

DECYZJA Nr 12/2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 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 2021 r. poz. 741 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 21.01.2022 r., uzupełnionego dnia 15.02.2022 r. i 16.02.2022 r.

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na rzecz:

dla inwestycji polegającej na:

budowie Elektrowni Słonecznej "Żary III" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 20 MW

Lokalizacja: **Grabik, część dz. nr 716/4**

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 w związku z art. 64 ust. 1, art. 61 ust. 5a *upzp* oraz w związku 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 ze zm.), dla planowanej inwestycji, 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 III" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 20 MW.

1.3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obszar objęty inwestycją – zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji,
- b) wskaźnik łącznej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – **do 50%**,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – **min. 35%**,
- d) wielkość powierzchni obszaru inwestycji – **do 200000,0 m²**,
- e) wielkość powierzchni obszaru pod panele fotowoltaiczne – **do 80000,0 m²**,
- f) łączna moc paneli fotowoltaicznych – **do 20,00 MW**,
- g) ilość paneli fotowoltaicznych – **do 40000 szt.**,
- h) całkowita wysokość pojedynczego panelu fotowoltaicznego – **do 5,0 m**,
- i) kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych – **od 15° do 45°** – nie dotyczy paneli w systemie nadążnym (trackerów) lub paneli dwustronnych (bifacial),
- j) dopuszcza się budowę **do 10 szt.** kontenerów stacji transformatorowych, **do 10 szt.** kontenerów technicznych oraz drogi wewnętrznej,
- k) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego kontenera stacji transformatorowej oraz pojedynczego kontenera technicznego – **do 225,0 m²**,
- l) dopuszcza się budowę dwóch kontenerów stacji transformatorowej lub dwóch kontenerów technicznych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej łącznie – **450,0 m²**,
- m) szerokość elewacji frontowej pojedynczego kontenera stacji transformatorowej oraz pojedynczego kontenera technicznego – **do 15,0 m**,
- n) wysokość kontenera stacji transformatorowej oraz kontenera technicznego – **do 5,0 m**,
- o) dach – **płaski (stropodach), jednospadowy** lub **dwuspadowy** dla kontenera stacji transformatorowej oraz kontenera technicznego,
- p) zabudowa **do jednej kondygnacji** nadziemnej dla kontenera stacji transformatorowej oraz kontenera technicznego,

- q) wielkość powierzchni zabudowy drogi wewnętrznej – **do 5000,0 m²**,
- r) szerokość drogi wewnętrznej – **min. 4,0 m**,
- s) dopuszcza się posadowienie stacji meteorologicznej służącej do pomiaru siły wiatru i parametrów pogodowych, wraz z dopuszczeniem montażu anteny na stacji meteorologicznej służącej do komunikowania z systemem sterowania elektrowni fotowoltaicznej – stacja wykonana jako maszt stalowy, posadowiony na fundamencie betonowym prefabrykowanym, o powierzchni zabudowy – **do 20,0 m²**,
- t) wysokość stacji meteorologicznej wraz z anteną – **do 5,0 m**,
- u) zaleca się budowę ogrodzenia, okalającego obszar całej inwestycji,
- v) 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 2021 r. poz. 2373 ze zm.), dla inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.04.2020 r. znak: RGŚ.6220.2.6.2020,

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 10 września 2019 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 2021 r. poz. 1098 ze zm.),

d) zgodnie z art. 73 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.) ustalono, iż inwestycja nie leży w obszarze Natura 2000,

e) inwestycja nie znajduje się na obszarze złóż kopalin,

f) zgodnie z uzgodnieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Lwówku Śląskim – postanowienie z dnia 10.03.2022 r. znak: WR.ZPU.3.522.74.2022.PK:

1. Na terenie planowanej inwestycji występuje ciek będący w administracji PGW WP. Stosownie do art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) 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 brzegu, 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 wykonania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustanowienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych.

2. Ponadto zgodnie z art. 199 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawa wodnego wykonanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

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 2021 r. poz. 710 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 2021 r. poz. 2351 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.,

c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: nie dotyczy,

d) sposób odprowadzenia ścieków: nie dotyczy,

e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: wyłącznie w granicach terenu objętego niniejszą decyzją, bez możliwości ich powierzchniowego odprowadzania na tereny sąsiednie,

f) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z ustawą z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2021 r. poz. 888 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 411/1, 411/4,

h) wymagana ilość miejsc postojowych: nie dotyczy,

i) zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. – pismo z dnia 07.03.2022 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.210.22:

1. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. posiada sieć gazową wysokiego ciśnienia w odległości mniejszej niż 65 m od lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego.

2. Zbliżenia i skrzyżowania z istniejącą infrastrukturą należy projektować i zabezpieczyć zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz. 640).

3. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać pozytywne uzgodnienie planu zagospodarowania terenu dotyczącego planowanej inwestycji w Polskiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o. – Oddział Zakład Gazowniczy w Gorzowie Wlkp., ul. Żeglarska 16 66-400 Gorzów Wlkp.

4. Komplet dokumentów tj. pismo przewodnie, zlecenie na wykonanie usługi gazowniczej oraz plan zagospodarowania terenu sporządzony na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000 (2 egz.) należy dostarczyć na ww. adres OZG w Gorzowie Wlkp. Przy projektowaniu infrastruktury drogowej lub podziemnej należy do dokumentacji dołączyć profil podłużny lub profil poprzeczny.

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 mapach ewidencyjnych w skali 1:1000 (wydanych przez Starostę Żarskiego w dniu 02.12.2021 r.) stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik nr 2-3.

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 2021 r. poz. 2351 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),
- c) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609),
- d) Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r. poz. 463).

4. Załączniki:

- a) załącznik nr 1 – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) załącznik nr 2-3 – część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy,
- c) załącznik nr 4-5 – część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

UZASADNIENIE

1. W dniu 21.01.2022 r. [REDAKTOWANE] wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Żary o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Elektrowni Słonecznej "Żary III" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 20 MW na części działki nr 716/4 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) mapę zasadniczą lub, w przypadku jej braku, mapę ewidencyjną, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000, w postaci:

a) elektronicznej – w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych albo

b) papierowej;

1a) określenie granic terenu objętego wnioskiem;

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. Postanowieniem z dnia 25.01.2022 r. znak: RGŚ.6730.12.2022, zgodnie z art. 64 § 2 *kpa*, wnioskodawca został wezwany do usunięcia braków w przedłożonym wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Pismem z dnia 11.02.2022 r. (data wpływu 15.02.2022 r. i 16.02.2022 r.), wnioskodawca uzupełnił przedmiotowy wniosek o brakujące dokumenty.

4. 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.

5. Dokonując analizy terenu, zawierającą część tekstową i graficzną 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 ze zm.), 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, czy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz czy zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarach stref kontrolowanych gazociągu oraz stref bezpieczeństwa rurociągu. 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.

6. 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 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 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839). Dla inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.04.2020 r. znak: RGŚ.6220.2.6.2020.

7. 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,

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 2022 r. poz. 273 ze zm.), 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.

8. 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 2021 r. poz. 1990 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.

9. Biorąc powyższe pod uwagę – stosownie do wymagań procedury administracyjnej – pismem z dnia 28.02.2022 r. znak: RGŚ.6730.12.2022, 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 nie wpłynął żaden wniosek, pismo ani zażalenie w sprawie.

10. Zgodnie z art. 53 ust. 4 w związku z art. 60 ust. 1 i art. 64 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 – postanowienie z dnia 10.03.2022 r. znak: WR.ZPU.3.522.74.2022.PK – uzgodniono pozytywnie.

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.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych – postanowienie z dnia 07.03.2022 r. znak: ZS.224.69.2022 – uzgodniono pozytywnie.

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

Burmistrz Miasta Żary – teren planowanej inwestycji przylega do miejskiej drogi gminnej, dz. nr 2/33 – 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.

11. Decyzja nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów art. 53 ust. 4 w związku z art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 *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 2021 r. poz. 710 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 9a)** Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym – *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 2021 r. poz. 2233 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,

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.

- **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. 87 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.

- **pkt 15)** właściwym organem wojskowym – w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej – nie dotyczy.

12. Zgodnie z art. 53 ust. 5e w związku z art. 64 ust. 1 *upzp* projekt niniejszej decyzji został zaopiniowany z:

- **pkt 2)** operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

a) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

b) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. – pismo z dnia 07.03.2022 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.210.22 – zaopiniowano pozytywnie.

13. Decyzja nie wymagała opinii w zakresie art. 53 ust. 5e w związku z art. 64 ust. 1 *upzp*, z powodu nie wystąpienia okoliczności:

- **pkt 1)** operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

a) 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV,

b) 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV – nie dotyczy.

14. 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.

15. 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
Kinga Matoga
p.o. Kierownika Gospodarki
Nieruchomościami i Środowiska

POUCZENIE

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. 51 ust. 2e w związku z art. 64 ust. 1 *upzp* postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2 *upzp*, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wnieśli żądanie wymierzenia tej kary. W myśl art. 51 ust. 2f w związku z art. 64 ust. 1 *upzp* żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy, tj. do Wójta Gminy Żary.

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. Wnioskodawca: [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 12/2022
o warunkach zabudowy
z dnia 29.03.2022 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 oraz art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 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 ze zm.), w związku z ustaleniem warunków zabudowy dla części dz. nr 716/4, położonej w m. **Grabik**, gmina Żary, dla inwestycji polegającej na **budowie Elektrowni Słonecznej "Żary III" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 20 MW**.

1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. W związku z powyższym granice obszaru analizowanego wyznaczono, przy pomocy programu graficznego, na mapach ewidencyjnych w skali 1:1000, w odległości równej 50,0 m (minimalny obszar analizowany) – przyjęcie większego frontu, nie wpłynęłoby na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

Od każdej z granic terenu objętego 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 art. 61 ust. 5a ww. ustawy. Część graficzną analizy wykonano, przy pomocy programu graficznego, na mapach ewidencyjnych w skali 1:1000 (wydanych przez Starostę Żarskiego w dniu 02.12.2021 r.) stanowiącej integralną część niniejszej analizy – załącznik nr 4-5.

2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego, wynikające z wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.):

Obszar objęty analizą stanowią działki nr: 715, 716/4 – działki stanowiące użytki rolne, użytki leśne, wody powierzchniowe oraz grunty 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>Terren ma dostęp do drogi publicznej.</u> Terren inwestycji 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 411/1, 411/4.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 3	<u>Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.</u> Terren inwestycji wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 4	<u>Terren 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 oraz występują użytki leśne stanowiące grunty leśne klasy IV o pow. 1,10 ha oraz klasy V o pow. 1,04 ha. Wnioskowana inwestycja nie będzie realizowana będzie na gruntach leśnych – nie zmienia się przeznaczenie gruntów.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 5	<u>Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.</u>	TAK

art. 61 ust. 1 pkt 6	<p><u>Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:</u></p> <p>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 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,</p> <p>b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,</p> <p>c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.</p>	TAK
-------------------------------------	--	------------

a) Kontynuacja funkcji:

W obszarze analizowanym znajdują się: użytki rolne, użytki leśne, wody powierzchniowe oraz grunty przeznaczone w planie miejscowym pod tereny elektroenergetyki.

Inwestor zamierza zrealizować budowę Elektrowni Słonecznej "Żary III" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 20 MW.

W sąsiedztwie inwestycji zlokalizowana jest sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. 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 ze zm.), w związku z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 oraz ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.):

Linia zabudowy na terenie:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie elektrowni słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej – instalacja odnawialnego źródła energii), 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) stanowi, iż art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej oraz do instalacji odnawialnego źródła energii.
Wskaźnik łącznej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie elektrowni słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej – instalacja odnawialnego źródła energii), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) stanowi, iż art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej oraz do instalacji odnawialnego źródła energii.
Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie elektrowni słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej – instalacja odnawialnego źródła energii), 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) stanowi, iż art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej oraz do instalacji odnawialnego źródła energii.
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie elektrowni słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej – instalacja odnawialnego źródła energii), 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) stanowi, iż art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej oraz do instalacji odnawialnego źródła energii.
Geometria dachu (kął nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych):	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie elektrowni słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej – instalacja odnawialnego źródła energii), 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) stanowi, iż art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej oraz do instalacji odnawialnego źródła energii.

3. Pozostałe wyniki analizy:

Planowana inwestycja:

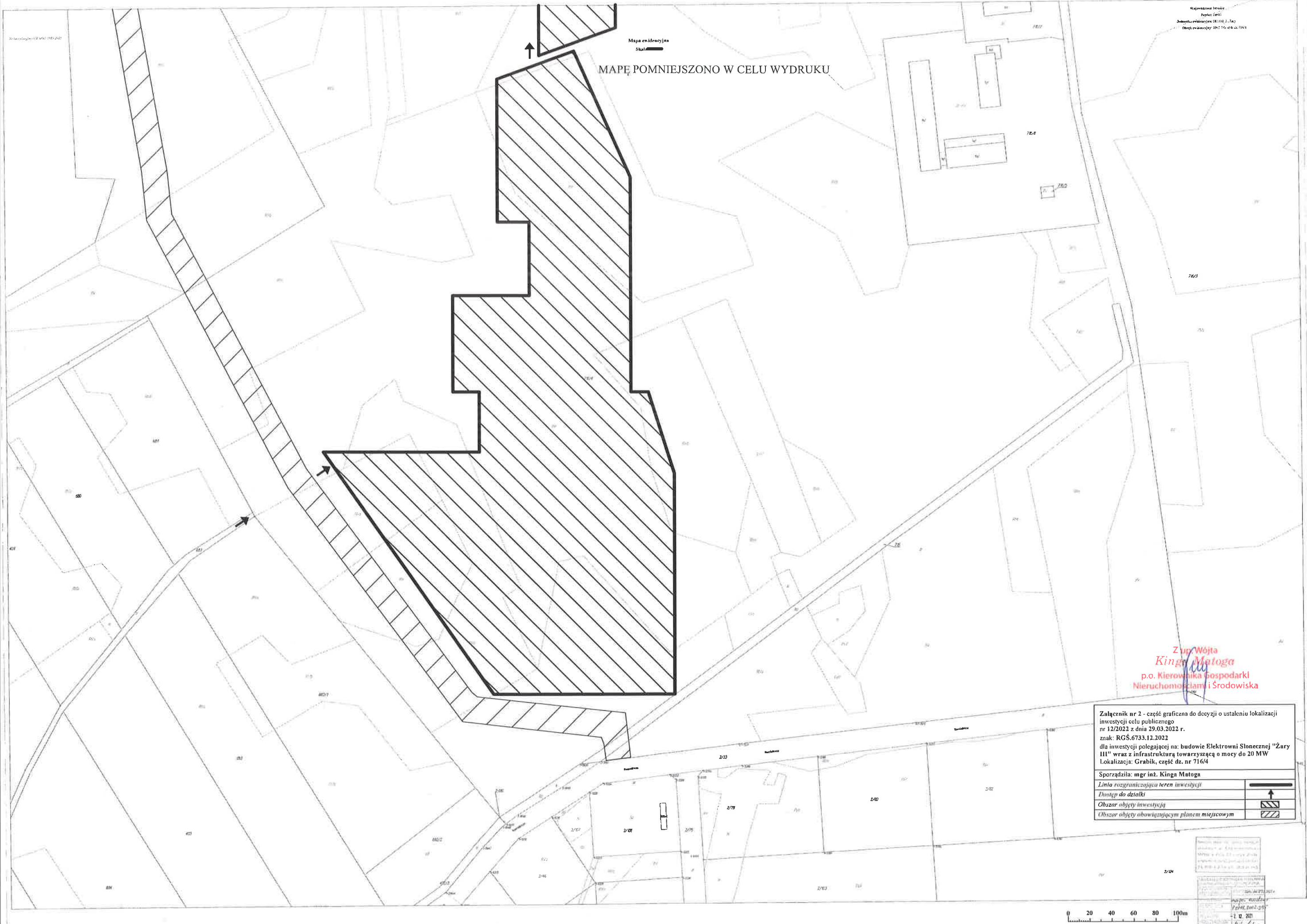
- a) nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody,
- b) nie leży w obszarze Natura 2000,
- c) nie znajduje się na obszarze złóż kopalin,
- d) nie jest objęta formami ochrony zabytków,
- e) zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 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 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Z up. Wójta
Kinga Matoga
p.o. Kierownika Gospodarki
Nieruchomościami i Środowiska

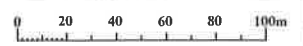
Mapa ewidencyjna
Skala
MAPE POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU



Zur. Wójta
Kinga Matoga
p.o. Kierownika Gospodarki
Nieruchomościami i Środowiska

Załącznik nr 2 - część graficzna do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 12/2022 z dnia 29.03.2022 r. znak: RGŚ.6733.12.2022 dla inwestycji polegającej na: budowie Elektrowni Słonecznej "Żary III" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 20 MW Lokalizacja: Grabik, część dz. nr 716/4

Sporządziła: mgr inż. Kinga Matoga	
Linia rozgraniczająca teren inwestycji	
Dostęp do działki	
Obszar objęty inwestycją	
Obszar objęty obowiązującym planem miejscowym	



Mapa ewidencyjna
1:1000
12.2022
Kinga Matoga

Mapa ewidencyjna
Skala: 1:500
MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

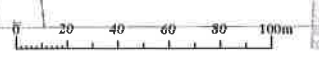


Z up. Wójta
Kinga Matoga
p.o. Kierownika Gospodarki
Nieruchomościami Środowiska

Załącznik nr 3 - część graficzna do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 12/2022 z dnia 29.03.2022 r.
znak: RGŚ.6733.12.2022
dla inwestycji polegającej na: budowie Elektrowni Słonecznej "Żary III" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 20 MW
Lokalizacja: Grabik, część dz. nr 716/4

Sporządziła: mgr inż. Kinga Matoga

Linia rozgraniczająca teren inwestycji	
Dostęp do działki	
Obszar objęty inwestycją	
Obszar objęty obowiązującym planem miejscowym	



Mapa ewidencyjna
1:500
2022.03.29
Kinga Matoga

MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

50,0 m

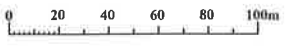
R/ZL/E

WS/E

Z up. Wójta
Kinga Maloga
p.o. Kierownika Gospodarki
Nieruchomościami i Środowiska

Załącznik nr 4 - część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji nr 12/2022 z dnia 29.03.2022 r.
znak: RGS.6730.12.2022
dla inwestycji polegającej na: budowie Elektrowni Słonecznej "Żary III" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 20 MW
Lokalizacja: Grabik, część dz. nr 716/4

Sporządziła: mgr inż. Kinga Maloga	
Linia rozgraniczająca teren inwestycji	
Granica obszaru analizowanego	
Dostęp do działki	
Promień minimalnej odległości od terenu inwestycji	50,0 m
Numery działek sąsiednich	715
Obszar objęty obowiązującym planem miejscowym	
Funkcja terenu	
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
RM	Tereny zabudowy zagrodowej
U	Tereny zabudowy usługowej
P	Tereny zabudowy produkcyjnej
ZL	Tereny lasów
R	Tereny rolnicze
WS	Tereny wód powierzchniowych
E	Tereny elektroenergetyki
KD	Tereny dróg publicznych
KDW	Tereny dróg wewnętrznych



1:1000
2 II. 2022

Mapa ewidencyjna
 skala 1:500
MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

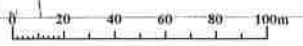


Z up. Wójta
Kinga Matoga
 p.o. Kierownika Gospodarki
 Nieruchomości i Środowiska

Załącznik nr 5 - część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji nr 12/2022 z dnia 29.03.2022 r.
 znak: RGŚ.6730.12.2022
 dla inwestycji polegającej na: budowie Elektrowni Słonecznej "Żary III" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 20 MW
 Lokalizacja: Grabik, część dz. nr 716/4

Sporządziła: mgr inż. Kinga Matoga	
Linia rozgraniczająca teren inwestycji	
Granica obszaru analizowanego	
Dostęp do działki	
Promień minimalnej odległości od terenu inwestycji	50,0 m
Numerы działek sąsiednich	715
Obszar objęty obowiązującym planem miejscowym	

Funkcja terenu	
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
RM	Tereny zabudowy zagrodowej
U	Tereny zabudowy usługowej
P	Tereny zabudowy produkcyjnej
ZL	Tereny lasów
R	Tereny rolnicze
WS	Tereny wód powierzchniowych
E	Tereny elektroenergetyki
KD	Tereny dróg publicznych
KDW	Tereny dróg wewnętrznych



Mapa ewidencyjna
 081104.1.207
 Olsztyń ewidencyjny: 080110404.2141
 29.03.2022