

DECYZJA nr 11/2022 **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1, w związku z art. 54 oraz art. 86, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022, poz. 503) oraz art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2021, poz. 735, ze zm.),

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.11.2021 r., firmy OZE Development Sp. z o.o. z/s w Naclawiu, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z infrastrukturą techniczną, na działce nr 294, we wsi Pastewnik;
- po uzgodnieniu z:
 - Starostą Powiatu Kamiennogórskiego, w zakresie ochrony gruntów rolnych,
 - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Dyrektorem Zarządu Zlewni Lwówek Śląski w zakresie melioracji i urządzeń wodnych – postanowienie WR.ZPU.3.522.63.2022 z dnia 23.02.2022 r.,
 - Zarządem Powiatu Kamiennogórskiego;

ustalam warunki zabudowy

dla firmy OZE Development Sp. z o.o. z/s w Naclawiu

1. RODZAJ INWESTYCJI - tereny instalacji odnawialnego źródła energii.

Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z infrastrukturą techniczną, na działce nr 429, we wsi Pastewnik.

2. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI W ZAKRESIE:

1) warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

Ze względu na charakter inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW nie ustala się warunków zamierzenia w zakresie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz geometrii dachu;

2) warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) wynikających z potrzeb ochrony środowiska:
 - podziemne rurociągi oraz inne obiekty liniowe należy przeprowadzić i wykonać w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko,
 - należy przywrócić do właściwego stanu powierzchnię ziemi w razie jej uszkodzenia to jest doprowadzić do naturalnego ukształtowania rzeźby terenu,
 - roboty ziemne związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w pobliżu drzew lub krzewów, mogą być wykonywane wyłącznie w sposób nieszkodzący drzewom lub krzewom,
 - inwestycję należy realizować z uwzględnieniem uwarunkowań określonych w decyzji Wójta Gminy Marciszów o środowiskowych uwarunkowaniach RGKŚ.6220.3.2021 z dnia 21.09.2021 r.
- b) wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody – bez uwarunkowań;
- c) wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – bez uwarunkowań;

3) warunków szczegółowych i zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) dojazd do projektowanej inwestycji z drogi gminnej powiatowej nr 447 alternatywnie z drogi nr 414 wg ewidencji gruntów, drogą gruntową, bez wyznaczonej jezdni, nieobjętą zimowym utrzymaniem (odsnieżanie i zwalczanie śliskości) i letnim utrzymaniem, dla której nie przewiduje się jej odtwarzania, przebudowy czy modernizacji;
- b) przyłącze energetyczne – według warunków dystrybutora sieci elektroenergetycznej;
- c) przyłącze wodociągowe – bez uwarunkowań;
- d) odprowadzenie ścieków bytowych – bez uwarunkowań;
- e) odprowadzenie wód opadowych:
 - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
 - dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.
- f) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na działce,

4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) dostęp do drogi publicznej - nie może ulec ograniczeniu;
- b) możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej - nie może ulec ograniczeniu;
- c) uciążliwość powodowana przez hałas – nie może się zwiększyć;

d) zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby- nie może się zwiększyć;

5) **wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** nie ustala nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń.

6) **innych warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:**

- a) na terenie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych – sieć drenarska. Zgodnie do art. 234, art. 192 ust. 1, w nawiązaniu do art. 17 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.) zabrania się między innymi: zmieniania kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych), wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych)robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych;
- b) stosownie do art. 205 ust. 1 cyt. ustawy prawo wodne utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca n terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych;
- c) zgodnie z art. 199 ust. 1 ustawy prawa wodnego wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń) stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

3. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na załączniku nr 1 - mapa w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

Uzasadnienie decyzji

W dniu 15.11.2021 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek firmy OZE Development Sp. z o.o. z/s w Naclawiu, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z infrastrukturą techniczną, na działce nr 294, we wsi Pastewnik.

Teren przewidziany pod realizację zadania j.w. nie jest objęty aktualnym, obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, i nie istnieje dla niego obowiązek opracowania planu zagospodarowania przestrzennego. Planowaniem przedsięwzięcie, związane jest z budową instalacji odnawialnego źródła energii – farmy fotowoltaicznej, które zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) zakwalifikowane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane. Biorąc pod uwagę opinie organów współdziałających oraz kryteria wymienione w art. 63 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021, poz. 2373), Wójt Gminy Marciszów dokonał analizy rodzaju, cech i skali przedsięwzięcia, wielkości zajmowanego terenu, zakresu planowanych robót związanych z jego realizacją, prawdopodobieństwa, czasu trwania, zasięgu możliwości ograniczenia oraz odwracalność oddziaływania, powiązania z innymi przedsięwzięciami a także wykorzystania zasobów naturalnych, różnorodność biologiczną, emisję i uciążliwości związane z eksploatacją zamierzenia, gęstości zaludnienia wokół terenu inwestycji oraz jej usytuowania względem obszarów wymagających specjalnej ochrony i w decyzji z dnia 21.09.2021 r. w decyzji RGKŚ.6220.3.2021 o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz określił warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek j.w. obszar analizowany. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z cyt. przepisem granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. W przedmiotowej sprawie: szerokość frontu działki, od strony drogi nr 414 wynosi $\pm 307,0m$, zatem : $3 \times 307,0 = 921,0m$. Ze względu na charakter inwestycji oraz fakt, że zgodnie z treścią art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym budowa farmy fotowoltaicznej, będącej instalacją OZE, zwolniona jest z obowiązku spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa jak i wymogu dostępu do drogi publicznej granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości od 100 do 170m (objęto w całości zabudowaną nr 449/1). Obszar ten spełnia minimalne kryterium 50m i jest odzwierciedleniem granic obszaru oddziaływania przedsięwzięcia wyznaczonego w ramach procedury decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Odstępstwo, o którym mowa powyżej, dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 610, ze zm.), tj. instalacji stanowiących wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Ponieważ wnioskowane zamierzenie inwestycyjne zostało zakwalifikowane jako instalacja odnawialnego źródła energii, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy odstąpiono od analiz wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2. Natomiast wyniki przeprowadzonych, wymaganych badań wykazały, że projektowane uzbrojenie terenu będzie wystarczające dla realizacji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego. Przedsięwzięcie realizowane będzie wyłącznie na gruntach rolnych ł IV klasy bonitacyjnej i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Mając na uwadze

W ramach postępowania po stwierdzeniu, że planowane zamierzenie spełnia wymogi określone w art. art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono projekt decyzji oraz wystąpiono o uzgodnienia wynikające z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Starosta Powiatu Kamiennogórskiego oaz Zarząd Powiatu Kamiennogórskiego w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tj. odpowiednio od 18.02.2022 r. i 11.04.2022 r. nie wyrazili swojego

stanowiska. Tym samym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane. Warunki dla nowej zabudowy zawarto w załączniku nr 1 i 2 do niniejszej decyzji. W związku z tym, że tutejszy organ jest jednocześnie zarządcą drogi przy której planowana jest realizacja zamierzenia – dokonano uzgodnienia w ramach prowadzonego postępowania, które zapisano w pkt. 2 ppkt 3 lit. a niniejszej decyzji. Stronom zapewniono czynny udział w postępowaniu. Mając na uwadze powyższe ustalam niniejsze warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.



WÓJT GMINY

mgr inż. Wiesław Cepielik

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Jeleniej Górze za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
3. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
4. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
5. Zgodnie z art. 65 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Załączniki :

1. Część graficzna sporządzona na mapie w skali 1:1000,
2. Wyniki analizy: część tekstowa, część graficzna w skali 1:1000

Otrzymują:

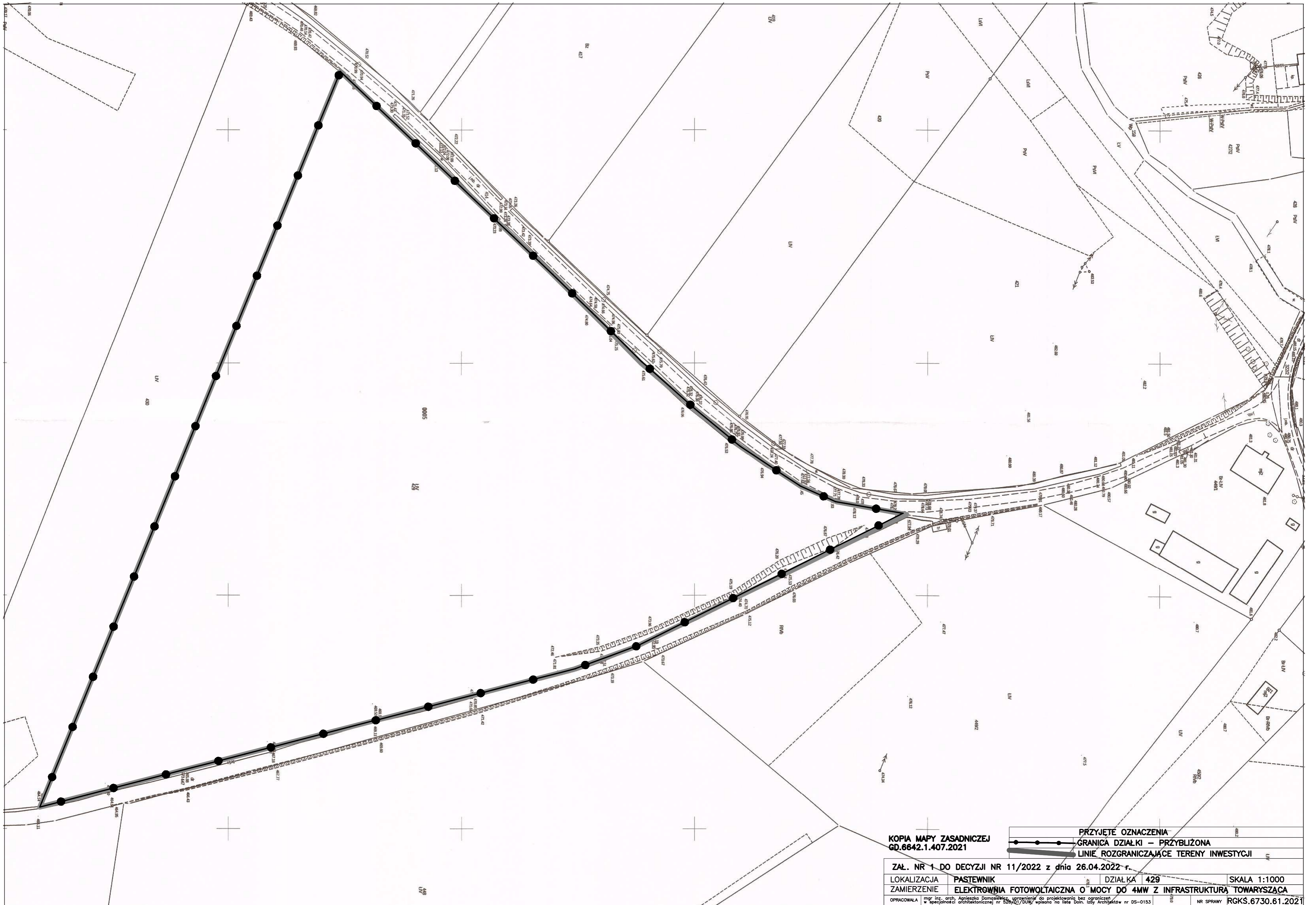
Opłata skarbową zgodnie z zał. cz. I część 8 ustawy z 16.11.2006r o opłacie skarbowej (tj. Dz.U. 2021 poz.1923, ze zm.)

Projekt decyzji sporządziła i sprawę prowadzi:

mgr inż. arch. Agnieszka Damasiewicz; uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej; numer ewidencyjny 526/01/DUW. Wpisana na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby

Architektów pod numerem DS-0153

Informacje: Urząd Gminy Marciszów, telefon - 075 74 10 367 wew. 48, e-mail: zagospodarowanie.przestrzenne@marciszow.pl



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
GD.6642.1.407.2021

PRZYJĘTE OZNACZENIA	
	GRANICA DZIAŁKI – PRZYBLIŻONA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY INWESTYCJI

ZAŁ. NR 1 DO DECYZJI NR 11/2022 z dnia 26.04.2022 r.			
LOKALIZACJA	PASTEWNIK	DZIAŁKA	429
ZAMIERZENIE	ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA O MOCY DO 4MW Z INFRASTRUKTURĄ TOWARYSZĄCĄ		SKALA 1:1000
OPRACOWAŁA	mgr inż. arch. Agnieszka Damska z uprawnieniami do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 526/61/DUM, wpisana na liście Doln. Izby Architektów nr DS-0153		NR SPRAWY RGKS.6730.61.2021

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa
Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 11/2022 z dnia 26.04.2022 r.

Lokalizacja **PASTEWNIK, dz. NR 429**
Zamierzenie **ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA O MOCY DO 4MW WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ**

Na podstawie 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. 2003, Nr 164, poz. 1588, ze zm.), po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w określonym obszarze analizowanym, ustalono:

1. Planowane zamierzenie i działka spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021, poz. 741 ze zm.), budowa farmy fotowoltaicznej, będącej instalacją OZE, nie musi spełniać zasady dobrego sąsiedztwa. Zgodnie z tym przepisem zasady dobrego sąsiedztwa, jak i wymogu dostępu do drogi publicznej nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 610, ze zm.), tj. instalacji stanowiących wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii.

b) teren ma dostęp do drogi publicznej;

Dojazd do działki jest zapewniony z drogi o nr wg. ewidencji gruntów o nr 414;

c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; *Infrastruktura techniczna istniejąca i projektowana jest zagwarantowana przez właściwą jednostkę organizacyjną i zapisy ustawy Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r., poz. 716, ze zm.), dla realizacji zamierzenia budowlanego w zakresie dostawy i odbioru wyprodukowanej energii.*

d) teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1, tj. uchwalone przed dniem 1stycznia 1995r; *Teren nie wymaga zyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.*


e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – tak;

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
- *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
- *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

2. Wymagania dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

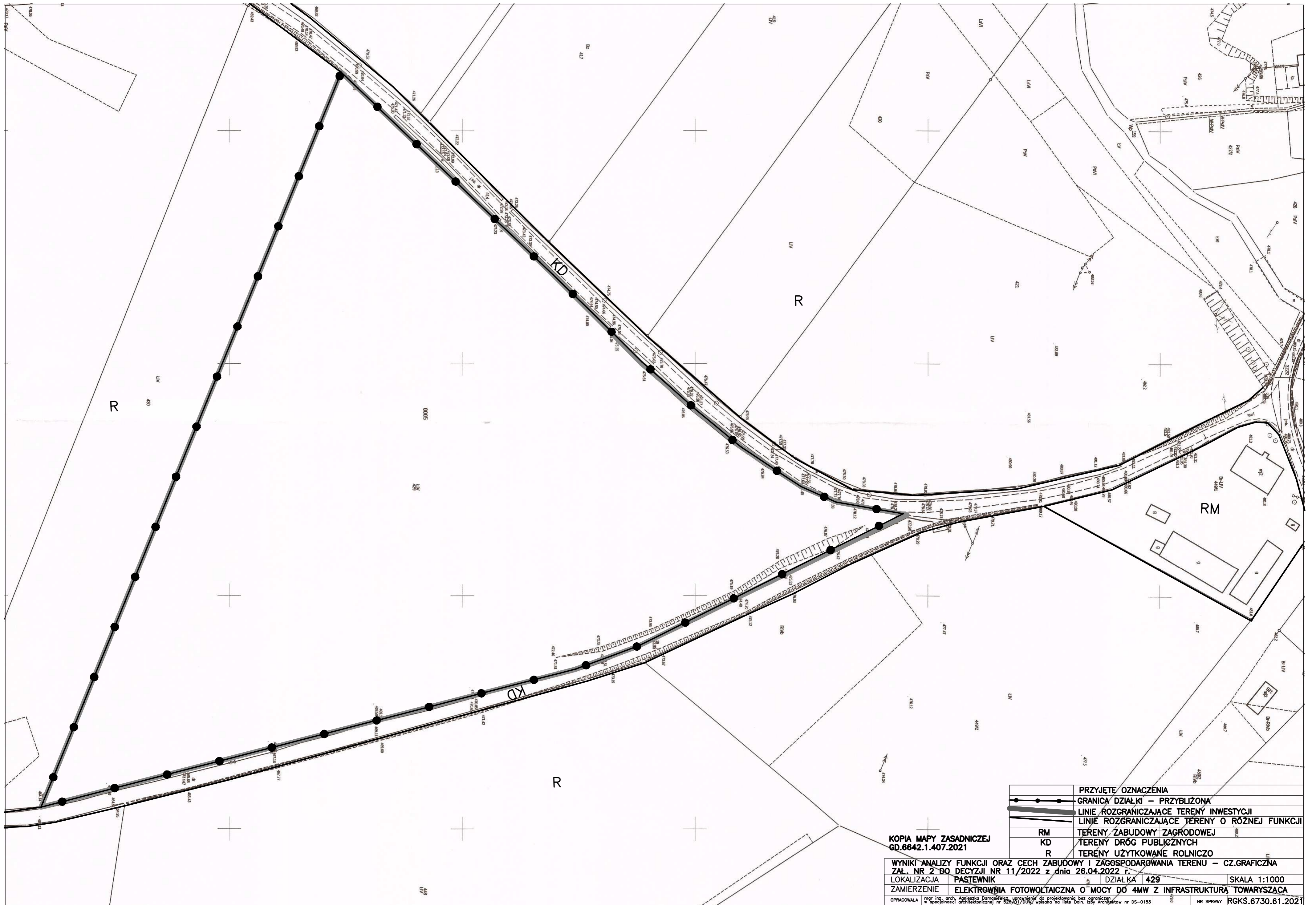
Ze względu na charakter inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, nie ustalono warunków zamierzenia dla linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz geometrii dachu.

opracowała: mgr inż. arch. Agnieszka Damasiewicz
Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej; Nr Upraw. 526/01/DUW,
członek DOIA nr DS-0153; 

URZĄD GMINY MARCISZÓW
ul. Szkolna 6, 58-410 Marciszów
tel./fax 075/74 10 208
tel. /075/74-10-294, 075/74-10-367
NIP 614-15-10-373 REGON 000544639

WÓJT GMINY

mgr inż. Wiesław Cepielik 



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
GD.6642.1.407.2021

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – CZ.GRAFIKZNA ZAŁ. NR 2 DO DECYZJI NR 11/2022 z dnia 26.04.2022 r.			
LOKALIZACJA	PASTEWNIK	DZIAŁKA	429
ZAMIERZENIE	ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA O MOCY DO 4MW Z INFRASTRUKTURĄ TOWARYSZĄCĄ	SKALA	1:1000
OPRACOWAŁA mgr inż. arch. Agnieszka Damska, uprawniona do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 526/61/DUM, wpisana na liście Doln. Izby Architektów nr DS-0153			NR SPRAWY RGKS.6730.61.2021

PRZYJĘTE OZNACZENIA	
	GRANICA DZIAŁKI – PRZYBLIŻONA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY INWESTYCJI
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNEJ FUNKCJI
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
KD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
R	TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO