

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY NR 33/2024**

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 2024 r., poz. 320);
- 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 2024 r., poz. 82);
- 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 2024 r., poz. 54);
- 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 2024 r., poz. 399);
- 12) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2024 r., poz. 275);
- 13) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.);

po zapoznaniu się z wnioskiem z dnia 18.10.2023 r. (data wpływu 20.10.2023 r.), uzupełnionym dnia 17.11.2023 r. (data wpływu 20.11.2023 r.),

firmy PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., 

dane do korespondencji:


ustalam warunki zabudowy:

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

1. Rodzaj zabudowy: produkcyjna – odnawialne źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kontenerowych stacji transformatorowych.
3. Lokalizacja inwestycji: na części terenu działek nr ewid. 41, 42 i 43 położonych w miejscowości Rzążew.

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 przyległym do niej pasem drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 566, obręb ewid. Rzążew);
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
2. Wielkość powierzchni zabudowy planowanej w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie może przekraczać 70 %.
3. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji.
4. Farmę fotowoltaiczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wyposażić w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania i podłączenia do sieci elektroenergetycznej, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych.
5. Dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną nie określa się parametrów: szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki, wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku i geometrii dachu.
6. Do dziesięciu kontenerowych stacji transformatorowych wraz z przyłączami elektroenergetycznymi wyposażić w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych.
7. Budowa odcinków kablowych linii elektroenergetycznych. Linie elektroenergetyczne wyposażić w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych.
8. Ustalenia dotyczące każdej kontenerowej stacji transformatorowej (od jednej do dziesięciu sztuk):
 - 1) obiekt wolnostojący, parterowy;
 - 2) szerokość elewacji frontowej od 1,5 do 6,5 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 1,5 do 4,5 m;
 - 5) wysokość głównej kalenicy lub wysokość obiektu mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy obiekcie od 1,5 do 4,5 m;
 - 6) dach płaski lub stromy, jedno- lub dwuspadowy, ustawiony główną kalenicą w kierunku zbliżonym (z tolerancją +/- 30 st.) do równoległego lub prostopadłego do bocznej granicy działki, kąt nachylenia połąci do 45 st.

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 6/2023 z dnia 27.09.2023 r., znak: WI.6220.15.2023 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. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania uwzględniające ogólne zasady ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.
4. Ponadto określa się poniższe szczegółowe warunki tej ochrony:
 - 1) należy zachować wszystkie warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 6/2023 z dnia 27.09.2023 r., znak: WI.6220.15.2023;
 - 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.

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. Podłączenie do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa energetycznego.
2. Inwestycja na etapie eksploatacji nie wymaga poboru energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków.
3. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne przepisami odrębnymi – poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne na własny nieutwardzony teren inwestycji.
4. Teren posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 361319W (dz. nr ewid. 570/2, obręb ewid. Rzążew), poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr ewid. 562, obręb ewid. Rzążew) oraz drogę wewnętrzną (dz. nr ewid. 566, obręb ewid. Rzążew).
5. Ewentualna budowa zjazdu z drogi oraz umieszczenie w pasach drogowych obiektów i urządzeń niezwiązanych z drogami po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi.

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 wnioskiem z dnia 18.10.2023 r. (data wpływu 20.10.2023 r.), uzupełnionym dnia 17.11.2023 r. (data wpływ: 20.11.2023 r.) Pani Małgorzata Witecka – Prezes Zarządu, działając w imieniu i na rzecz firmy PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kontenerowych stacji transformatorowych zlokalizowanych na części terenu działek nr ewid. 41, 42 i 43 położonych w miejscowości Rządów.

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

Pismem z dnia 31.10.2023 r. Wójt Gminy Zbuczyn wezwał Inwestora do usunięcia braków we wniosku o ustalenie warunków zabudowy, poprzez przedłożenie kopii prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z charakterystyką planowanego przedsięwzięcia, przedłożenie potwierdzenia dokonania opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz przedłożenie dokumentu potwierdzającego uprawnienie P. Małgorzaty Witeckiej do reprezentowania Spółki oraz podpisywania w jej imieniu dokumentów.

W dniu 20.11.2023 r. Inwestor usunął braki we wniosku o ustalenie warunków zabudowy przedkładając kopię prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z charakterystyką planowanego przedsięwzięcia, potwierdzenie dokonania opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz odpis z KRS, z którego wynika uprawnienie P. Małgorzaty Witeckiej do reprezentowania Spółki oraz podpisywania w jej imieniu dokumentów.

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 instalacji odnawialnego źródła energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 tej ustawy.

W dniu 21.11.2023 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 z późn. zm.), 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. Na terenach sąsiednich znajduje się zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz budynki inwentarskie.

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 ornych RIVa, RIVb i RV, 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.

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 6/2023 z dnia 27.09.2023 r., znak: WI.6220.15.2023 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.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 2a i 6 ww. ustawy projekt opracowanej decyzji o warunkach zabudowy, pismem z dnia 06.02.2024 r. przekazano organowi właściwemu w sprawach ochrony gruntów rolnych, organowi właściwemu w sprawach melioracji wodnych oraz właściwemu organowi Państwowej Inspekcji Sanitarnej 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.

Pozytywnie uzgodniono projekt decyzji z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Siedlcach postanowieniem Nr ZNS.9012.4.70.2024 z dnia 16.02.2024 r., znak: ZNS.745.71.2024.1 w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych.

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. 09.02.2024 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 27.02.2024 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 farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kontenerowych stacji transformatorowych zlokalizowanych na części terenu działek nr ewid. 41, 42 i 43 położonych w miejscowości **Rzążew**.

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. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. AVA



Z up. WÓJTA
Michał Paweł
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 17.11.2023 r., przelew.

ŁĄCZY ZAŁĄCZNIK NR 2

URBANISTYKA
mgr inż. Dawid Wysocki
biuro w zakresie
projektowania



Niniejszy plan stanowiący załącznik do decyzji o zmianie sposobu użytkowania terenu...
z dnia 11.02.2025 r. o godz. 10:30
z siedziby Urzędu Gminy Żelazna



WARUNKACH TERENU
TEREN INWESTYCYJNY
ZABUDOWY

LEGENDA	
	droga
	ograniczenie terenu
	budowla
	linia techniczna
	drzewo
	ogrodzenie
	elementy wodne
	znaki graniczne
	inne elementy

STAROSTWA ŻELAZNA
P. 1426.2013.10003
mapa zasadnicza
Odniesienie do 12.10.2023r.

z up. STAROSTY
Renata Kuku
Inspektor w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

URBANISTYKA
mgr inż. Dawid Wysocki
biuro w zakresie
projektowania

ŁĄCZY ZAŁĄCZNIK NR 2

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
godło mapy: 7.171.33.08.4.7.171.33.13.2
Skala 1:1000

Wszystkie dane podane w niniejszym projekcie mają charakter poglądowy i nie stanowią gwarancji. Wszelkie zmiany i poprawki należy zgłaszać pisemnie do biura projektanta. Projektant nie odpowiada za skutki zastosowania projektu w rzeczywistości. Wszelkie dane podane w niniejszym projekcie mają charakter poglądowy i nie stanowią gwarancji. Wszelkie zmiany i poprawki należy zgłaszać pisemnie do biura projektanta. Projektant nie odpowiada za skutki zastosowania projektu w rzeczywistości.

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 Pani **Małgorzaty Witeckiej** – Prezesa Zarządu działającej w imieniu Firmy **PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O** przewidujący budowę farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kontenerowych stacji transformatorowych zlokalizowanych na części terenu działek nr ewid. 41, 42 i 43 położonych w miejscowości Rzązew.

I. Stan prawny terenu.

1. Działki nr ewid. 41, 42 i 43.
2. Położenie: miejscowości Rzązew, gmina Zbuczyn.
3. Właściciel: osoby fizyczne.
4. Opis użytków:
 - 1) na terenie inwestycji grunty orne RIVa, RIVb i RV;
 - 2) poza linią rozgraniczającą teren inwestycji: grunty orne RIIIb, grunty rolne zabudowane Br-RIIIb oraz sady S-RIIIb.
5. Teren położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

II. Stan faktyczny terenu.

1. Działki nr ewid. 41, 42 i 43 niezabudowane.
2. Na ww. działkach brak jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

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.6220.15.2023 z dnia 27.09.2023 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 uzdrowskiej lub ochrony uzdrowskiej.
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.

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 objętych wnioskiem – brak;
 - 2) na terenach sąsiednich – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz budynki inwentarskie.
2. Rodzaj zabudowy planowanej: produkcyjna – odnawialne źródła energii, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kontenerowych stacji transformatorowych.
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 przyległym do niej pasem drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 566, obręb ewid. Rzązew) oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
5. Wielkość powierzchni zabudowy istniejącej w stosunku do powierzchni działek wynosi od poniżej jednego do kilkudziesięciu procent. Ze względu na wielkość obiektów planowanych na terenie objętym wnioskiem oraz wielkość tego terenu, nie dającą się w obiektywny sposób porównać z innymi zabudowanymi terenami w obszarze analizowanym, na podstawie § 5 ust. 2 rozporządzenia przywołanego we wstępie wyznaczyć należy wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy planowanej w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie przekraczający 70 %. Ponadto należy wyznaczyć dla działki objętej wnioskiem wielkość udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie mniej niż 30 %.
6. Należy określić wymagania dotyczące inwestycji:
 - 1) farmę fotowoltaiczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wyposażać w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania i podłączenia do sieci elektroenergetycznej, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych;
 - 2) dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną nie określa się parametrów: szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki, wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku i geometrii dachu;

- 3) do dziesięciu kontenerowych stacji transformatorowych wraz z przyłączami elektroenergetycznymi wyposażić w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych;
- 4) budowa odcinków kablowych linii elektroenergetycznych. Linie elektroenergetyczne wyposażić w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych.
7. 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 każdej kontenerowej stacji transformatorowej (od jednej do dziesięciu sztuk):
 - 1) obiekt wolnostojący, parterowy;
 - 2) szerokość elewacji frontowej od 1,5 do 6,5 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 atyki mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy obiekcie od 1,5 do 4,5 m;
 - 5) wysokość głównej kalenicy lub wysokość obiektu mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy obiekcie od 1,5 do 4,5 m;
 - 6) dach płaski lub stromy, jedno- lub dwuspadowy, 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. Należy określić wymagania dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
 - 1) należy zachować wszystkie warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WL.6220.15.2023 z dnia 27.09.2023 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.
9. Istniejące i planowane uzbrojenie terenu można uznać za wystarczające dla zamierzenia.
10. Teren posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 361319W (dz. nr ewid. 570/2, obręb ewid. Rzążew) poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr ewid. 562, obręb ewid. Rzążew) oraz drogę wewnętrzną (dz. nr ewid. 566, obręb ewid. Rzążew).
11. Należy określić poniższe wymagania dotyczące warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - 1) podłączenie do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa energetycznego;
 - 2) inwestycja na etapie eksploatacji nie wymaga poboru energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków;
 - 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne przepisami odrębnymi – poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne na własny nieutwardzony teren inwestycji;

WÓJT
GMINY ZBUCZYŃ
ul. Jana Pawła II 10

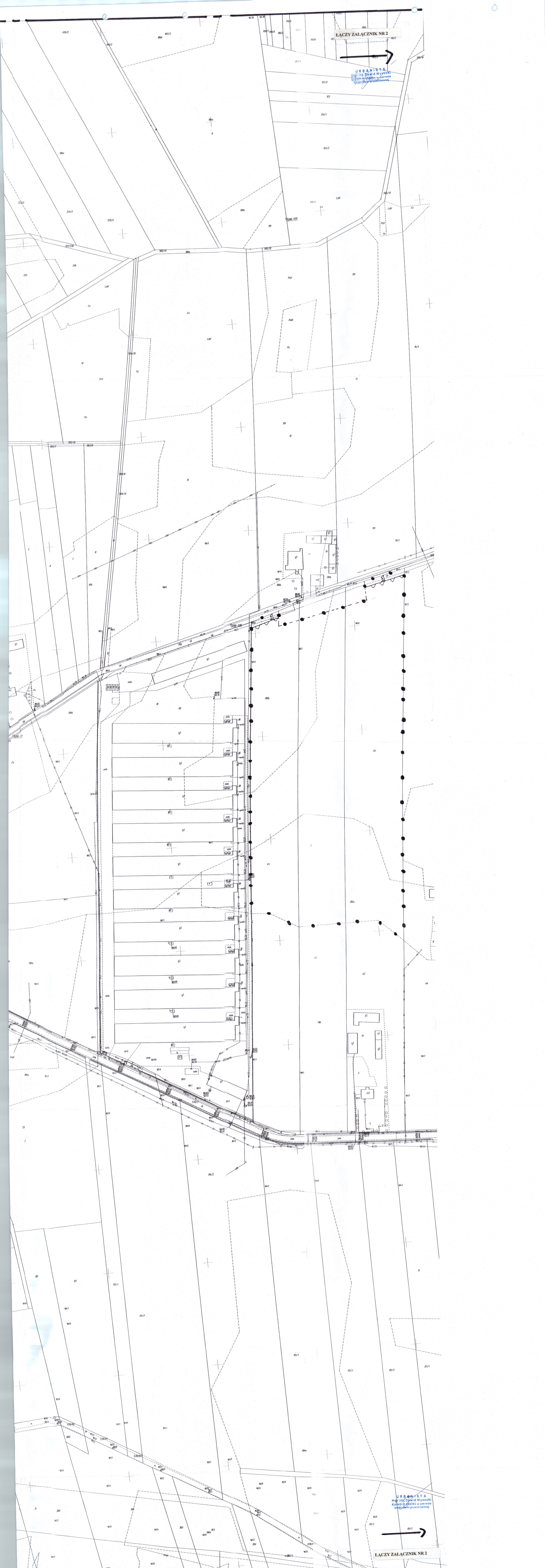
08-10-2024

Ministerstwo analiz zmian przeznaczenia
do decyzji Wójt Gminy Zbuczyn
o wst. indywidualnej zabudowy
nr 33K.226; 11.6.2024 167 1023
z dnia 15.03.2024
Z up. WÓJTA
mgr inż. Dawid Wysocki
Za: Naczelnika
Wydziału Infrastruktury



Opracował mgr inż. Dawid Wysocki

URBANISTA
mgr inż. Dawid Wysocki
dyplom nr 258364 w zakresie
gospodarki przestrzennej
3 z 3



ŁĄCZY ZAŁĄCZNIK NR 2

URBANISTA
mgr inż. Dawid Wysocki
ul. Główna 10
52-100 Wrocław

URBANISTA
mgr inż. Dawid Wysocki
ul. Główna 10
52-100 Wrocław

ŁĄCZY ZAŁĄCZNIK NR 2

STANOWISKO
P.14.06.2013.10003
INSPEKTOR W WYDZIALE GOSPODARSTWA
MIASTA WROCLAWIA
SW. AL. 12.10.2023.

z up. STAROSTY
Rachwał
Inspektor w Wydziale Gospodarki
Gospodarki Nieruchomościami

Wszelkie prawa zastrzeżone. Wszelkie prawa zastrzeżone. Wszelkie prawa zastrzeżone.