

Znak sprawy: OŚP-I.6730.41.2022

data: 2023-01-16

Na podstawie art. 104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2022r. poz 2000.) art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 1a i 4 art. 61 ust. 1 i 3, art. 63 ust. 1, 2, 3 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022r. poz.503) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1588 z późn zm.),

po rozpatrzeniu wniosku: **PV IŁOWA I Sp. Z o.o, ul. Zwycięstwa 32/1, 44-100 Gliwice**

--- u s t a l a m ---

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowie elektrowni fotowoltaicznej Czyżówek o mocy do 68 MW

lokalizacja inwestycji: dz. Nr 36/3 obręb Czyżówek, dz. nr 500/7, 500/5 obręb Borowe, gmina Iłowa

I. Warunki zabudowy wynikające z analizowanego obszaru - przeznaczenie terenu objętego wnioskiem.

- Teren gruntów rolnych

II. Inwestycja obejmuje następujący zakres prac:

- budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

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

1. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - **Prawo budowlane** (Dz. U. z 2021r. poz.2351 z późn zm.),
 - a) należy zachować warunki wynikające z przepisów prawa ze szczególnym uwzględnieniem warunków technicznych wynikających z Rozporządzenia 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.),
 - b) projekt budowlany winien być sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia do projektowania w danej branży i zrzeszonych we właściwych izbach branżowych: architektonicznej i budowlanej.
2. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. **o drogach publicznych** (Dz.U.2022.1693); należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r **sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych** (Dz. U. z 2022r.poz.1518.)
 - a) wszelkie prace prowadzone w pasie drogi wymagają uzyskania zgody jej zarządcy, przed rozpoczęciem robót należy uzyskać pozwolenie na zajęcie pasa drogowego,
 - b) należy zachować warunki techniczne w zakresie: sposobu prowadzenia robót i odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe,
3. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (Dz. U. z 2022. Poz 840)
 - a) w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,

- na dz. nr 36/3 znajduje się stanowisko archeologiczne Czyżówek 4 (AZP 71-10/22). Należy zapewnić badania archeologiczne, których zakres i rodzaj w myśl art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ustala Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Inwestor przed rozpoczęciem prac winien uzyskać pozwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych w drodze decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy jw. Pozwolenie należy uzyskać co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

4. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) - teren, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, Przedmiotowa inwestycja obejmuje w części chronione grunty rolne Lzr-ŁIV, ŁIV, ŁV, PsV, RVI, W-ŁIV pochodzenia organicznego (3z M, 2 z M, 9 – gleby murszowo-mineralne i murszowate) oraz niepodlegające ochronie gleby wyżej wskazanych klas pochodzenia mineralnego (9 Dz- czarne ziemie zdegradowane i ziemie szare; 4-6 Bw- gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne). Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty rolne klas IV-VI pochodzenia mineralnego nie podlegają ochronie. Jednak Inwestor przed rozpoczęciem budowy ma obowiązek wystąpić o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego. W myśl art. 12 ust 1 i ust 10 w/w ustawy osoba która uzyskała zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji jest zobowiązana uiszczyć należności i opłaty roczne z tym związane. Ponadto ustawodawca w art. 14 ust 1 tejże ustawy przewidział obowiązek zdjęcia oraz wykorzystania na cele poprawy wartości użytkowej gruntów próchnicznej warstwy gleby z gruntów rolnych klasy IV pochodzenia organicznego. Nałożenie obowiązku może nastąpić po zasięgnięciu przez organ prowadzący sprawę opinii burmistrza. W razie niewykonania powyższego obowiązku osoba wyłączająca grunty z produkcji uiszcza za każdy 1m³ wykorzystanej niewłaściwie próchnicznej warstwy gleby opłatę w wysokości obowiązującej w dniu wydania decyzji o ustaleniu wysokości opłaty.
5. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. **w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839)** inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie decyzji z dnia 28-07-2022r r OSP-I.6220.14.2022 stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko
6. należy zachować warunki wynikające z Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. **Prawo wodne (Dz. U. z 2021.2233)**
Z ewidencji urządzeń melioracji wodnych wynika że dz. nr 36/3 obręb Czyżówek graniczy z rowem melioracyjnym o nazwie ewid. Cz-27, Cz-27-10, Cz-30, Cz-30-10 oraz w przedmiotowej działce znajduje się rów melioracyjny o nazwie ewid. Cz-18, Cz-30, w ww działce znajduje się również rów melioracyjny o nazwie ewid. R-7, Cz-13, Cz-13-1, Cz-13-2, Cz-14, Cz-15, Cz-15-1, Cz-15-1-1, Cz-15-2, Cz-16, Cz-17, Cz-17-1, Cz-17-2. Dz. nr 500/5, obręb Borowe graniczy z ciekim naturalnym o nazwie Czernica oraz na ww działce znajduje się rów melioracyjny o nazwie Cz-13.
Stosownie do art. 232 ust 1. Ustawy Prawo Wodne zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar oraz stosownie do art. 233 ust 1 właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustanowienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno- meteorologicznych urządzeń pomiarowych. Ponadto zgodnie z art. 199 ust 1 ustawy Prawo Wodne wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy wymagane jest pozwolenie wodnoprawne.
7. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (Dz. U z 2022 poz.916) należy respektować ochronę istniejącej zieleni wysokiej

polegającej na zabezpieczeniu pni drzew przed uszkodzeniami na czas prowadzenia robót.

IV. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. projekt budowlany opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
2. ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - min. 12,0 m od granicy z działkami stanowiącymi lasy;
 - min. 30 m od granicy dz. nr 35/1 obręb Czyżówek;
3. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 60%
4. ustala się budowę :
 - zespołu paneli fotowoltaicznych do 140000 sztuk o łącznej mocy do 68MW ;
 - kontenera stacji transformatorowej w ilości do 68 szt. o szerokości do 10m i wysokości do 3,50m;
 - konstrukcji wsporczej wraz z panelami fotowoltaicznymi ułożonymi pod kątem od 20 do 30 stopni do gruntu o wysokości max 5,0m;
 - inwerterów zamontowanych na konstrukcji wsporczej;
 - zespołu urządzeń służących do wprowadzenia mocy z terenu elektrowni fotowoltaicznej (GPZ) składających się z rozdzielni średniego napięcia w postaci kontenerowej stacji, rozdzielni wysokiego napięcia oraz dwóch transformatorów mocy zewnętrznych umieszczonych na fundamencie
 - okablowania ;
 - infrastruktury towarzyszącej tj. ogrodzenia o wysokości do 2,2m .

V. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
2. teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
3. zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
4. teren nie należy do terenów górniczych oraz obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
5. zakres nie należy do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych.
6. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy respektować przepisy wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo Ochrony Środowiska -w szczególności:
 - przy prowadzeniu prac budowlanych Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, istniejącego drzewostanu, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1)
8. W przypadku stwierdzenia (przez projektanta, inwestora, itp.), na etapie sporządzania projektu budowlanego, przed przystąpieniem do prac realizacyjnych lub w trakcie ich realizacji, występowania w obszarze planowanej inwestycji, dziko występujących roślin lub grzybów objętych ochroną gatunkową, ich siedlisk, ostoi lub stanowisk, należy zmienić lokalizację obiektów budowlanych celem ich ochrony lub wystąpić o stosowne zezwolenie w zakresie ochrony gatunkowej do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
9. W przypadku stwierdzenia (przez projektanta, inwestora, itp.), na etapie sporządzania projektu budowlanego, przed przystąpieniem do prac realizacyjnych lub w trakcie ich realizacji, występowania w obszarze planowanej inwestycji, dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową, ich siedlisk, lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, należy zmienić lokalizację obiektów budowlanych celem ich ochrony lub wystąpić o stosowne zezwolenie w zakresie ochrony gatunkowej do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
7. **Należy wykonać pas zieleni izolacyjnej w postaci nasadzeń drzew w szczególności wzdłuż granicy dz. nr 36/3 który będzie oddzielał planowaną inwestycję od zabudowań mieszkalnych . Inwestor winien dostawać nasadzenia**

do warunków siedliskowych winny to być gatunki rodzime , o wysokości nie mniejszej niż 1,5 m.

VI. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Warunki obsługi komunikacji:

a) dojeżdża i dojazdy:

- dojazd z przedmiotowej działki nr 500/5 i 500/7 do drogi publicznej (dz. nr 207/2) przez dz. nr 511 (most na cieku naturalnym Czernica)

-dojazd z działki nr 500/7 na działkę 36/3 przez działkę nr 499 (ciek wodny).

b) realizacja miejsc parkingowych i postojowych”

- na terenie własnej posesji

2. Infrastruktura techniczna – na warunkach określonych przez właściwych zarządców sieci:

a) kanalizacja deszczowa – nie dotyczy

b) sieć wodociągowa – nie dotyczy

c) kanalizacja sanitarna – nie dotyczy

d) sieć gazowa- nie dotyczy

e) sieć elektroenergetyczna – z sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci

f) sposób unieszkodliwienia odpadów – nie dotyczy

g) ogrzewanie – nie dotyczy

VII. Wymaganie dotyczące ochrony osób trzecich:

a) projektowana inwestycja nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz powodować zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby a także pozbawić osoby trzecie dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,

b) obszar przewidziany pod zabudowę nie powinien obejmować terenu pod i nad urządzeniami elektroenergetycznymi lub innymi sieciami infrastruktury podziemnej z dopuszczeniem ich przebudowy na warunkach wydanych przez zarządcę sieci,

c) Inwestor ponosi koszty roszczeń, jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, w wyniku których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

VIII. Uzgodnienia:

Uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust 4

1) *ministrem właściwym do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami;- nie dotyczy*

2) **wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków- postanowienie z dnia 19-12-2022, ZN.5142.59.2022**

3) *dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;- nie dotyczy*

4) *właściwym organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych;- nie dotyczy*

5) *właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopaliny i wód podziemnych; nie dotyczy*

5a) *starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; nie dotyczy*

6) **organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych –**

w zakresie ochrony gruntów rolnych -postanowienie Starosty Żagańskiego z dnia 19-12-2022 r znak.: G.6123.351.2022

w zakresie melioracji- postanowienie z dnia 19.12.2022 r (data wpływu 02-01-2023r) znak: WR.ZPU.3.522.420.2022.AS

- 7) dyrektorem parku narodowego - w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny; nie dotyczy
- 8) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody nie dotyczy
- 9) **właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego- bez uwag**
- 9a) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym; nie dotyczy
- 10a) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;- nie dotyczy
- 11) ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej albo dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w odniesieniu do:
 - a) przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,- nie dotyczy
 - b) obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu; nie dotyczy
- 12) właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do:
 - a) lokalizacji zakładów nowych w rozumieniu art. 243a pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,- nie dotyczy
 - b) zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,- nie dotyczy
 - c) nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii; nie dotyczy
- 13) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 877 pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych; nie dotyczy
- 14) podmiotem zarządzającym - w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej; nie dotyczy
- 15) właściwym organem wojskowym - w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej.
nie dotyczy
- 16) operatorem systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:
65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mmp – nie dotyczy

IX. Załączniki:

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie ewidencyjnej będącej w posiadaniu państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000.
2. Załączniki dla stron postępowania z uwagi na dużą objętość map zostały pomniejszone na potrzeby wydruku .
3. Analiza urbanistyczno – architektoniczna wraz z załącznikiem graficznym przygotowanym na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 pomniejszonej do celów wydruku oraz dodatkowo na kopii mapy w skali 1:5000

Projekt decyzji przygotował uprawniony urbanista – mgr inż. arch. Ewa Kania

---- **Uzasadnienie** ----

Postępowanie administracyjne prowadzono na podstawie wniosku złożonego przez PV IŁOWA I Sp. Z o.o, ul. Zwycięstwa 32/1, 44-100 Gliwice

Do wniosku Inwestor dołączył:

- kopię mapy ewidencyjnej w wersji papierowej i elektronicznej w skali, 1:1000 określające granice terenu planowanej inwestycji
- kopię mapy w skali: 1:4000 oraz 1:2000 z koncepcją zagospodarowania planowanej inwestycji;

Z uwagi na to iż w zasobach geodezyjnych brak jest map zasadniczych dla niektórych obszarów wiejskich gminy Iłowa tutejszy organ dopuścił możliwość złożenia przez Inwestora załączników graficznych w takiej postaci.

- wypisy z rejestru gruntów;
- upoważnienie dla firmy PV Iłowa od właścicieli działek na których jest planowana inwestycja;

W związku z tym, że planowana inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu § 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). (§ 3 ust. 1, pkt 54 lit. b) - zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy) wezwano Inwestora o przedłożenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji.

W dniu 01-08-2022r Inwestor zwrócił się z pismem o przedłużenie postępowania do czasu zakończenia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W dniu 01-09-2022r Inwestor przedłożył ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzja z dnia 28-07-2022r OŚP-I.6220.14.2022 stwierdzająca brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zawiadomieniem z dnia 05-09-2022r organ poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego, dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

W dniu 28-09-2022r do organu wpłynęło pismo pani Pauliny Wojciechowskiej, właściciela nieruchomości sąsiadującej z planowaną inwestycją wyrażające sprzeciw wobec inwestycji oparty na statusie właścicielskim autora pisma oraz szeroko rozumianym walorom estetycznym inwestycji.

Pismem z dnia 07-10-2022r poinformowano strony o przedłużeniu postępowania administracyjnego.

W dniu 12-10-2022r wpłynęło pismo od sołtysa miejscowości Borowe, który w swoim piśmie poprosił Burmistrza o rozważenie czy planowana inwestycja nie wpłynie niekorzystnie na środowisko okoliczną przyrodę oraz czy planowana inwestycja nie wywoła negatywnych skutków dla mieszkańców wsi.

W dniu 26-10-2022r wpłynęło pismo Inwestora w sprawie procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Inwestor odniósł się do pisma Pani Pauliny Wojciechowskiej, która w ocenie Inwestora nie ma statusu strony postępowania. Inwestor powołał się na orzecznictwo sądowe m.in na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 30 października 2013 r sygn. II SA/Sz 952/13 rozstrzygającym o przesłankach ustalenia kręgu stron postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, potwierdzonym następnie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 października 2015 r., sygn. II OSK 427/14, gdzie orzeczono, iż „sąsiedztwo fizyczne samo w sobie nie przesądza o przymocie strony w postępowaniu o warunki zabudowy, ale tylko takie sąsiedztwo, które skutkuje włączeniem w obszar oddziaływania inwestycji wyznaczony przepisami prawa”.

Tutejszy organ wyjaśnia, iż określenie kręgu stron postępowania w przedmiotowej sprawie nastąpiło na podstawie kryteriów określonych w art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego dalej jako: „k.p.a”, który mówi, że „Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek”. Przy określeniu kręgu podmiotów posiadających status strony w przedmiotowym postępowaniu nie można pominąć art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dalej „u.p.z.p” z którego wynika, że każdy ma prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy

zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych (por. wyrok NSA z dnia 17 września 2014 r., sygn. akt II OSK 1261/13, LEX nr 1664409).

Niewątpliwie inwestycja farmy fotowoltaicznej będącej przedmiotem postępowania ogranicza się wyłącznie do nieruchomości obejmujących działkę ewidencyjną nr 500/7, 500/5 w miejscowości Borowe oraz działki ewidencyjnej nr 36/6 w miejscowości Czyżówek. Sama inwestycja jest bezobstługowa i bez emisyjna. Instalacja farmy fotowoltaicznej nie powoduje emisji wody, pyłu, gazu, emisji dźwiękowych czy wibracji. W związku z funkcjonowaniem i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej nie powstaje wzmożony ruch ludzi lub pojazdów. Posadowienie paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą nie powoduje ograniczenia w zabudowie ani działek bezpośrednio sąsiednich ani jakichkolwiek innych nieruchomości. Przewidziane w ramach inwestycji objętej niniejszym postępowaniem panele fotowoltaiczne, ani infrastruktura im towarzysząca, nie wykraczają poza granice działek, na których jest planowana ich bezpośrednia lokalizacja.

Odnosząc się do zarzutów Pani Wojciechowskiej w kontekście planowanej inwestycji tutejszy organ stwierdza, że nie stanowią one podstawy do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Zgodnie z art. 61 ustawy u.p.z.p wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie 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;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) 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 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Biorąc pod uwagę powyższe należy podkreślić, że decyzja w sprawie warunków zabudowy nie jest decyzją uznaniową. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 12 października 2010 r., II OSK 1542/09, LEX nr 746623, stwierdził, że organ właściwy do jej wydania jest zobowiązany do pozytywnego rozstrzygnięcia, jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom, a obowiązek odmowy występuje tylko wówczas, gdy inwestycja ta nie spełnia choćby jednej ustawowej przesłanki. W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Nie zachodzi zatem konieczność spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej w postępowaniach dotyczących odnawialnych źródeł energii.

Działki nr 36/3 obręb Czyżówek, dz. nr 500/7, 500/5 obręb Borowe, gmina Łłowa stanowią grunt niezabudowany. Całkowita powierzchnia działek wynosi 72 8168,24 ha. Powierzchnia planowanej zabudowy wyniesie maksymalnie 405 600, 00 m². W zakres inwestycji będzie wchodzić budowa:

- zespołu paneli fotowoltaicznych do 140000 sztuk o łącznej mocy do 68MW

- kontenera stacji transformatorowej w ilości do 68 szt. o szerokości do 10m i wysokości do 3,50m

- konstrukcji wsporczej wraz z panelami fotowoltaicznymi ułożonymi pod kątem od 20 do 30 stopni do gruntu o wysokości max 5,0m
- inwerterów zamontowanych na konstrukcji wsporczej;
- zespołu urządzeń służących do wprowadzenia mocy z terenu elektrowni fotowoltaicznej (GPZ) składających się z rozdzielni średniego napięcia w postaci kontenerowej stacji, rozdzielni wysokiego napięcia oraz dwóch transformatorów mocy zewnętrznych umieszczonych na fundamencie
- okablowania
- infrastruktury towarzyszącej tj. ogrodzenia o wysokości do 2,2m

Teren działki przylega do rzeki Czernica oraz rowu melioracyjnego (dz. nr 499). Teren graniczy z obszarem leśnym.

Obszar nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego i nie występuje obowiązek jego sporządzenia.

Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską. Na dz. nr 36/3 znajduje się stanowisko archeologiczne Czyżówek 4 (AZP 71-10/22).

Teren graniczy z urządzeniami melioracyjnymi stanowiącymi własność PGW Wody Polskie

W dniu 22-11-2022r wezwano Inwestora do wyjaśnień w kontekście podziału działek na których planowana jest inwestycja oraz wezwano do przedłożenia zmiany wniosku oraz załączników graficznych.

W dniu 25-11-2022 Inwestor przedłożył skorygowany wniosek o ustalenie warunków zabudowy wraz z załącznikami graficznymi przedłożonymi w formie papierowej i elektronicznej.

W dniu 30-11-2022r poinformowano strony o zmianie wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Pismami z dnia 01-12-2022r wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do organów opiniujących.

W dniu 08-12-2022r oraz 14-12-2022 r do Organu wpłynęło kolejne pismo Pani Pauliny Wojciechowskiej wyrażające sprzeciw wobec planowanej inwestycji, a także wnoszące o ograniczenie zakresu obszarowego przedmiotowej inwestycji o działkę nr 36. Powyższe uzasadnione jest obawą pogorszenia sytuacji prowadzonej na sąsiedniej działce działalności gospodarczej.

Tutejszy organ zwrócił się do Inwestora pismem z dnia 27-12-2022r o ustosunkowanie się do prośby Pani Wojciechowskiej o ograniczenie planowanej zabudowy.

Inwestor w piśmie z dnia 28-12-2022r wyraził stanowisko, iż zmniejszenie zabudowy o obszar wskazany przez Panią Wojciechowską jest nierentowny dla firmy. Ponadto wskazał, iż wzdłuż granicy działki nr 36/3 zostanie stworzony pas zieleni izolacyjnej który oddzieli inwestycję od zabudowy mieszkaniowej.

W dniu 30-12-2022r poinformowano strony postępowania o zgromadzonym materiale dowodowym i możliwości zapoznania się z projektem decyzji oraz ze zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie.

W dniu 03-01-2023r wpłynęło pismo Pani Pauliny Wojciechowskiej zgłaszającej sprzeciw co do zapisów projektu decyzji, które w jej ocenie są nieprawdziwe. Wnioskodawca nie skonkretyzował w swoim piśmie żadnych zarzutów w związku z czym tutejszy organ nie ma możliwości odnieść się do treści pisma.

W tym samym dniu wpłynęło pismo od Pani Wojciechowskiej kierowane do Inwestora w kontekście planowanych nasadzeń i doprecyzowania zakresu planowanego pasa zieleni. Pismo zostało przekazane Inwestorowi. W ocenie organu kwestie związane z projektowaniem nasadzeń stanowią kolejny proces procedury administracyjnej jakim jest uzyskanie pozwolenia na budowę jednakże w pkt V.7 wskazano konieczność wykonania zieleni izolacyjnej o wysokości drzew nie mniejszej niż 1,5 m.

Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem, poprzedzone zostało dokonaniem analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, jak również stanu faktycznego i prawnego, zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Stosownie do art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii,

instalację odnawialnego źródła energii stanowi „instalacja stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii”. Wniosek Inwestora w rozpoznawanej sprawie dotyczy farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, tj. urządzenia służącego do wykorzystania energii promieniowania słonecznego dla produkcji energii elektrycznej. Planowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Nie zachodzi zatem konieczność wyznaczenia obszaru analizowania ani analizy zabudowy w obszarze analizowanym. Przy ustalaniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem niniejszego postępowania nie wymaga się spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej. (tak: Wyrok WSA w Olsztynie z dnia 31 stycznia 2022 r., II SA/OI 7/22, : „Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tego typu uznanie rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji, czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p.”)

Decyzją określono warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagań ochrony interesów osób trzecich. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny decyzji.

Stan faktyczny ustalono na podstawie inwentaryzacji istniejącej zabudowy i dokumentacji będącej w posiadaniu Urzędu.

Stan prawny nieruchomości przyjęto na podstawie wykazu właścicieli i władających wg stanu będącego w zasobie geodezyjnym stanowiącym materiał państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego udostępniony do celów wewnętrznych Urzędu.

Stosownie do przepisu art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. W toku postępowania administracyjnego nie znaleziono podstaw prawnych, uniemożliwiających ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach. Strony nie wniosły żadnych uwag.

Zgodnie z art.63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi Inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji sporządziła osoba uprawniona wpisana na listę izby samorządu zawodowego urbanistów.

Niniejszą decyzję uzgodniono zgodnie z art. 53 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

--- P o u c z e n i e ---

Zgodnie z przepisami art.63 ust.4 powołanej wyżej 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 ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Warunkiem rozpoczęcia robót budowlanych jest uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę poprzez przedłożenie we właściwym Starostwie Powiatowym odrębnego wniosku.

Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za pośrednictwem Burmistrza Iłowej, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

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



Otrzymują:

1. PV Iłowa I Sp. z o.o o ul. Zwycięstwa 32/1 44-100 Gliwice
2. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa ul. Myśluborska 32, 66-400 Gorzów Wlkp.
3. Wody Polskie ul. Jaśkiewicza 32 59-600 Lwówek Śląski
4. Marek Caputa, Lubcz 60, 49-200 Lubcz
5. Maciej Szczepaniak, ul. Kożuchowska 68A, 68-113 Chotków
6. Nadleśnictwo Żagań, ul. Żarska 14, 68-100 Żagań
7. Marcin Psonak, Czerna 58B, 68-120 Iłowa
8. Katarzyna Psonak, Czerna 58B, 68-120 Iłowa
9. Paulina Wojciechowska, Czyżówek 54, 68-120 Iłowa
10. Agnieszka Michalak, ul. Warszawska 17, 05-822 Milanówek
11. A.a

Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy

ANALIZA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

budowa elektrowni fotowoltaicznej Czyżówek o mocy do 68 MW

lokalizacja inwestycji: dz. Nr 36/3 obręb Czyżówek, dz. nr 500/7, 500/5 obręb Borowe, gmina Iłowa

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503*)
- Rozporządzenie 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*)
- Rozporządzenie 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*)

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 68 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja realizowana będzie na działce o nr ew. 36/3 obręb Czyżówek, dz. nr 500/7, 500/5 obręb Borowe. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały oznaczone na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji. Teren, na którym planowana jest realizacja przedsięwzięcia nie jest objęty ustaleniami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zakres inwestycji będzie wchodzić budowa:

- zespołu paneli fotowoltaicznych do 140000 sztuk o łącznej mocy do 68MW
- kontenera stacji transformatorowej w ilości do 68 szt. o szerokości do 10m i wysokości do 3,50m
- konstrukcji wsporczej wraz z panelami fotowoltaicznymi ułożonymi pod kątem od 20 do 30 stopni do gruntu o wysokości max 5,0m
- inwerterów zamontowanych na konstrukcji wsporczej;
- zespołu urządzeń służących do wprowadzenia mocy z terenu elektrowni fotowoltaicznej (GPZ) składających się z rozdzielni średniego napięcia w postaci kontenerowej stacji, rozdzielni wysokiego napięcia oraz dwóch transformatorów mocy zewnętrznych umieszczonych na fundamencie
- okablowania
- infrastruktury towarzyszącej tj. ogrodzenia o wysokości do 2,2m

Przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **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**, rozumianej jako „*instalacja odnawialnego źródła energii - instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii*”. Wnioskowana inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 68 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą. W związku z powyższym **nie została przeprowadzona analiza urbanistyczna w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego**, o którym mowa w rozporządzeniu 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.

W zakresie dostępu terenu objętego wnioskiem do drogi publicznej, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stosuje się art. 61 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, ponieważ wnioskowana inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii.

Inwestor wskazał że dojazd z przedmiotowej działki nr 500/5 i 500/7 do drogi publicznej (dz. nr 207/2) przez dz. nr 511 (most na cieku naturalnym Czernica)

-dojazd z działki nr 500/7 na działkę 36/3 przez działkę nr 499 (ciek wodny).

ANALIZA W ZAKRESIE WARUNKÓW, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 USTAWY

Art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy

Według definicji podanej w art. 2 pkt 13 ustawy przez uzbrojenie terenu należy rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

- Energia elektryczna – tereny sąsiednie są uzbrojone w sieć energetyczną.

Art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) realizacja inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy inwestycji realizowanej na gruntach klasy RIVb IVa, RV oraz RV1a, L1V, L1V, Ps IV, Ps V, PS VI

Art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy

Na potrzeby rozpatrywanej sprawy ustalono następujący katalog przepisów odrębnych, które wpływają na treść rozstrzygnięcia:

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) – nie ma zastosowania;
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) i ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.) – należy stosować przepisy w zakresie ochrony gleby, ziemi, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych wynikających z tych ustaw i przepisów szczegółowych;
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.) – nie ma zastosowania, gdyż przedmiotowa działka nie jest położona na terenach górniczych;
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – ma zastosowanie;
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.) – ma zastosowanie.. nr Na dz. nr 36/3 znajduje się stanowisko archeologiczne Czyżówek 4 (AZP 71-10/22).
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247) – ma zastosowanie;
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021.2233)- ma zastosowanie. Teren planowanej inwestycji graniczy z ciekami będącymi w administrowaniu PGW WP (rzeka Czernica) oraz graniczy z rowem melioracyjnym.

Projektowana inwestycja należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z

2019 r. poz. 1839). Zgodnie z ww. rozporządzeniem - § 3 ust. 1, pkt 54 lit. b do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Tut. organ wydał decyzję \ o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 28-07-2022r r OSP-1.6220.14.2022 w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko

Przedmiotową inwestycję realizować zgodnie z w/w decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

- rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. poz. 640) – nie ma zastosowania
- ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.) – nie ma zastosowania.

W świetle powyższych ustaleń należy stwierdzić, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6 decyzja o warunkach zabudowy musi być zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1853 oraz z 2017 r. poz. 1853) oraz decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje 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 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

Wnioski

Przedstawione w części tekstowej wyniki analizy obszaru, wskazują na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy na wnioskowanym terenie. Dla planowanego przedsięwzięcia spełnione zostały łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ARCHITEKT
Ewa Kania
upr. urbanistyczne nr 285.2/2022r. UMARMI
E.K.

