i zagospodarowania dla inwestycji pn. budowa elektrowni fotowoltaicznej na działkach o nr ewidencyjnych 5/1 i 1/3 w Rokitnie

**1. Rodzaj inwestycji:** budowa naziemnego systemu fotowoltaicznego (36 paneli fotowoltaicznych NeMo 60P 265, 4 szt. falownik Fronius Symo 10.0-3-M) o mocy ok. 10,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą oraz towarzyszącym zagospodarowaniem na działkach o nr ewidencyjnych 5/1 i 1/3 w Rokitnie.

**2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów szczególnych:**

- a) z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 290) projektowanie z zasadami wiedzy technicznej stosownie do art. 5,
- b) z 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 2015 r. poz. 1422) - wykonanie projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
- c) z Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz. U. Nr 38 poz. 455): budowa sieci uzbrojenia (przyłączy) - wykonanie uzgodnienia ze Starostą zgodnie z Rozporządzeniem,
- d) z Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) - warunki Rozporządzenia, odpowiednio do zamierzenia,
- e) z Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 462) - warunki z Rozporządzenia,

**1) warunki i wymagania zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od granicy z drogą publiczną,
- b) zabudowę i instalacje należy lokalizować w odległości co najmniej 8,0 m od granicy zachodniej,
- c) przy sytuowaniu instalacji:
  - uwzględnienie infrastruktury technicznej lub jej przebudowa na warunkach zarządzającego siecią i urządzeniami,



- wymagana ochrona istniejącego drzewostanu i obowiązek wprowadzenia zieleni zimozielonej wzdłuż granicy północno wschodniej i wschodniej (przesłaniającej konstrukcję i panele) zgodnie z lit. f,
- uwzględnienie innych istniejących budynków na działce zamierzenia,
- d) panele w ilości 36 sztuk łączone w dwa jednakowe moduły mocowane na konstrukcji wsporczej posadowionej na gruncie, stelaże stalowe bez fundamentowania,
- e) maksymalna wysokość instalacji po montażu – 3,00 m,
- f) instalację fotowoltaiczną należy lokalizować w sposób umożliwiający wprowadzenie zieleni szybko rosnącej o wysokości co najmniej instalowanych paneli,
- g) dopuszczone sytuowanie paneli prostopadle do budynku na działce zamierzenia lub równoległe do budynku na dz. 308/1 (w budowie),
- h) powierzchnia biologicznie czynna na terenach nie wykorzystanych pod zabudowę, place składowe i manewrowe co najmniej na 60% powierzchni działki,
- i) ogrodzenie preferowane ukryte w żywopłocie zimozielonym dostosowane do granic działki,
- j) reklamy producenta urządzeń dopuszczone wyłącznie na i w obrysie konstrukcji wsporczej,

## **2) warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- a) z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.) - inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi ustawą,
- b) z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zm) - wg art. 101 o zapewnieniu ochrony powierzchni ziemi i racjonalnym gospodarowaniu,
- c) z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.) - nie dotyczy,
- d) z 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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 ze zm.) i z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71) inwestycja nie kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3, ust. 1, pkt. 52 Rozporządzenia,
- e) z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1121):
  - wg art. 29. ust. 1 pkt 1 - właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - wg art. 29 ust. 1 pkt 2 - właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie,
- f) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zabudowy nie może powodować zanieczyszczeń wód powierzchniowych i gruntowych, zarówno na własnym terenie jak i terenach sąsiednich,
- g) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (nie dotyczy to zakresu wprowadzanej zieleni maskującej urządzenia jak i niskiej pokrywającej powierzchnie między elementami konstrukcji),

## **3) warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.):**

- a) działka zamierzenia położona jest na obszarze stanowiska archeologicznego (nr stanowiska w AZP - 70),



- b) wg art. 31. ust. 1a - osoba, która zamierza realizować roboty budowlane przy zabytku albo roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co może doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest zobowiązana z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1 pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli jest to niezbędne dla ochrony zabytku,
- c) wg art. 31. ust. 2 - zakres i rodzaj badań ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków w drodze decyzji,
- d) wg art. 36 ust. 1 pkt 5 - wymagane jest uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych,
- e) wg art. 32 ust. 1 - w razie ujawnienia, przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego obowiązuje wstrzymanie wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i niezwłoczne powiadomienie o tym przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to niemożliwe Wójta Gminy,

#### **4) warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego określone na 1kW, ochrona istniejącej linii, przesył w oparciu o odrębne postępowanie,
- b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy, wymagana ochrona sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- c) kanalizacja sanitarna – nie dotyczy,
- d) odprowadzenie wód deszczowych na teren własnej działki,
- e) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) warunki obsługi w zakresie komunikacji – do drogi gminnej przez działkę dojazdu istniejącym zjazdem,
- g) odpady socjalno - bytowe - nie wskazane przez Wnioskodawcę,
- h) odpady przemysłowe z odbiorem przez firmy wyspecjalizowane wg przepisów szczególnych,
- i) z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440) i z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124):
  - dojazd z drogi gminnej istniejący przez działkę nr 5/6,
  - nie są wymagane dodatkowe miejsca parkowania,

#### **5) warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

- a) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu objętego planowaną inwestycją określonego w załączniku graficznym oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073),
- b) z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290) inwestycja - wymaga uwzględnienia art. 5 o wymaganiach dotyczących interesów osób trzecich, zagospodarowanie działki nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich,
- c) z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.) - wg art. 12,

**3. Projekt** planowanej inwestycji zawierający wszelkie niezbędne uzgodnienia, ewentualne zgody na odstępstwa od przepisów i opinie ustalone w warunkach szczegółowych i wynikające z przepisów szczególnych należy przedłożyć w Starostwie Powiatowym w Międzyrzeczu.



Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

#### **4. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu objętego planowaną inwestycją określonego w załączniku graficznym oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

#### **Uzasadnienie decyzji**

Wniosek, który złożył Pan Wojciech Hałatyn działający z upoważnienia Pana Łukasza Szczerbaka reprezentującego firmę WOKAMID Sp. z o.o., dotyczy warunków zabudowy i zagospodarowania dla inwestycji pn. budowa elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz towarzyszącym zagospodarowaniem terenu działek o nr ewidencyjnych 5/1 i 1/3 w Rokitnie.

Wnioskowany zakres inwestycji w zakresie elektrowni fotowoltaicznej uwzględniono w decyzji. Odrzucono wniosek dotyczący reklamy wielkopowierzchniowej z uwagi na niewielką powierzchnię działki jak również brak takich budowli w miejscowości. Wyklucza się z obszaru chronionego układu urbanistycznego budowle o wysokości stanowiącej konkurencję dla dominanty Sanktuarium.

Dla wnioskowanego obszaru nie ma wykonanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie został nałożony obowiązek wykonania takiego planu. Wniosek stanowił podstawę do opracowania decyzji o warunkach zabudowy wg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ww. ustawy, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Wg art. 61 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy – wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania jest możliwe jeśli decyzja jest zgodna z przepisami szczególnymi. Na podstawie art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, każdy ma prawo, w granicach określonych przepisami prawa, do zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zamierzenie planowane jest na terenie istniejącego zakładu produkcji wody i w sąsiedztwie przemysłowej hodowli zwierzęcej. Ponadto ustalenie warunków zabudowy jest możliwe, ponieważ spełnione są warunki art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- działka ma zapewniony dojazd do drogi publicznej,
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia,
- nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie konieczności uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zamierzenie nie jest położone na obszarze chronionym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2016 r. poz. 2134 ze zm.) nie wymaga zatem uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Na terenie zamierzenia nie występują: zadania rządowe albo samorządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 ww. ustawy, określone



w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ww. ustawy. W związku z powyższym zamierzenie nie wymaga uzgodnienia z Marszałkiem Województwa.

Zamierzenie uzgodniono:

- w zakresie melioracji wodnych z Marszałkiem Województwa Lubuskiego, postanowienie znak DW.I.-LZMiUW- 545/17 z dnia 08.06.2017 r. (d.w. 12.06.2017 r.)
- z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Zielonej Górze, postanowienie znak ZN-G.5151.13.2017[Prz] z dnia 08.06.2017 r. (d.w. 12.06.2017 r.), „ponieważ zmiana zagospodarowania terenu nie spowoduje negatywnego wpływu na zabytkowy zespół należy stwierdzić, że inwestycja jest dopuszczalna ze stanowiska konserwatorskiego”.

W trakcie toczącego się postępowania administracyjnego nie wniesiono uwag, oraz nie wniesiono odwołań od treści postanowień.

Po rozpatrzeniu powyższych okoliczności prawnych i faktycznych orzeczono jak w sentencji.

### **Pouczenie**

Decyzja w oparciu o art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę zamierzenia budowlanego, nie mogącego wykraczać poza warunki określone w niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. za pośrednictwem Wójta Gminy Przytoczna w terminie 14 dni licząc od dnia 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: 1a, 1b, 1c, 1d

**z up. Wójta Gminy**  
**Karolina Karopa**  
**Zastępca Wójta**

Otrzymują:

1. WOKAMID Sp. z o.o. ul. Dworcowa 8, 66-340 Przytoczna  
pełnomocnik - Wojciech Hałatyn, Instatex Group Sp. z o.o. ul. Jedności 23/6, 65-018 Zielona Góra
2. strony (wg dok. arch. UG) w tym: Enea
3. a/a

proj. mgr inż. arch. Barbara Witosławska  
upr. w planowaniu przestrzennym 635







## miejsowość ROKITNO

### Z A Ł A C Z N I K N R 1 b

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 ustawy ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.)

Dla obszaru wnioskowanego nie ma wykonanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie został nałożony obowiązek wykonania takiego planu. Wniosek stanowił podstawę do opracowania decyzji o warunkach zabudowy wg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sąsiedztwo działek przyległych do działek inwestycji (wg § 3 pkt. 2 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. Nr 164 poz. 1588) w obszarze o trzykrotnej szerokości frontu działek tj. 180m (front wynosi 60,0m) to tereny usług (U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M), przemysłu (P na dz. nr 5/36), przemysłowej hodowli zwierzęcej (RPU) oraz komunikacji - gminne drogi publiczne (K). Zamierzenie planowane jest na terenie istniejącego zakładu produkcji wody.

Według ww Rozporządzenia można określić takie warunki jak:

- a) linię zabudowy, która przebiega w różnych odległościach (jeśli nie na granicy z drogą to co najmniej 8,0 m od niej) narożnik budynku na działce zamierzenia znajduje się w odległości ok. 8,0 m,
- b) budynki, obiekty usytuowane są głównie równolegle lub prostopadle do siebie,
- c) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy (kubaturowa) wynosi poniżej 15% powierzchni działki,

Inne elementy zabudowy i zagospodarowania nie stanowią podstawy do zastosowania ich w lokalizacji urządzenia elektrowni fotowoltaicznej, zatem odstąpiono od ich analizy.

Zamierzeniem objęty jest teren w otwarciu na panoramę miejscowości. Położony jest na obszarze historycznego układu ruralistycznego wyszczególnionego w tej ewidencji oraz na obszarze stanowiska archeologicznego (nr 70 AZP).

Zamierzenie nie jest położone na obszarze chronionym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U z 2016 r. poz. 2134).

Na terenie zamierzenia nie występują: zadania rządowe albo samorządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 ww ustawy, określone w planie miejscowym, który utracił moc.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

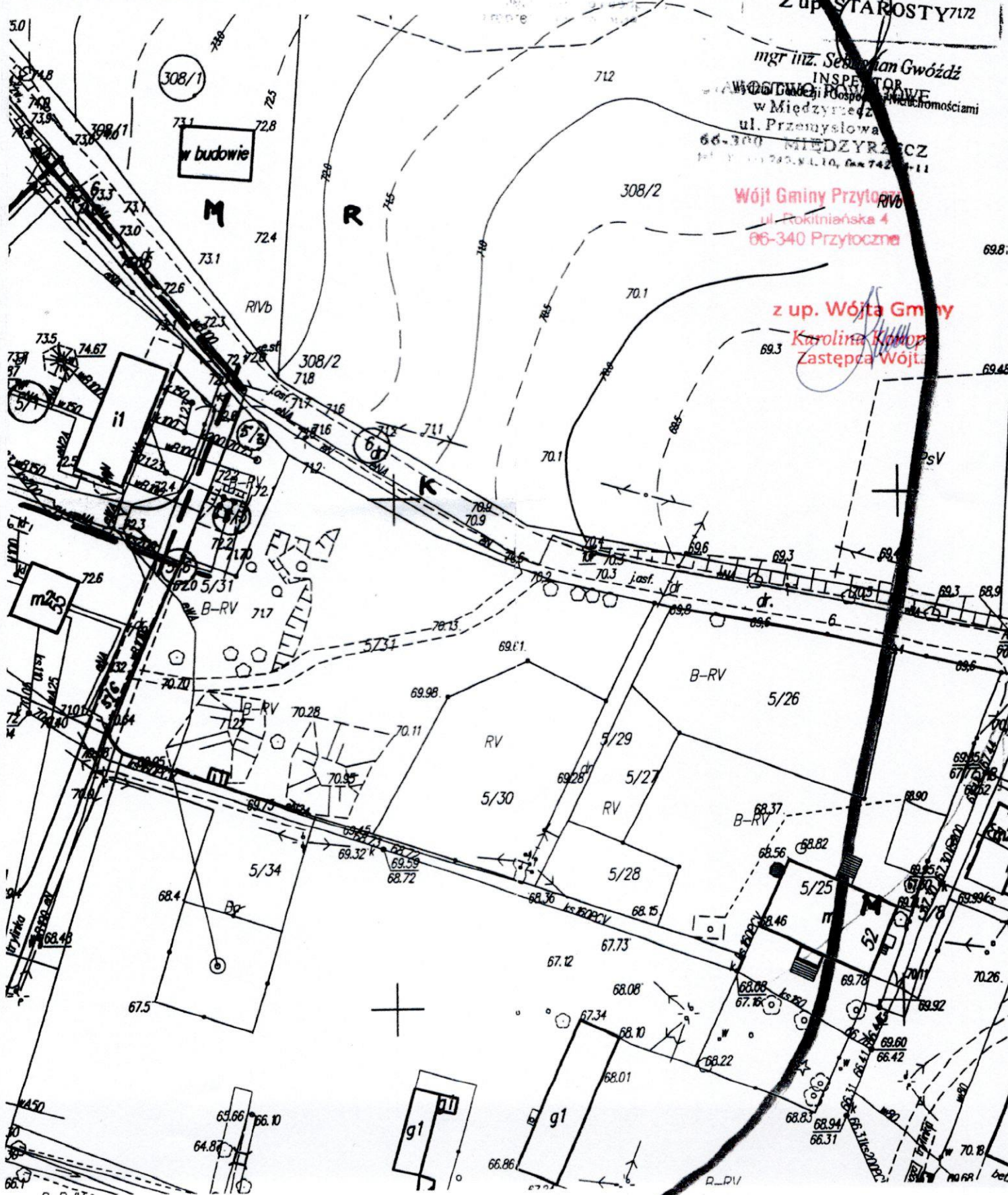
Niniejszy dokument stanowi załącznik  
Nr .....  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr ..... znak .....  
z dnia .....  
04.04.2017

z up. Wójta Gminy  
Karolina Konopa  
Zastępca Wójta



- NIK nr 1 do DECYZJI NR 241/2017**
- ☐ Granice terenu inwestycji, obszar inwestycji
  - ☐ Teren i granice analizy urbanistycznej
  - ☐ Teren przemysłu/przemysłowych form hodowli
  - ☐ Teren usług
  - ☐ Teren mieszkalnictwa jednorodzinnego
  - ☐ Tereny rolnicze bez zabudowy

ustwierdza się... z treści materiału państwowego  
 sposobu... kartograficznego  
 STAROSTA MIEDZYRZECKI  
 7324  
 3.05.2017  
 21 KWI. 2017  
 Z up. STAROSTY 7172



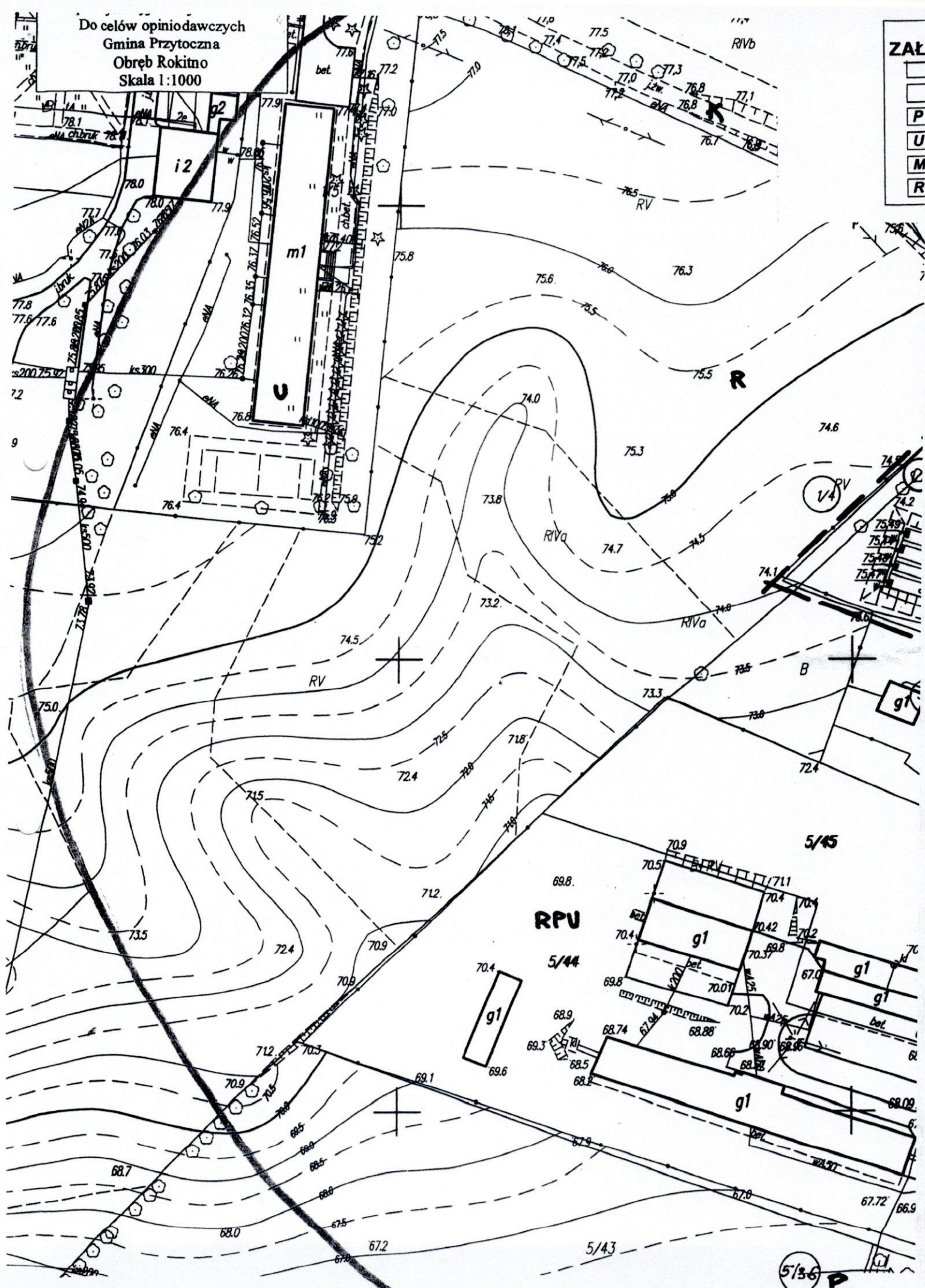
mgr inż. Sebastian Gwóźdź  
 INSPEKTOR  
 W OŚRODKU ROZWOJU  
 w Miedzyrzeczu  
 ul. Przemysłowa  
 66-300 MIEDZYRZECZ  
 tel. 74 240 81 10, fax 74 240 81 11

Wójt Gminy Przytoczna  
 ul. Rokietniańska 4  
 66-340 Przytoczna

z up. Wójta Gminy  
 Karolina Kłopot  
 Zastępca Wójta



**ZAK**

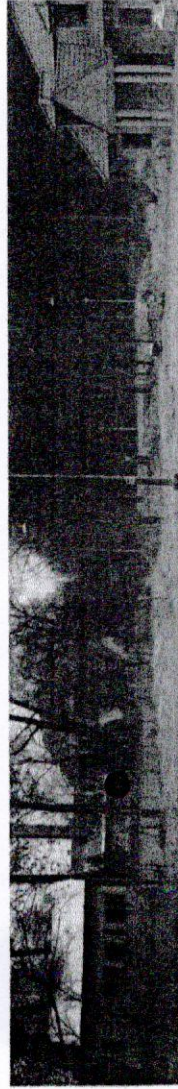
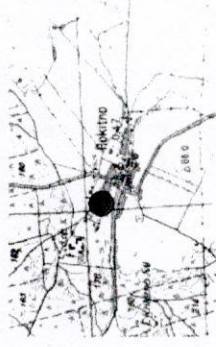




Wójt Gminy Przytoczna  
ul. Rokitińska 4  
66-340 Przytoczna

## miejsowość ROKITNO

Z A Ł A C Z N I K    N R    1<sup>o</sup>



Niniejszy dokument stanowi załącznik

nr .....  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr .....  
z dnia .....

proj. mgr inż. arch. Barbara Witosławska  
upr. w planowaniu przestrzennym 635

z up. Wójta Gminy  
Karolina K...  
Zastępca Wójta