

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY NR 99/2023

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 50 ust. 1 i 2, art. 52, art. 53 ust. 3-5f, art. 54, art. 56, art. 59 ust. 1-2a, art. 60 ust. 1, 1a i 4, art. 61 ust. 1-6, art. 63 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), 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 z późn. zm.), 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589) oraz przepisów odrębnych:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.);
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
- 3) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 z późn. zm.);
- 4) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.);
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 z późn. zm.);
- 6) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.);
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.);
- 8) ustawa 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 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.);
- 9) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.);
- 10) ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.);
- 11) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 z późn. zm.);
- 12) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2022 r., poz. 2057 z późn. zm.);
- 13) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.);
- 14) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.);

po zapoznaniu się z wnioskiem z dnia 31.07.2023 r. (data wpływu 03.08.2023 r.), uzupełnionym dnia 18.08.2023 r.,

firmy Magazyn EE Siedlce Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Aleja Wyścigowa 6, 02-681 Warszawa,

dane pełnomocnika:

Pan Konrad Markowski, Potok Wielki 46, 23-313 Potok Wielki,

ustalam warunki zabudowy:

I. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Rodzaj zabudowy: produkcyjna – obiekty infrastruktury technicznej.
2. Rodzaj inwestycji: budowa stacji elektroenergetycznej 400/110/SN oraz magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
3. Lokalizacja inwestycji: na części terenu działki nr ewid. 15 położonej w miejscowości Zdany.

II. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Zachować dla inwestycji:
 - 1) nieprzekraczalną 6,0 m przednią linię zabudowy od granicy działki z istniejącym pasem drogowym drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 270, obręb ewid. Zdany);
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
2. Ponadto należy zachować minimalną 5,0 m odległość od brzegu skarpy rowu melioracyjnego przechodzącego przez działkę objętą wnioskiem.
3. Budowa stacji elektroenergetycznej 400/110/SN oraz magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. budowa od jednego do dwóch budynków technicznych stacji elektroenergetycznej i magazynów energii, budowa odcinków kablowych linii elektroenergetycznych, teletechnicznych oraz obwodów wtórnych wraz z kanalizacją teletechniczną i kablową, od jednego do sześciuset magazynów energii, stacji oraz stanowisk transformatorów, urządzeń rozdzielni, stanowisk kompensacji mocy biernej w obszarze objętym linią rozgraniczającą teren inwestycji.
4. Budowa stacji elektroenergetycznej 400/110/SN oraz magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyposażać w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania, spełniające wymagania określone w przepisach techniczno – budowlanych.
5. Dla inwestycji polegającej na budowie stacji elektroenergetycznej 400/110/SN oraz magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie określa się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej.
6. Dla inwestycji polegającej na budowie stacji elektroenergetycznej 400/110/SN oraz magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. budowa odcinków kablowych linii elektroenergetycznych, teletechnicznych oraz obwodów wtórnych wraz z kanalizacją teletechniczną i kablową, stacji oraz stanowisk transformatorów oraz urządzeń rozdzielni i stanowisk kompensacji mocy biernej nie określa się takich parametrów, jak: szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki, wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku oraz geometrii dachu.
7. Ustalenia dotyczące każdego magazynu energii (od jednego do sześciuset magazynów energii):
 - 1) obiekt wolnostojący, parterowy;
 - 2) szerokość elewacji frontowej od 1,0 do 11,0 m;
 - 3) poziom posadowienia parteru mierzony od planowanego średniego poziomu terenu przy obiekcie od 0,0 do 0,8 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy obiekcie od 1,0 do 6,5 m;
 - 5) wysokość głównej kalenicy lub wysokość obiektu mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy obiekcie od 1,0 do 6,5 m;

- 6) dach płaski lub stromy, jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowy, ustawiony główną kalenicą w kierunku zbliżonym (z tolerancją +/- 30 st.) do równoległego lub prostopadłego do bocznej granicy działki, kąt nachylenia połaci do 45 st.
8. Ustalenia dotyczące każdego budynku stacji elektroenergetycznej i magazynu energii (od jednego do dwóch budynków stacji elektroenergetycznej i magazynów energii):
 - 1) budynek wolnostojący, parterowy lub parterowy z poddaszem nieużytkowym lub użytkowym, z ewentualnym podpiwniczeniem;
 - 2) szerokość elewacji frontowej od 6,0 do 61,0 m;
 - 3) poziom posadowienia parteru mierzony od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 0,0 do 0,5 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 2,0 do 13,0 m;
 - 5) wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 2,0 do 13,0 m;
 - 6) dach płaski lub stromy, jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowy, ustawiony główną kalenicą w kierunku zbliżonym (z tolerancją +/- 30 st.) do równoległego lub prostopadłego do bocznej granicy działki, kąt nachylenia połaci do 45 st.
9. Ustalenia dotyczące dwóch zbiorników przeciwpożarowych:
 - 1) zbiornik o umocnionym i szczelnym dnie i ścianach, skarpy o bezpiecznym nachyleniu;
 - 2) nawodnienie zbiornika oczyszczonymi wodami opadowymi i roztopowymi bez naruszenia stanu wód powierzchniowych i podziemnych lub z własnego ujęcia wody;
 - 3) wokół zbiornika pozostawić wolną przestrzeń komunikacyjną;
 - 4) teren zbiornika trwale wygrodzić od terenów sąsiednich;
 - 5) pojemność każdego zbiornika przeciwpożarowego do 50m³.
10. Studnia do poboru wody pitnej o głębokości do 30,0 m oraz poborze wody mniejszym niż 5m³/dobę, zachowująca odległości od granic działek, od dróg i od innych obiektów budowlanych określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
11. Bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe, podziemny, o pojemności do 10 m³, zachowujący odległości od granic działek, od dróg i od innych obiektów budowlanych określonych w przepisach techniczno-budowlanych.
12. Droga wewnętrzna realizowana w formie dojazdu o nawierzchni utwardzonej, o szerokości jezdni minimum 3 m, spełniająca wymogi określone w przepisach odrębnych.

III. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 5/2023 z dnia 27.06.2023 r., znak: WI.6220.6.2023, zgodnie z którą wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło uciążliwości dla środowiska.
2. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
3. W związku z art. 34 pkt 4 i art. 389 pkt 2 ustawy Prawo wodne – jeżeli wykonane roboty lub obiekty budowlane trwale związane z gruntem, mające wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej, zajmą powierzchnię powyżej 3500 m² lub spowodują wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej konieczne będzie uzyskanie odpowiedniej zgody wodnoprawnej na szczególne korzystanie z wód.
4. Na terenie objętym inwestycją znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w postaci drenowania, w związku z tym zobowiązuje się Inwestora do zastosowania wymogów stawianych przez ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.):

- 1) art. 192 ustawy Prawo wodne zabrania niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Urządzenia drenarskie nie podlegają inwentaryzacji geodezyjnej, w związku z tym inwestor powinien dokonać ich lokalizacji w terenie;
 - 2) dbając o prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych, w razie potrzeby rurociągi drenarskie należy przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy;
 - 3) zgodnie z art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3a i pkt 4 ustawy Prawo wodne, na budowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;
 - 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych należy przekazać do Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej dokonanych zmian w systemie drenarskim celem aktualizacji prowadzonej ewidencji.
5. Przy północno-zachodniej granicy działki objętej wnioskiem znajdują się urządzenia melioracji wodnych – rów melioracyjny.
 6. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania uwzględniające ogólne zasady ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.
 7. Ponadto określa się poniższe szczegółowe warunki tej ochrony:
 - 1) należy zachować wszystkie warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 5/2023 z dnia 27.06.2023 r., znak: WI.6220.6.2023;
 - 2) nadmiar mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach dysponowania nieruchomością lub przekazać do zagospodarowania lub odzysku w sposób przewidziany w przepisach o odpadach, ewentualnie zagospodarować w sposób ustalony z Wójtem Gminy;
 - 3) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do czasowego selektywnego wstępnego magazynowania odpadów komunalnych;
 - 4) dokumentacja projektowa wymaga w miarę potrzeb uzyskania niezbędnych uzgodnień;
 - 5) obowiązuje utrzymanie drożności istniejącego drenowania, przy założonych istniejących kierunkach spływu wód, z możliwością ewentualnej przebudowy, z zastrzeżeniem uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej.

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

1. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków. W związku z tym nie określa się szczegółowych warunków przedmiotowej ochrony.
2. W przypadku odkrycia podczas realizacji inwestycji przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy stosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

V. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa energetycznego oraz poprzez instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.
2. Zaopatrzenie w wodę tymczasowo z własnej studni do poboru wody pitnej, docelowo z wodociągu gminnego zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego po ich uzyskaniu.
3. Nawodnienie zbiorników wodami opadowymi i roztopowymi lub z własnego ujęcia wody, bez naruszenia stanu wód powierzchniowych i podziemnych.

4. Odprowadzenie ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe.
5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości – powierzchniowo na własną działkę lub ujęcie ich w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne oraz wprowadzenie do ich ziemi (poprzez studnie chłonne, drenaże rozsączające lub skrzynki retencyjno-rozsączające) lub do wód lub do urządzeń wodnych (z zastrzeżeniem zgody wodnoprawnej) lub do szczelnych zbiorników (zamkniętych lub otwartych odparowujących retencyjnych).
6. Ogrzewanie indywidualne z wykorzystaniem wysokoefektywnych instalacji bezemisyjnych lub emitujących do powietrza substancje w wielkościach poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów określonych w przepisach o ochronie środowiska.
7. Teren posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 361327W (dz. nr ewid. 270, obręb ewid. Zdany), poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr ewid. 270, obręb ewid. Zdany).
8. Ewentualna budowa zjazdu z drogi wewnętrznej oraz umieszczenie w pasach drogowych obiektów i urządzeń niezwiązanych z drogami po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi.
9. Zbliżenia lub skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem terenu oraz ewentualna jego przebudowa zgodnie z warunkami zarządców.

VI. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Obiekty należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, wynikającymi z ustawy Prawo Budowlane, przepisów wykonawczych do tej ustawy oraz innych przepisów odrębnych.

VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji określone na załączonej mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji kolorem czerwonym oraz kolejnymi literami.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 31.07.2023 r. (data wpływu 03.08.2023 r.), uzupełnionym dnia 18.08.2023 r. **Pan Konrad Markowski**, działając jako pełnomocnik firmy **Magazyn EE Siedlce Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji elektroenergetycznej 400/110/SN oraz magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanej na części terenu działki nr ewid. 15 położonej w miejscowości **Zdany**.

Do wniosku dołączona została kopia mapy terenu, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, graficzne przedstawienie planowanej inwestycji oraz pełnomocnictwo do reprezentowania Wnioskodawcy.

Pismem z dnia 11.08.2023 r. Wójt Gminy Zbuczyn wezwał Inwestora do usunięcia braków we wniosku o ustalenie warunków zabudowy poprzez przedłożenie pełnomocnictwa do reprezentowania Wnioskodawcy zgodnego z art. 33 § 3 Kpa, przedłożenie decyzji o zmianie przeznaczenia gruntu rolno IIIb na cele nierolnicze, znajdującego się na działce objętej wnioskiem, który w koncepcji zagospodarowania został oznaczony jako objęty przedmiotowym zamierzeniem inwestycyjnym oraz przedłożenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach obejmującej cały teren objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, włącznie z gruntem rolnym IIIb.

W dniu 18.08.2023 r. Inwestor uzupełnił wniosek o ustalenie warunków zabudowy w zakresie zmiany koncepcji zagospodarowania, w której wyłączono z przedmiotowego zamierzenia

inwestycyjnego obszar gruntu rolnego RIIIb. Przedłożono jednocześnie pełnomocnictwo do reprezentowania Wnioskodawcy zgodnego z art. 33 § 3 Kpa.

Teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego planu miejscowego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku m.in. budowy obiektów budowlanych, gdy brak jest aktualnego planu miejscowego, wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy. Decyzja ta, obok przepisów odrębnych jest instrumentem prawnym ograniczającym dowolne inwestowanie na takim terenie.

W myśl art. 61 ust. 1 pkt 3-6 wyżej wymienionej ustawy, aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy trzeba łącznie spełnić kilka wymogów: istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, 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, decyzja musi być zgodna z przepisami odrębnymi, zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla urządzeń infrastruktury technicznej nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 tej ustawy.

W dniu 24.08.2023 r. Wójt Gminy Zbuczyn zawiadomieniem poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

W oparciu o przepisy art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), sporządzenie projektu decyzji powierzono mgr inż. Dawidowi Wysockiemu – posiadającemu dyplom nr 258364 ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

W celu ustalenia warunków zabudowy przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Ponadto w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uznano, że wszystkie przesłanki wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych zostały spełnione i można ustalić warunki zabudowy.

Ponadto po powyższej analizie uznano, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne na wnioskowanym terenie, nie narusza ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury tej części miejscowości. Wybudowane obiekty nie będą dysharmonizowały otoczenia. Na terenie objętym wnioskiem brak jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej oraz znajdują się obiekty infrastruktury technicznej. Na terenach sąsiednich znajduje się pas drogowy drogi wewnętrznej, urządzenia melioracji wodnych – rów melioracyjny oraz obiekty infrastruktury technicznej.

Planowana inwestycja nie wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

W odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na gruntach ornym RIVa, RIVb i RV oraz grunty pod rowami W-RIVb, a nie obejmującej gruntów klas I-III i gruntów leśnych nie stosuje się wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty orne RIIIb znajdują się poza linią rozgraniczającą teren inwestycji.

Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 5/2023 z dnia 27.06.2023 r., znak: WI.6220.6.2023, zgodnie z którą wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło uciążliwości dla środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze objętym formą ochrony przyrody ustanowionym w trybie ustawy o ochronie przyrody oraz inną ochroną przyrody na podstawie przepisów ww. ustawy.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowiskowej lub ochrony uzdrowiskowej.

Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przy północno-zachodniej granicy działki objętej wnioskiem znajdują się urządzenia melioracji wodnych – rów melioracyjny.

Na terenie objętym inwestycją znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w postaci drenowania.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 związku z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy projekt opracowanej decyzji o warunkach zabudowy, pismem z dnia 19.09.2023 r. przekazano organowi właściwemu w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz organowi właściwemu w sprawach melioracji wodnych w celu uzgodnienia wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Niniejsza decyzja podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi wewnętrznej, jednak w niniejszym przypadku nie ma zastosowania art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego uzależniający wydanie decyzji od zajęcia stanowiska przez inny organ, ponieważ oddziaływanie planowanej inwestycji na drogę organ, jako zarządca drogi ocenił samodzielnie w ramach prowadzonego postępowania wyjaśniającego w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych – Starosta Siedlecki oraz organ właściwy w sprawach melioracji wodnych – Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tj. 21.09.2023 r., w terminie dwóch tygodni nie zajęły stanowiska.

W takim przypadku zgodnie z treścią art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

W dniu 11.10.2023 r. Wójt Gminy Zbuczyn zawiadomieniem wyznaczył stronom postępowania termin 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia na wypowiedzenie się w sprawie materiału dowodowego, stanowiącego podstawę do wydania decyzji dotyczącej warunków zabudowy dla planowanej inwestycji polegającej na budowie stacji elektroenergetycznej 400/110/SN oraz magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanej na części terenu działki nr ewid. 15 położonej w miejscowości **Zdany**.

Żadnych uwag i wniosków nie złożono.

Szczegółowe rozwiązania projektowe, nie naruszające interesów osób trzecich i przepisów odrębnych, rozpatrywane będą na etapie procedury prowadzonej na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Przedmiotowa inwestycja może być realizowana na podstawie ostatecznej decyzji wydanej na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.

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).

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).

Niniejsza decyzja podlega stwierdzeniu jej wygaśnięcia, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach, ul. Piłsudskiego 38, za pośrednictwem Wójta Gminy Zbuczyn w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Wnioskodawcy służy prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za nieterminowe wydanie decyzji (art. 51 ust. 2 pkt 2h i art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

1. załącznik graficzny – 1 egz. mapy;
2. wynik analizy obszaru;
3. załącznik graficzny do analizy.

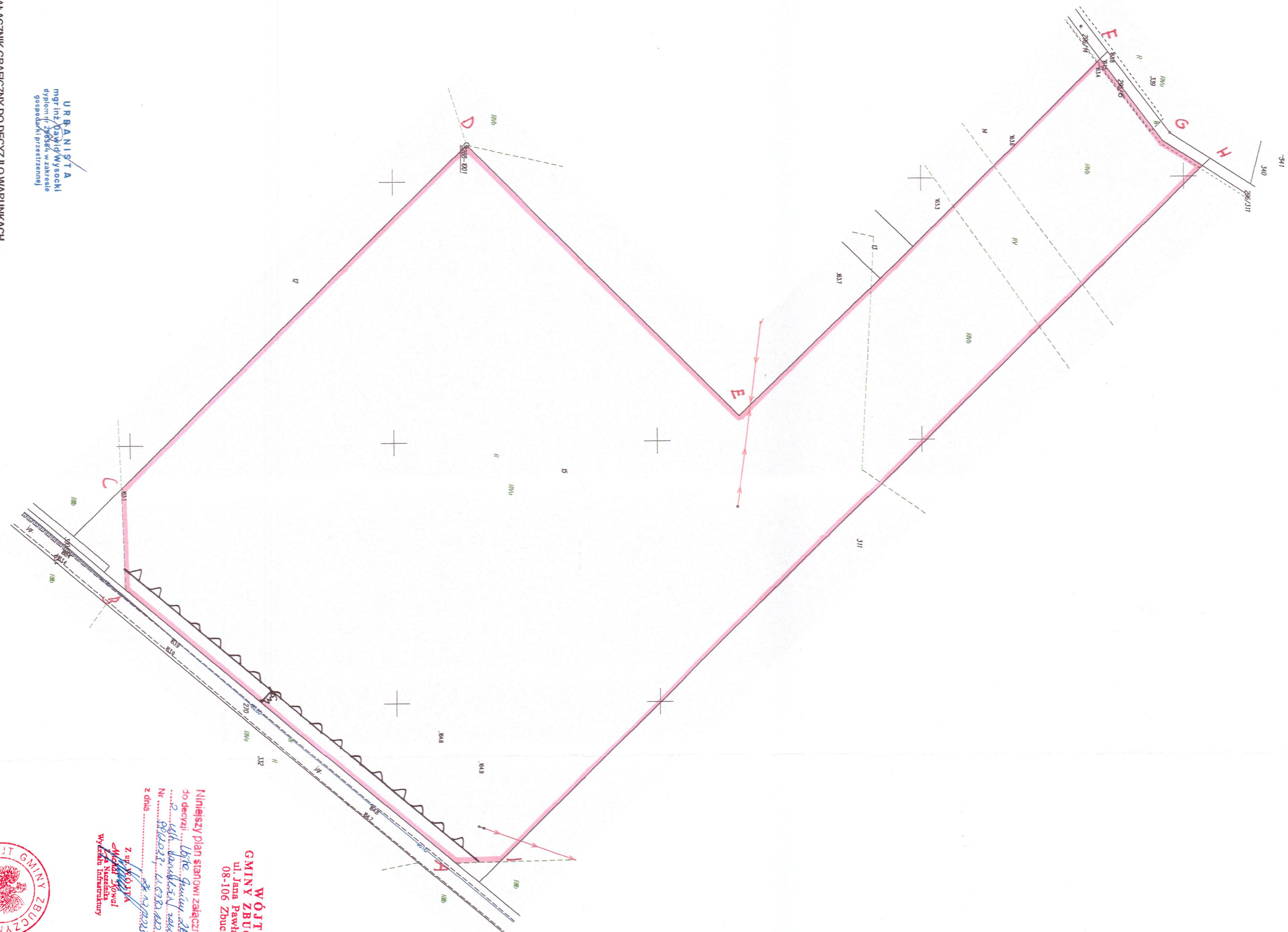
Otrzymują:

1. Magazyn EE Siedlce Sp. z o.o. –
reprezentowana przez pełnomocnika
P. Konrada Markowskiego
2. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy
3. A/a



[Handwritten signature]
Z up. WÓJTA
Michał Kowal
Z-ca Naczelnika
Wydziału Infrastruktury

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 zł na podstawie części I. ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111) w dniu 31.07.2023 r., przelew.



URBANISTA
mgr inż. **Krzysztof Wysocki**
dyplom nr 26554 w zakresie
gospodarki przestrzennej

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI O WARUNKACH
ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

LEGENDA
— LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
— NIEPRZERWALNA LINIA ZABUDOWY

WÓJT
GMINY ZBUCZYŃ
ul. Jana Pawła II 1
08-106 Zbuczyn

Niniejszy plan stanowi załącznik
do decyzji: *bycie Gminy Zbuczyn*
o *czynnościach z zakresu*
Nr *8862/23, ul. Główna 222*
z dnia *08.03.2023.*
Z up. *M. Szymański*
M. Szymański
Przewodniczący Rady Gminy
Wydział Inwestycyjny



LEGENDA

linia granic	linia granic	linia granic	linia granic
linia granic	linia granic	linia granic	linia granic
linia granic	linia granic	linia granic	linia granic
linia granic	linia granic	linia granic	linia granic
linia granic	linia granic	linia granic	linia granic

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Rozum
Krzysztof Wysocki
Data: 2023.03.01 11:34:52 CET

WYNIKI ANALIZY

związanej z postępowaniem w sprawie wydania
decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz przepisów 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 z późn. zm.),

przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany i w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

związaną z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy na wniosek Pana **Konrada Markowskiego** działając jako pełnomocnik Firmy **Magazyn EE Siedlce Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością** przewidujący budowę stacji elektroenergetycznej 400/110/SN oraz magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanej na części terenu działki nr ewid. 15 położonej w miejscowości Zdany.

I. Stan prawny terenu.

1. Działka nr ewid. 15.
2. Położenie: miejscowości Zdany, gmina Zbuczyn.
3. Właściciel: osoba fizyczna.
4. Opis użytków:
 - 1) w liniach rozgraniczających: grunty orne RIVa, RIVb i RV oraz grunty pod rowami W-RIVb;
 - 2) poza linią rozgraniczającą teren inwestycji: grunty orne RIIIb.
5. Teren położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

II. Stan faktyczny terenu.

1. Działka nr ewid. 15 niezabudowana.
2. Na ww. działkach brak jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej oraz znajdują się obiekty infrastruktury technicznej.

III. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

1. Planowana inwestycja nie może być zaliczona do inwestycji celu publicznego.
2. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr WI.6220.6.2023 z dnia 27.06.2023 r., zgodnie z którą wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło uciążliwości dla środowiska.
3. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze objętym formą ochrony przyrody ustanowionym w trybie ustawy o ochronie przyrody oraz inną ochroną przyrody na podstawie przepisów ww ustawy.
4. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
5. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach

- ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.
6. Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
 7. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowiskowej lub ochrony uzdrowiskowej.
 8. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków.
 9. Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych.
 10. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.
 11. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.
 12. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
 13. Przy północno-zachodniej granicy działki objętej wnioskiem znajdują się urządzenia melioracji wodnych – rów melioracyjny.
 14. Na terenie objętym inwestycją znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w postaci drenowania.

IV. Wyniki analizy obszaru

Wokół terenu objętego wnioskiem wyznaczono obszar analizowany i w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Rodzaj zabudowy istniejącej:
 - 1) na działce objętej wnioskiem – brak;
 - 2) na terenach sąsiednich – pas drogowy drogi wewnętrznej, urządzenia melioracji wodnych – rów melioracyjny oraz obiekty infrastruktury technicznej.
2. Rodzaj zabudowy planowanej: obiekty infrastruktury technicznej.
3. Rodzaj inwestycji: budowa stacji elektroenergetycznej 400/110/SN oraz magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
4. Obiekty istniejące w obszarze analizowanym zlokalizowane są w różnych odległościach od granicy działek z przyległym do nich z przyległymi do nich drogami. Ze względu na istniejące uwarunkowania, sąsiedztwo dróg oraz planowaną zabudowę, na podstawie § 4 ust. 4 rozporządzenia przywołanego we wstępie dla inwestycji należy zachować nieprzekraczalną 6,0 m przednią linię zabudowy od granicy działki z istniejącym pasem drogowym drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 270, obręb ewid. Zdany) oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
5. Ponadto należy zachować minimalną 5,0 m odległość od brzegu skarpy rowu melioracyjnego przechodzącego przez działkę objętą wnioskiem.
6. W związku z art. 34 pkt 4 i art. 389 pkt 2 ustawy Prawo wodne – jeżeli wykonane roboty lub obiekty budowlane trwale związane z gruntem, mające wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej, zajmą powierzchnię powyżej 3500 m² lub spowodują wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej konieczne będzie uzyskanie odpowiedniej zgody wodnoprawnej na szczególne korzystanie z wód.
7. Na terenie objętym inwestycją znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w postaci drenowania, w związku z tym zobowiązuje się inwestora do zastosowania wymogów stawianych przez ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478):
 - 1) art. 192 ustawy Prawo wodne zabrania niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Urządzenia drenarskie nie podlegają inwentaryzacji geodezyjnej, w związku z tym

- inwestor powinien dokonać ich lokalizacji w terenie;
- 2) dbając o prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych, w razie potrzeby rurociągi drenarskie należy przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy;
 - 3) zgodnie z art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3a i pkt 4 ustawy Prawo wodne, na budowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;
 - 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych należy przekazać do Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej dokonanych zmian w systemie drenarskim celem aktualizacji prowadzonej ewidencji.
8. Należy określić wymagania dotyczące inwestycji:
- 1) budowa stacji elektroenergetycznej 400/110/SN oraz magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. budowa od jednego do dwóch budynków technicznych stacji elektroenergetycznej i magazynów energii, budowa odcinków kablowych linii elektroenergetycznych, teletechnicznych oraz obwodów wtórnych wraz z kanalizacją teletechniczną i kablową, od jednego do sześciuset magazynów energii, stacji oraz stanowisk transformatorów, urządzeń rozdzielni, stanowisk kompensacji mocy biernej w obszarze objętym linią rozgraniczającą teren inwestycji;
 - 2) budowa stacji elektroenergetycznej 400/110/SN oraz magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyposażać w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych;
 - 3) dla inwestycji polegającej na budowie stacji elektroenergetycznej 400/110/SN oraz magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie określa się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) dla inwestycji polegającej na budowie stacji elektroenergetycznej 400/110/SN oraz magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. budowa odcinków kablowych linii elektroenergetycznych, teletechnicznych oraz obwodów wtórnych wraz z kanalizacją teletechniczną i kablową, stacji oraz stanowisk transformatorów oraz urządzeń rozdzielni i stanowisk kompensacji mocy biernej nie określa się takich parametrów, jak: szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki, wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku oraz geometrii dachu;
 - 5) droga wewnętrzna realizowana w formie dojazdu o nawierzchni utwardzonej, o szerokości jezdni minimum 3 m, spełniająca wymogi określone w przepisach odrębnych.
9. Obiekty istniejące w obszarze analizowanym posiadają zróżnicowane parametry wielkościowe elewacji frontowych wysokości do okapu i do kalenic oraz zróżnicowaną geometrię dachów. Na podstawie § 6 ust. 1, § 7 ust. 4 i § 8 rozporządzenia przywołanego we wstępie, należy określić poniższe wymagania dotyczące **każdego magazynu energii (od jednego do sześciuset magazynów energii)**:
- 1) obiekt wolnostojący, parterowy;
 - 2) szerokość elewacji frontowej od 1,0 do 11,0 m;
 - 3) poziom posadowienia parteru mierzony od planowanego średniego poziomu terenu przy obiekcie od 0,0 do 0,8 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy obiekcie od 1,0 do 6,5 m;
 - 5) wysokość głównej kalenicy lub wysokość obiektu mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy obiekcie od 1,0 do 6,5 m;
 - 6) dach płaski lub stromy, jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowy, ustawiony główną kalenicą w kierunku zbliżonym (z tolerancją +/- 30 st.) do równoległego lub prostopadłego do bocznej granicy działki, kąt nachylenia połaci do 45 st.
- każdego budynku stacji elektroenergetycznej i magazynu energii (od jednego do dwóch budynków stacji elektroenergetycznej i magazynów energii)**:
- 1) budynek wolnostojący, parterowy lub parterowy z poddaszem nieużytkowym lub użytkowym, z ewentualnym podpiwniczeniem;

- 2) szerokość elewacji frontowej od 6,0 do 61,0 m;
- 3) poziom posadowienia parteru mierzony od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 0,0 do 0,5 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 2,0 do 13,0 m;
- 5) wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 2,0 do 13,0 m;
- 6) dach płaski lub stromy, jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowy, ustawiony główną kalenicą w kierunku zbliżonym (z tolerancją +/- 30 st.) do równoległego lub prostopadłego do bocznej granicy działki, kąt nachylenia połaci do 45 st.

dwóch zbiorników przeciwpożarowych:

- 1) zbiornik o umocnionym i szczelnym dnie i ścianach, skarpy o bezpiecznym nachyleniu;
 - 2) nawodnienie zbiornika oczyszczonymi wodami opadowymi i roztopowymi bez naruszenia stanu wód powierzchniowych i podziemnych lub z własnego ujęcia wody;
 - 3) wokół zbiornika pozostawić wolną przestrzeń komunikacyjną;
 - 4) teren zbiornika trwale wygrodzić od terenów sąsiednich;
 - 5) pojemność każdego zbiornika przeciwpożarowego do 50m³.
10. Należy określić wymagania dotyczące innych obiektów:
- 1) studnia do poboru wody pitnej o głębokości do 30,0 m oraz poborze wody mniejszym niż 5m³/dobę, zachowująca odległości od granic działek, od dróg i od innych obiektów budowlanych określonych w przepisach techniczno – budowlanych;
 - 2) bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe, podziemny, o pojemności do 10 m³, zachowujący odległości od granic działek, od dróg i od innych obiektów budowlanych określonych w przepisach techniczno-budowlanych.
11. Należy określić wymagania dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
- 1) należy zachować wszystkie warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WI.6220.3.2023 z dnia 24.04.2023 r.;
 - 2) nadmiar mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach dysponowania nieruchomością lub przekazać do zagospodarowania lub odzysku w sposób przewidziany w przepisach o odpadach, ewentualnie zagospodarować w sposób ustalony z Wójtem Gminy;
 - 3) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do czasowego selektywnego wstępnego magazynowania odpadów komunalnych;
 - 4) dokumentacja projektowa wymaga w miarę potrzeb uzyskania niezbędnych uzgodnień;
 - 5) obowiązuje utrzymanie drożności istniejącego drenowania, przy założonych istniejących kierunkach spływu wód, z możliwością ewentualnej przebudowy, z zastrzeżeniem uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej.
12. Istniejące i planowane uzbrojenie terenu można uznać za wystarczające dla zamierzenia.
13. Teren posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 361327W (dz. nr ewid. 270, obręb ewid. Zdany) poprzez drogę wewnętrzną dz. nr ewid. 270, obręb ewid. Zdany).
14. Należy określić poniższe wymagania dotyczące warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa energetycznego oraz poprzez instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
 - 2) zaopatrzenie w wodę tymczasowo z własnej studni do poboru wody pitnej, docelowo z wodociągu gminnego zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego po ich uzyskaniu;
 - 3) nawodnienie zbiorników wodami opadowymi i roztopowymi lub z własnego ujęcia wody, bez naruszenia stanu wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 4) odprowadzenie ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości – powierzchniowo na własną działkę lub ujęcie ich w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne oraz wprowadzenie do ich ziemi (poprzez studnie chłonne, drenaże rozsączające lub skrzynki

- retencyjno-rozsączające) lub do wód lub do urządzeń wodnych (z zastrzeżeniem zgody wodnoprawnej) lub do szczelnych zbiorników (zamkniętych lub otwartych odparowujących retencyjnych);
- 6) ogrzewanie indywidualne z wykorzystaniem wysokoefektywnych instalacji bezemisyjnych lub emitujących do powietrza substancje w wielkościach poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów określonych w przepisach o ochronie środowiska;
 - 7) ewentualna budowa zjazdu z drogi wewnętrznej oraz umieszczenie w pasach drogowych obiektów i urządzeń niezwiązanych z drogami po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi;
 - 8) zblżenia lub skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem terenu oraz ewentualna jego przebudowa zgodnie z warunkami zarządców.
15. W odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na gruntach ornych RIVa, RIVb i RV oraz grunty pod rowami W-RIVb, a nie obejmującej gruntów klas I-III i gruntów leśnych nie stosuje się wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty orne RIIIb znajdują się poza linią rozgraniczającą teren inwestycji.

Opracował mgr inż. Dawid Wysocki

Minimálna analiza stanowi załącznik
do decyzji Wójt Gminy Zbuczyn
o ulb. wewnątrz zabudowy
Nr PP/2023/UL/0330/19/2023
z dnia 26.12.2023r.

Z up. WÓJTA
Michał Kowal
Z-ca Naczelnika
Wydziału Infrastruktury

WÓJT
GMINY ZBUCZYN
ul. Jana Pawła II 1
08-106 Zbuczyn



URBANISTA
mgr inż. Dawid Wysocki
dyplom nr 258364 w zakresie
gospodarki przestrzennej

