

RGKŚ.6730.60.2021

DECYZJA nr 8/2022 **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. 2021, poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2021, poz. 735, ze zm.),

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.10.2021 r., firmy Greenprojekt 8 Sp. z o.o. z/s w Jaworznie, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z infrastrukturą techniczną, w tym magazynem energii i stacją ładowania, na działce nr 88/1, we wsi Marciszów;
- 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,
 - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu w zakresie zagrożenia powodziowego – decyzja nr 95/RPP/WZ-80/2022 z dnia 02.03.2022 r.
 - Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu – postanowienie ZZ.224.34.2022 z dnia 22.02.2022 r.

ustalam warunki zabudowy

dla firmy Greenprojekt 8 Sp. z o.o. z/s w Jaworznie

1. RODZAJ INWESTYCJI - tereny instalacji odnawialnego źródła energii.

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z infrastrukturą techniczną, w tym magazyn energii i stacja ładowania, na działce nr 88/1, we wsi Marciszów.

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.6220.14.2020 z dnia 14.06.2021 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 – działka znajduje się w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego dla którego, obowiązują ustalenia wynikające z planu ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego zatwierdzonego Uchwałą nr XVI/329/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27.10.2011 r. (Dz. U. Woj. Doln. 2011, Nr 250, poz. 4507, z 06.12.2011 r.) oraz w granicach Obszaru chronionego Natura 2000 Rudawy Janowickie – inwestycję należy realizować z uwzględnieniem uwarunkowań określonych w decyzji Wójta Gminy Marciszów o środowiskowych uwarunkowaniach RGKŚ.6220.14.2020 z dnia 14.06.2021 r.;
- 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 nr 85/1 wg ewidencji gruntów - na odcinku obsługującym planowane przedsięwzięcie - drogą gruntową, bez wyznaczonej jezdni, nieobjętą zimowym utrzymaniem (odśnieżanie i zwalczanie śliskości) i letnim utrzymaniem, dla której nie przewiduje się jej odtwarzania, przebudowy czy modernizacji. Droga nie spełnia warunków określonych w § 14 i 15 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakie powinny odpowiadać drogom i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1065 ze zm.) oraz § 13 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.07.2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 130);
- 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) wg map zagrożenia powodziowego część działki objętej wnioskiem znajduje się w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%, 1% i 0,2%. Strefy Q10% i Q1% stanowią obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34, w związku z at. 169 ust. 2 ustawy z dnia 20.07.2017 Prawo Wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233) . Teren inwestycji znajduje się poza zasięgiem ww. obszarów zagrożenia powodziowego.
- b) przedmiotowa inwestycja będzie realizowana w granicach działki nr 88/1 na obszarze której występują między innymi grunty leśne klasy V (LsV):
 - inwestycję należy realizować poza terenami leśnymi;
 - należy projektować lokalizację urządzeń z uwzględnieniem min. odległości 60,0m od granicy lasu znajdującego się na działce 797 wg. ew. gruntów – tj. na odległość równą co najmniej podwójnej wysokości drzew drzewostanu panującego, który stanowi drzewostan z głównym udziałem świerka pospolitego w wieku 60 do 120 lat i średniej wysokości 29,0m,
 - w związku z zaliczeniem lasów Nadleśnictwa Kamienna Góra w całości do II kategorii zagrożenia pożarowego należy realizować inwestycję w odległości uniemożliwiającej szybkie rozprzestrzenianie się potencjalnego ognia,
 - projektowana inwestycja nie może powodować konieczności wycinki drzew i wyłączenia gruntu leśnego z produkcji leśnej a także kolidować z prowadzeniem trwale zrównoważonej gospodarki leśnej o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (Dz. U. z 2021 r., poz. 1275).

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 22.10.2021 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek firmy Greenprojekt 8 Sp. z o.o. z/s w Jaworznie, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej do 1MW wraz z infrastrukturą techniczną, w tym magazynem energii i stacji ładowania, na działce nr 88/1, we wsi Marciszów.

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. Planowane 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 ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt i grzybów, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000 i przed wydaniem w dniu 14.06.2021 r. w decyzji RGKŚ.6220.14.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach przeprowadził ocenę oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko. W przedmiotowej decyzji organ 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 85/1 wynosi $\pm 432,0m$, zatem ustalona odległość: $3 \times 432,0 = 1296,0m$. Teren objęty wnioskiem przylega do drogi na długości $\pm 265,0m$. 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 100m do 180m (objęto w całości zabudowaną działkę nr 31/1 i 33/2). Obszar ten spełnia minimalne kryterium 50,0m i jest odzwierciedleniem granic obszaru oddziaływania przedsięwzięcia wyznaczanego 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.

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, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Lwówku Śląskim w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tj. od 18.02.2022 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. Dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Marciszów przeprowadził ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z ustawą 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. 2373), w trakcie której Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu postanowieniem WOOŚ.4221.109.2020. MN.2 z dnia 30.12.2020 r. uzgodnił i określił warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. W związku z powyższym projekt decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z cyt. art. 53 ust 5 lit. b, nie podlegał uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska. 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. W sprawie swoją opinię w piśmie DZPK/JG/6633/71/03/2022/mm z dnia 07.03.2022 r. wyraził Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych we Wrocławiu Oddział w Jeleniej Górze negatywnie opiniując planowanego zamierzenia, które przewidziane jest do realizacji na terenie Rudawskiego Parku Krajobrazowego. DZPK wskazał, że w planie ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego działka nr 88/1 znajduje się na obszarze chronionym przez zabudowę i lokalizacją elementów niekorzystnie wpływających na krajobraz. Teren działki jest obecnie użytkowany rolniczo z zadrzewieniami śródpolnymi, w sąsiedztwie korytarzy ekologicznych w strefie funkcjonalnej F2 i jako taki powinien pozostać w dotychczasowym sposobie użytkowania. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 przywołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w odniesieniu do terenów położonych w granicach obszarów między innymi parków krajobrazowych i ich otuliny lub jak to miało w przedmiotowej sprawie po uzgodnieniu i określeniu warunków realizacji przedsięwzięcia w ramach procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z ustawą 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. Jak wielokrotnie orzekały sądy, opinie parku dla organu ustalającego warunki zabudowy nie są wiążące. Właściwym bowiem do uzgodnienia, w tym zakresie, decyzji o warunkach zabudowy jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, który może reagować w przypadku gdy planowana inwestycja może niekorzystnie wpływać na park krajobrazowy. W ramach postępowania może wówczas odmówić uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto jak trafnie wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 14 stycznia 2011 r. (II OSK 2035/09; CBOSA) „... rozporządzenie wojewody (obecnie: uchwała sejmiku województwa – art. 19 ust. 6a ustawy o ochronie przyrody – dalej u.o.p.) w sprawie ustanowienia planu ochrony parku krajobrazowego, nie może być uznane za przepis odrębny w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustanowiony rozporządzeniem plan ochrony nie zawiera przepisów wiążących organy wydające decyzje o warunkach zabudowy. Wiążącego charakteru zakazów zawartych w planie ochrony nie da się wywieść z przepisów ustawy o ochronie przyrody, określających treść planu ochrony parku krajobrazowego. Zawarte w planie ochrony parku krajobrazowego ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz planów zagospodarowania przestrzennego - o których mowa w art. 20 ust. 4 pkt 6 u.o.p – adresowane są do organów uchwalających studia i plany, nie mogą natomiast być uznane za samoistne zakazy, wywierające bezpośrednie skutki prawne. W związku z powyższym należy przyjąć, że w postępowaniu lokalizacyjnym wiążą tylko takie zakazy, które zostały ustanowione w procedurze właściwej dla aktu o utworzeniu parku krajobrazowego (art. 17 ust. 1 w zw. z art. 16 ust. 3 u.o.p.)...”. Przy ustalaniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, uwzględniono ustalenia ochronne i zasady kształtowania zabudowy wynikające z planu ochrony parku, które zawarto pkt 2 ppkt 2 lit. b, a w szczególności w wymogu stosowania zapisów i uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W niniejszej sprawie swoje uwagi przedstawił też Nadleśniczy Nadleśnictwa w Kamiennej Górze w piśmie ZG.224.19.2021 z dnia 22.02.2022 r., które zostały uwzględnione w treści pkt 2 ppkt 6 niniejszej decyzji. Mając na uwadze powyższe ustaliam 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:

1. Greenprojekt 8 Sp. z o.o. z/s w Jaworznie

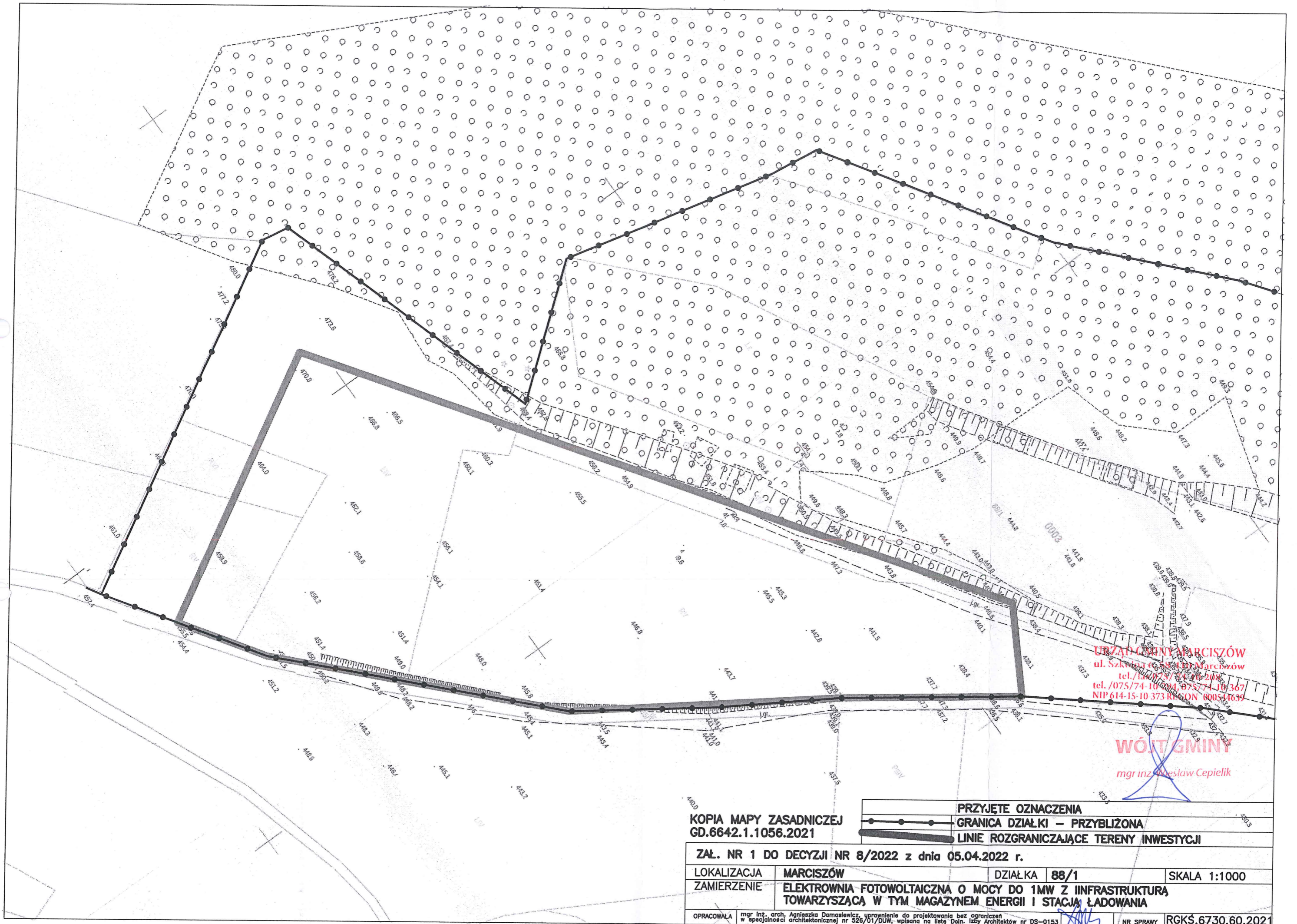
do wiadomości: Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych we Wrocławiu, Delegatura w Jeleniej Górze;

Opłata skarbowej zgodnie z zał. cz. I część 8 ustawy z 16.11.2006r o opłacie skarbowej (tj. Dz.U. 2021 poz.1932, 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, e-mail: zagospodarowanie.przestrzenne@marciszow.pl



URZĄD GMINY MARCISZÓW
 ul. Szkolna 10, 24-100 Marciszów
 tel./14 729 74 10 367
 tel./075/74-10 367, 075 74 10 367
 NIP 614-15-10-373 REGON 600547639

WÓJT GMINY
 mgr inż. Lesław Cepielik

	PRZYJĘTE OZNACZENIA
	GRANICA DZIAŁKI – PRZYBLIŻONA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY INWESTYCJI

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
 GD.6642.1.1056.2021

ZAŁ. NR 1 DO DECYZJI NR 8/2022 z dnia 05.04.2022 r.

LOKALIZACJA	MARCISZÓW	DZIAŁKA	88/1	SKALA	1:1000
ZAMIERZENIE	ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA O MOCY DO 1MW Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ W TYM MAGAZYNEM ENERGII I STACJĄ ŁADOWANIA				

OPRACOWAŁA mgr inż. arch. Agnieszka Damasiewicz, uprawnienie do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 526/01/DUW, wpisana na listę Doln. Izby Architektów nr DS-0153

NR SPRAWY RKGŚ.6730.60.2021

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa
Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 8/2022 z dnia 05.04.2022 r.

Lokalizacja **MARCISZÓW, dz. NR 88/1**
Zamierzenie **FARMA FOTOWOLTAICZNA DO 1MW 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), 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;
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej;

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293 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.

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:

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 000), 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.*

2. Wymagania dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

Ze względu na charakter inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW 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 10 100
NIP 614-15-10 373 REGON 0005

WÓJT GMINY
mgr inż. Wiesław Cepielik



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
GD.6642.1.1056.2021

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – CZ.GRAFIKZNA ZAŁ. NR 2 DO DECYZJI NR 8/2022 z dnia 05.04.2022 r.			
LOKALIZACJA	MARCISZÓW	DZIAŁKA	88/1
ZAMIERZENIE	ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA O MOCY DO 1MW Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ W TYM MAGAZYNEM ENERGII I STACJĄ ŁADOWANIA		
OPRACOWAŁA	mgr inż. arch. Agnieszka Damskiewicz, uprawnienie do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 526/61/DUW, wpisano na liście DoIn. Izby Architektów nr DS-0153		NR SPRAWY
			RGKS.6730.60.2021

PRZYJĘTE OZNACZENIA	
	GRANICA DZIAŁKI – PRZYBLIŻONA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY INWESTYCJI
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNEJ FUNKCJI
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LS	TERENY LASÓW
KD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
R	TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO