

DECYZJA Nr 269/2019
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.) zwanej dalej *kpa*, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) zwanej dalej *upzp*, 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), po rozpatrzeniu wniosku, który złożył [REDAKTOWANE], dnia 25.11.2019 r.

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na rzecz:

dla inwestycji polegającej na:

budowie Elektrowni Słonecznej "Żary I, II" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 25 MW

Lokalizacja: **Grabik, dz. nr 19/4**

1. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, która stanowi załącznik do niniejszej decyzji, przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 *upzp*, w związku z § 3 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), dla planowanej inwestycji, stanowiącej kontynuację funkcji istniejącej zabudowy, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie:

1.1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: obiekt infrastruktury technicznej.

1.2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa Elektrowni Słonecznej "Żary I, II" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 25 MW.

1.3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładunku przestrzennego:

- a) obszar objęty inwestycją – zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji,
- b) wskaźnik łącznej powierzchni zabudowy do powierzchni całości działki – **do 50%**,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni całości działki – **min. 35%**,
- d) wielkość powierzchni obszaru pod panele fotowoltaiczne – **do 170000,0 m² z tolerancją 2%**,
- e) łączna moc paneli fotowoltaicznych – **do 25,00 MW**,
- f) ilość paneli fotowoltaicznych – **do 100000 szt.**,
- g) całkowita wysokość pojedynczego panelu fotowoltaicznego – **do 5,0 m**,
- h) kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych – **od 20° do 35°**,
- i) dopuszcza się budowę **25 szt.** kontenerów stacji transformatorowych, **25 szt.** kontenerów technicznych, gruntowej drogi wewnętrznej oraz placu utwardzonego,
- j) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego kontenera stacji transformatorowej – **do 50,0 m²**,
- k) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego kontenera technicznego – **do 50,0 m²**,
- l) dopuszcza się budowę zespołów kontenerów technicznych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej łącznie – **100,0 m²**,
- m) wielkość powierzchni zabudowy gruntowej drogi wewnętrznej – **do 1000,0 m²**,
- n) szerokość gruntowej drogi wewnętrznej – **do 5,0 m**,
- o) wielkość powierzchni zabudowy placu utwardzonego – **do 100,0 m²**,
- p) szerokość elewacji frontowej pojedynczego kontenera stacji transformatorowej oraz pojedynczego kontenera technicznego – **do 10,0 m**,
- q) wysokość pojedynczego kontenera stacji transformatorowej oraz pojedynczego kontenera technicznego – **do 4,0 m**,
- r) zabudowa **do jednej kondygnacji** nadziemnej dla pojedynczego kontenera stacji transformatorowej oraz pojedynczego kontenera technicznego,
- s) zaleca się budowę ogrodzenia, okalającego obszar całej inwestycji,
- t) wysokość ogrodzenia – **do 3,0 m**.

1.4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) inwestycja nie wymagała przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 59 ust. 1 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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.), dla inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach nr 6220.7.6/2019 z dnia 31.05.2019 r. znak: RGŚ.6220.7.6.2019 oraz nr 6220.8.6/2019 z dnia 31.05.2019 r. znak: RGŚ.6220.8.6.2019,

b) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839),

c) inwestycja nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.),

d) zgodnie z art. 73 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.) ustalono, iż inwestycja nie leży w obszarze Natura 2000,

e) inwestycja nie znajduje się na obszarze złóż kopalin.

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

a) zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.) kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
2. zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
3. niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Żary.

b) zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

c) planowana inwestycja nie jest objęta formami ochrony zabytków.

1.6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) sposób zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy,

b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z warunkami podanymi przez Enea Operator Sp. z o.o., pismo z dnia 29.11.2019 r. znak: ZD/16409/2019,

c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: nie dotyczy,

d) sposób odprowadzenia ścieków: nie dotyczy,

e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: wyłącznie w granicach działki objętej niniejszą decyzją, bez możliwości ich powierzchniowego odprowadzania na tereny sąsiednie, zwłaszcza na teren pasa drogowego wewnętrznej drogi gminnej dz. nr 385/1 oraz na tereny kolejowe dz. nr 18, 260,

f) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z ustawą z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2019 r. poz. 2010 ze zm.),

g) dostęp do drogi publicznej: pośredni, tj. do drogi wojewódzkiej nr 287 dz. nr 366/2, 411/3, poprzez wewnętrzne drogi gminne dz. nr 385/1, 465, 411/1, 411/4,

h) wymagana ilość miejsc postojowych: nie dotyczy.

i) zgodnie z uzgodnieniem Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego – postanowienie z dnia 17.12.2019 r. znak: DOP-WSOL.47.376.2019.2.IM:

1. Należy uwzględnić zapis informujący o konieczności spełnienia wymogów w zakresie wynikającym z przepisów:

a) ustawy z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 710, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o transporcie kolejowym”,

b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu zarządzania

i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1227, z późn. zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r.”,

- c) rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 1744, z późn. zm), zwanego dalej „rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r.”,
- d) rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 987, z późn. zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r.”,
- e) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), zwanego dalej „rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.”.

2. Rozpatrując ww. wnioski z 28 listopada 2019 r. Prezes UTK ustalił, że obszar objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 370 Zielona Góra-Żary, która zgodnie z załącznikiem do ww. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r., ma charakter linii kolejowej o znaczeniu państwowym. W związku z tym niezbędne jest zapewnienie zgodności inwestycji z przepisami prawnymi w zakresie mogącym mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego.

3. Na podstawie art. 53 ust. 1 ustawy o transporcie kolejowym, usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

4. Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Odległości te, zgodnie z treścią ust. 3 omawianego przepisu, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach.

5. Na podstawie art. 57 ust. 1 ustawy o transporcie kolejowym, w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od warunków usytuowania budynków i budowli określonych w art. 53 oraz wykonywania robót ziemnych określonych na podstawie art. 54. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia oraz bezpieczeństwa i prawidłowego ruchu kolejowego, a także nie może zakłócać działania urządzeń służących do prowadzenia tego ruchu.

6. Realizacja inwestycji na obszarze objętym wnioskiem nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości, zatem powinna spełniać wymagania wynikające z przepisów: rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r., rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. oraz rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r., w zakresie dotyczącym przedmiotu inwestycji.

7. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury. Na podstawie art. 57a ust. 1 ustawy o transporcie kolejowym, w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 54 tej ustawy. Odstępstwo

nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego ani zakłócać działania urządzeń służących do prowadzenia tego ruchu.

1.7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować tak, aby:

- a) nie pozbawiać obiektów zlokalizowanych na innych działkach:
 - 1. dostępu do drogi publicznej,
 - 2. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - 3. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) była nieuciążliwa ze względu na hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- c) nie powodowała zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby,
- d) nie zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
- e) spełniała warunki bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego oraz bezpieczeństwa użytkowania,
- f) nie stanowiła zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi.

2. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone, przy pomocy programu graficznego, na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000 (wydanej przez Starostę Żarskiego w dniu 14.11.2019 r.) stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik nr 2.

3. Inne warunki:

Inwestycję projektować, budować i użytkować zgodnie z:

- a) art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.),
- b) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.),
- c) Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1935),
- d) Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r. poz. 463),
- e) ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 710, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o transporcie kolejowym”,
- f) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1227, z późn. zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r.”,
- g) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 1744, z późn. zm), zwanego dalej „rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r.”,
- h) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), zwanego dalej „rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.”.

4. Załączniki:

- a) załącznik nr 1 – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) załącznik nr 2 – część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy,
- c) załącznik nr 3 – część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

UZASADNIENIE

1. W dniu 25.11.2019 r. [REDAKTOR] wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Żary o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Elektrowni Słonecznej "Żary I, II" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 25 MW na działce nr 19/4 położonej w m. Grabik.

2. Po złożeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy dokonano sprawdzenia pod względem formalnym, czy spełnia on wymogi art. 52 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 *upzp*, określające, co wniosek powinien zawierać:

1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000;

2) charakterystykę inwestycji, obejmującą:

a) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwienia odpadów,

b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu przedstawione w formie opisowej i graficznej,

c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

3. Stosownie do art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 *upzp*, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy dokonuje analizy:

1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,

2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się inwestycję.

4. Dokonując analizy terenu, zawierającą część tekstową i graficzną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalono warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego, opisane w pkt 1.3. niniejszej decyzji, ustalono dostęp do drogi publicznej, zbadano czy istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz czy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Dodatkowo zbadano czy planowana inwestycja znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, czy leży w obszarze Natura 2000, czy znajduje się na obszarze złóż kopalin, czy jest objęta formami ochrony zabytków oraz czy planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dokonując analizy stwierdzono również, iż obecnie teren ten nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani nie przystąpiono do jego sporządzenia.

5. Analiza wykazała, iż planowana inwestycja posiada pośredni dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 287 dz. nr 366/2, 411/3, poprzez wewnętrzne drogi gminne dz. nr 385/1, 465, 411/1, 411/4, nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, nie leży w obszarze Natura 2000, nie znajduje się na obszarze złóż kopalin, nie jest objęta formami ochrony zabytków oraz zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r. poz. 1839). Dla inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach nr 6220.7.6/2019 z dnia 31.05.2019 r. znak: RGŚ.6220.7.6.2019 oraz nr 6220.8.6/2019 z dnia 31.05.2019 r. znak: RGŚ.6220.8.6.2019.

6. Rozpatrując zgromadzony materiał stwierdzono, że zgodnie z art. 61 ust.1 *upzp* zostały łącznie spełnione następujące warunki:

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 inwestycji ma dostęp do drogi publicznej,

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu 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.

7. Zgodnie z art. 28 kpa w związku z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2019 r. poz. 725 ze zm.) strony postępowania w przedmiotowej sprawie, ustalono na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. W myśl art. 21 ust. 1 i 2 ww. ustawy Wójt Gminy Żary, jako organ realizujący m.in. zadania z zakresu planowania przestrzennego, współdziała z organami Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, w zakresie tworzenia systemu dostępu, udostępniania oraz wymiany danych między ewidencją gruntów i budynków, a własnymi ewidencjami i rejestrami publicznymi. Ponadto zaznaczyć należy, iż ewidencja gruntów i budynków jest jedynie urzędowym zbiorem informacji faktycznych, a wynikające z niej zapisy są odzwierciedleniem (potwierdzeniem) stanu faktycznego i prawnego na dzień dokonania wpisu. Zatem, dane pozyskane z udostępnionej, Wójtowi Gminy Żary, informacji katastralnej, są tożsame z wypisem z ewidencji gruntów i budynków.

8. Biorąc powyższe pod uwagę – stosownie do wymagań procedury administracyjnej – pismem z dnia 27.11.2019 r. znak: RGŚ.6730.269.2019, w oparciu o art. 61 § 1 i 4 kpa powiadomiono strony o wszczętym postępowaniu administracyjnym w przedmiotowej sprawie oraz zapewniono stronom czynny udział przed wydaniem niniejszej decyzji. Strony mogły się zapoznać z projektem decyzji o warunkach zabudowy i wypowiedzieć się, co do zebranych dowodów i materiałów. W wyniku prawidłowego powiadomienia stron, dnia 5 grudnia 2019 r. wpłynęło pismo znak: KNPo1.6143.637.2019.MŁ/2, Polskich Kolei Państwowych S.A., będących stroną w postępowaniu, w którym informują, iż cyt.: „ (...) w związku z lokalizacją inwestycji w sąsiedztwie obszaru kolejowego (działka nr 18, ark. 2, obręb Grabik, gm. Żary), przez który przebiega czynna linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 370 Zielona Góra - Żary (km 47,820 — 48,955) i niezbędna dla potrzeb jej funkcjonowania infrastruktura, w decyzji o warunkach zabudowy winny zostać zamieszczone zapisy określające warunki realizacji inwestycji, wynikające z przepisów odrębnych (art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), zwanej dalej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w tym m.in. obostrzenia wynikające z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2019 r., poz. 710 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych. Zgodnie z art. 53 ust. 1+3 ustawy usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Ww. odległości dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach (...) zgodnie z § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1227), „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury”, tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Zakład Linii Kolejowych w Zielonej Górze. W przypadku braku możliwości zachowania wymogów ustawy, w zakresie usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, należy na etapie projektu budowlanego uzyskać pozytywną opinię od zarządcy infrastruktury (art. 57 ust. 2 ustawy), a następnie zwrócić się do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej celem uzyskania odstępowania na podstawie art. 57 ust. 1 ustawy. Zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym obszar kolejowy to powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. Ponadto informujemy, że w dniu 25 października 2019 r. na mocy art. 9 pkt 3 ustawy z dnia

30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1815), do art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodany został pkt 9a w brzmieniu: „Decyzje, o których mowa w art. 51 ust. 1, wydaje się po uzgodnieniu z Prezesem Udu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym”. Wprowadzona zmiana dotyczy również decyzji o warunkach zabudowy, które na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. Wobec powyższych okoliczności prosimy o uwzględnienie potrzeby uzgadniania z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Żary, przewidzianych do realizacji w sąsiedztwie czynnej linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 370 Zielona Góra - Żary, w związku z art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”.

9. Zgodnie z art. 53 ust. 4 w związku z art. 60 ust. 1 upzp projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- **pkt 6)** organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami:

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Lwówku Śląskim – pismo z dnia 09.12.2019 r. znak: WR.3.8.611.245.2019.MK L.dz. 40/2019 – uzgodniono pozytywnie.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Zgorzelcu – zgodnie z art. 106 kpa w związku z art. 53 ust. 5 upzp w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Starosta Żarski – zgodnie z art. 106 kpa w związku z art. 53 ust. 5 upzp w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

- **pkt 9a)** Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym:

Prezes Urzędu Transportu Kolejowego – teren planowanej inwestycji przylega do terenów kolejowych dz. nr 18, 260 – postanowienie z dnia 17.12.2019 r. znak: DOP-WSOL.47.376.2019.2.IM – uzgodniono pozytywnie.

Prezes Urzędu Transportu Kolejowego, Oddział Terenowy we Wrocławiu – teren planowanej inwestycji przylega do terenów kolejowych dz. nr 18, 260 – zgodnie z art. 106 kpa w związku z art. 53 ust. 5 upzp w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

10. Decyzja nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów art. 53 ust. 4 upzp, z powodu nie wystąpienia okoliczności:

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

- **pkt 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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – nie dotyczy,

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

- **pkt 4)** właściwym organem nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych – nie dotyczy,

- **pkt 5)** właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – nie dotyczy,

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

- **pkt 7)** dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – nie dotyczy,

- **pkt 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,

- **pkt 9)** właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – nie dotyczy,

- **pkt 10)** wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67, o której mowa w art. 88 ust. 1 – nie dotyczy,

- **pkt 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,

- **pkt 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,

b) obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.), w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

- **pkt 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,

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,

a) 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,

- **pkt 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, Ministrem Obrony Narodowej oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych – nie dotyczy.

- **pkt 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.

11. Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 *upzp* nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 *upzp*, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych, brak jest podstaw prawnych, uniemożliwiających ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

12. Projekt niniejszej decyzji sporządziła mgr inż. Kinga Matoga. Uprawnienia zgodnie z art. 5 ust. 4, art. 50 ust. 4 i art. 60 ust. 4 *upzp*.

Po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych orzekam jak w sentencji.



Z up. Wójta
Marta Szymańska
REFERENT

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1, 2 w związku z art. 17 pkt 1 *kpa* od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za pośrednictwem Wójta Gminy Żary, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z brzmieniem art. 137 *kpa* strona może cofnąć odwołanie przed wydaniem decyzji przez organ odwoławczy. Organ odwoławczy nie uwzględni jednak cofnięcia odwołania, jeżeli prowadziłoby to do utrzymania w mocy decyzji naruszającej prawo lub interes społeczny.

Na podstawie art. 58 *kpa* w razie uchybienia terminu, termin może zostać przywrócony na prośbę zainteresowanego, jeżeli uprawdopodobni, że uchybienie nastąpiło bez jego winy. Prośbę o przywrócenie terminu trzeba wnieść w ciągu siedmiu dni od dnia ustania przyczyny uchybienia terminu. Jednocześnie z wniesieniem prośby należy dopełnić czynności, dla której określony był ten termin.

Zgodnie z treścią art. 127a *kpa*:

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

§ 2 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. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

W myśl art. 130 § 4 *kpa* decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 *upzp*, niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 i 2 *upzp*, niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę, zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starosty Żarskiego przedkładając projekt budowlany.

Otrzymują:

1. [REDACTED],
2. [REDACTED],
3. [REDACTED],
4. [REDACTED],
5. [REDACTED],
6. [REDACTED],
7. [REDACTED],
8. [REDACTED],
9. [REDACTED],
10. [REDACTED],
11. [REDACTED],

Do wiadomości:

12. Starostwo Powiatowe w Żarach, al. Jana Pawła II 5 68-200 Żary,
13. a/a.

**Załącznik nr 1 – analiza i wyniki
analizy funkcji i cech zabudowy
i zagospodarowania terenu
do decyzji nr 269/2019
o warunkach zabudowy
z dnia 23.12.2019 r.**

**ANALIZA I WYNIKI ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Wykonana na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem 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), w związku z ustaleniem warunków zabudowy dla dz. nr **19/4**, położonej w m. **Grabik**, gmina Żary, dla inwestycji polegającej na **budowie Elektrowni Słonecznej "Żary I, II" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 25 MW**.

1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół działki, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. W związku z powyższym granice obszaru analizowanego wyznaczono, przy pomocy programu graficznego, na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000, w odległości równej 50,0 m, gdyż trzykrotna wartość szerokości frontu działki wynosi 18,0 m (3 x 6,0 m = 18,0 m).

Od każdej z granic działki objętej wnioskiem – zastosowano minimalny obszar analizowany, ponieważ większy zasięg nie wpłynie na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w powyższy sposób jest zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia. Część graficzną analizy wykonano, przy pomocy programu graficznego, na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000 (wydanej przez Starostę Żarskiego w dniu 14.11.2019 r.) stanowiącej integralną część niniejszej analizy – załącznik nr 3.

2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego, wynikające z wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.):

Obszar objęty analizą stanowią działki nr: 19/3, 385/1, 357/1, 17/2, 17/3, 18, 733, 260, 261, 19/2, 19/5, 401, 465, 679, 676 – działki stanowiące użytki rolne, użytki leśne, tereny kolejowe, drogi oraz tereny przeznaczone w planie miejscowym pod tereny elektroenergetyki.

art. 61 ust. 1 pkt 1	<u>Co najmniej jedna działka, 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.</u>	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 2	<u>Teren ma dostęp do drogi publicznej.</u> Wnioskowana działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ww. ustawy, tj. do drogi wojewódzkiej nr 287 dz. nr 366/2, 411/3, poprzez wewnętrzne drogi gminne dz. nr 385/1, 465, 411/1, 411/4.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 3	<u>Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.</u> Wnioskowana działka wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 4	<u>Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.</u> Na terenie objętym wnioskiem nie występują użytki rolne stanowiące grunty orne klasy I-III.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 5	<u>Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.</u>	TAK

a) Kontynuacja funkcji:

W obszarze analizowanym znajdują się: wewnętrzne drogi gminne, użytki rolne, użytki leśne, tereny kolejowe oraz tereny przeznaczone w planie miejscowym pod tereny elektroenergetyki. Inwestor zamierza zrealizować budowę Elektrowni Słonecznej "Żary I, II" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 25 MW.

W obszarze analizowanym znajdują się tereny przeznaczone w planie miejscowym pod tereny elektroenergetyki. Natomiast przedmiotowe zamierzenie stanowi inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, wobec czego należy uznać, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem wniosku o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji i uzupełnienia funkcji istniejącej zabudowy.

b) Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588), w związku z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.):

Linia zabudowy na działce:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie Elektrowni Słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy linii zabudowy – art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) stanowi, iż art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej.
Wskaźnik łącznej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie Elektrowni Słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) stanowi, iż art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej.
Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie Elektrowni Słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy szerokości elewacji frontowej – art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) stanowi, iż art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej.
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie Elektrowni Słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej – art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) stanowi, iż art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej.
Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych):	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie Elektrowni Słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy geometrii dachu – art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) stanowi, iż art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Pozostałe wyniki analizy:

Planowana inwestycja:

- a) nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody,
- b) nie leży w obszarze Natura 2000,
- c) nie znajduje się na obszarze złóż kopalin,
- d) nie jest objęta formami ochrony zabytków,
- e) zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839),
- f) zlokalizowana jest na terenie, który nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani nie przystąpiono do jego sporządzenia.

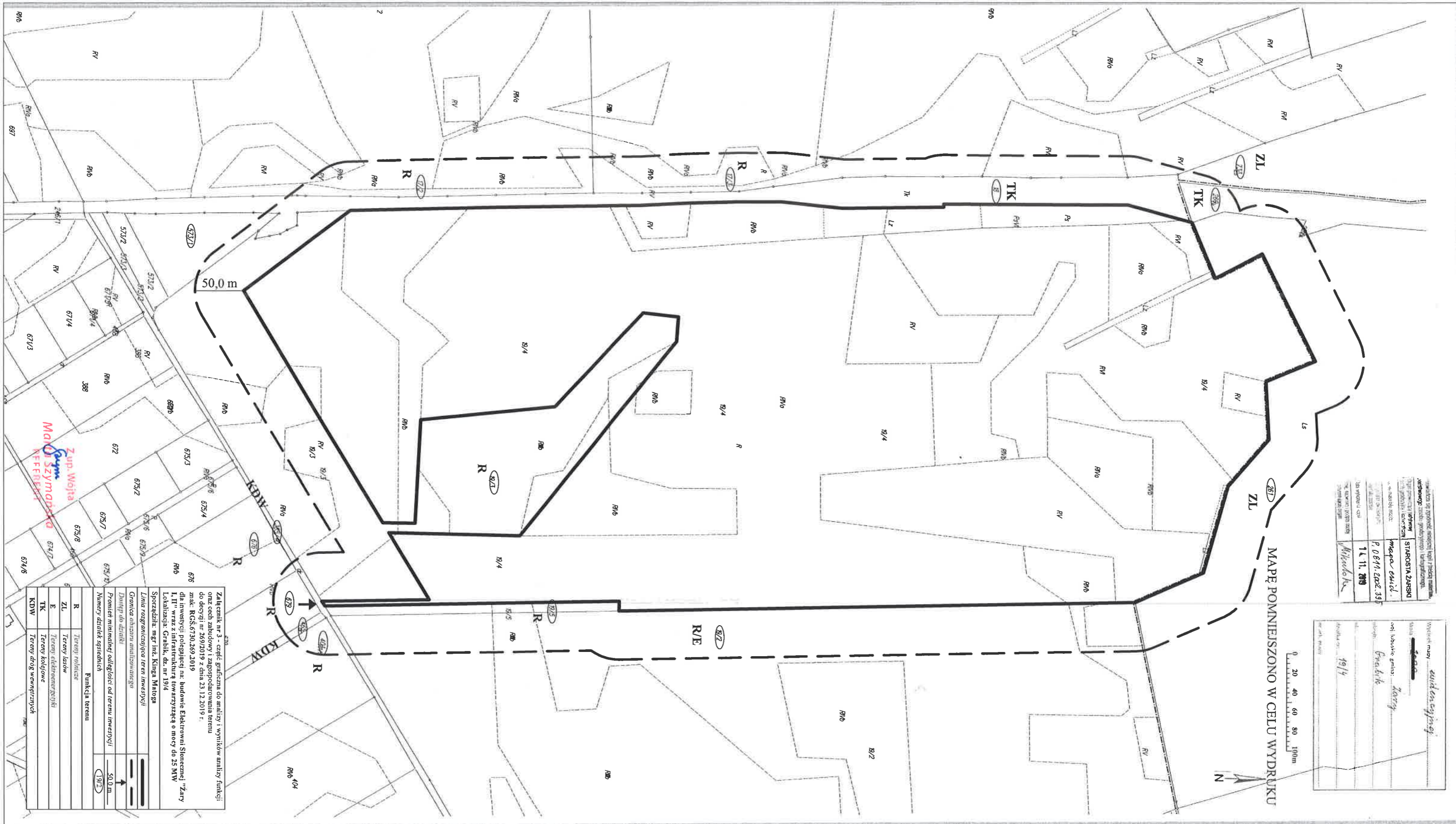
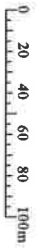
Przeprowadzona analiza wykazała, iż realizacja przedmiotowej inwestycji nie wpłynie negatywnie na otoczenie oraz nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru.

Analizę i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządziła mgr inż. Kinga Matoga. Uprawnienia zgodnie z art. 5 ust. 4, art. 50 ust. 4 i art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Nazwa projektu: **STAROSTA ŻARSKI**
 Nazwa inwestycji: **mapa ewid.**
 Data: **14.11.2019**
 Skala: **1:500**
 Projektant: **Mysiolec**

Nazwa: **zuid in cyfrowej**
 ul. lubskie gmina: **Żary**
 miejscowość: **Grabik**
 data: **19/11**

MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU



Zakres cenik nr 3 - część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji nr 26972019 z dnia 23.12.2019 r. znak: RGSS.6730.269.2019

dla inwestycji polegającej na: budowie Elektrorowni Słonecznej "Zary I, II" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 25 MW
 Lokalizacja: Grabik, dz. nr 19/4
 Sporządziła: mgr inż. Kinga Malogon

Linia rozgraniczająca teren inwestycji	———
Granica obszaru analizowanego	———
Przebieg linii odległości od terenu inwestycji	———
Numer dzialek sąsiednich	(19/4)

R	Tereny rolnicze
ZL	Tereny lasów
E	Tereny elektroenergetyki
TK	Tereny kolejowe
KDW	Tereny dróg wewnętrznych

Zup. Wojta
 MAŁO SZYMADŁKO
 REFERENT