WÓJT GMINY
ŻARY

RGŚ.6730.162.2023

Żary, 2023-10-09

DECYZJA Nr 162/2023
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 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 2023 r. poz. 977 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 [redacted], dnia 07.07.2023 r., uzupełnionego dnia 04.08.2023 r.

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na rzecz:
[redacted]

dla inwestycji polegającej na:
budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Dąbrowiec i Włostów o łącznej mocy do 13,82 MWp
wraz z infrastrukturą towarzyszącą

Lokalizacja: **Dąbrowiec, część dz. nr 27, część dz. nr 29, część dz. nr 41/4, część dz. nr 62, część dz. nr 73, część dz. nr 75/3, Włostów, część dz. nr 4, część dz. nr 5, część dz. nr 7/1, część dz. nr 9/3, część dz. nr 38/3**

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 fotowoltaicznej PV Dąbrowiec i Włostów o łącznej mocy do 13,82 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

1.3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

a) obszar objęty inwestycją – zgodnie z załącznikami nr 2-4 do niniejszej decyzji, przy czym obiekty kubaturowe i panele fotowoltaiczne lokalizować w odległości nie mniejszej niż:
1. ***6,0 m*** – od granicy gminnych dróg wewnętrznych,
2. ***12,0 m*** – od granicy terenów leśnych.

b) wskaźnik łącznej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – ***do 70%***,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – ***min. 30%***,
d) wielkość powierzchni obszaru inwestycji – ***do 179200,0 m²***,
e) wielkość powierzchni obszaru pod panele fotowoltaiczne – ***do 90000,0 m²***,
f) łączna moc paneli fotowoltaicznych – ***do 13,82 MWp***,
g) ilość paneli fotowoltaicznych – ***do 33000 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),
j) dopuszcza się budowę ***do 14 szt.*** stacji transformatorowych, ***do 3 szt.*** wiat, dróg wewnętrznych oraz placów manewrowych,
k) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej – ***do 80,0 m²***,
l) szerokość elewacji frontowej pojedynczej stacji transformatorowej – ***do 30,0 m***,
m) wysokość stacji transformatorowej – ***do 5,0 m***,
n) dach – ***płaski (stropodach)*** dla stacji transformatorowej,
o) zabudowa ***do jednej kondygnacji nadziemnej*** dla stacji transformatorowej, z dopuszczeniem ***do jednej kondygnacji podziemnej***,

p) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczej wiaty – ***do 80,0 m²***,
q) szerokość elewacji frontowej pojedynczej wiaty – ***do 30,0 m***,
r) wysokość wiaty – ***do 5,0 m***,
s) dach – ***płaski (stropodach)*** dla wiaty,
t) zabudowa ***do jednej kondygnacji nadziemnej*** dla wiaty,
u) łączna wielkość powierzchni zabudowy dróg wewnętrznych – ***do 25000,0 m²***,
v) szerokość drogi wewnętrznej – ***min. 3,5 m***,
w) łączna wielkość powierzchni zabudowy placów manewrowych – ***do 8000,0 m²***,
x) zaleca się budowę ogrodzenia, okalającego obszar całej inwestycji,
y) 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.), dla inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27.04.2023 r. znak: RGŚ.6220.27.2022,

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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336),

d) zgodnie z art. 73 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 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 Zgorzelcu – postanowienie z dnia 14.09.2023 r. znak: WR.ZPU.6.521.215.2023.SB:

1. Działki nr 27, 29 w obrębie przeznaczonym pod inwestycję przylegają bezpośrednio do powierzchniowych wód płynących – rzeka Ług (działka nr 28 obręb Dąbrowiec). Działki nr 73,75/3 obręb Dąbrowiec graniczą z rowem melioracyjnym (działka rowu nr 55 obręb Dąbrowiec). Działki nr4, 5 obręb Włostów graniczą z rowem melioracyjnym (działka rowu nr 136 obręb Włostów).

2. Zgodnie z art. 234, art. 192 ust.1 art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:

– zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

– niszczenia lub uszkadzania urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),

– wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych,

– grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu oraz zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

3. Stosowanie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

4. 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 2022 r. poz. 840 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 2023 r. poz. 682 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.

d) na dz. nr 73 i 75/3 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Dąbrowiec III (AZP 65-11/39) stanowiące ślad osadniczy, a na dz. nr 38/3 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Białowice XIII (AZP 65-11/24) stanowiące ślad osadniczy, ujęte w wojewódzkiej ewidencji 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 28.06.2023 r. znak: WEO23E/122666/DR/RP/KK ZD/8646/2023,

c) sposób zaopatrzenia w energię cieplną: 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 2023 r. poz. 1469 ze zm.) oraz zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.),

g) dostęp do drogi publicznej: nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii, zgodnie z art. 61 ust. 3 *upzp*,

h) wymagana ilość miejsc postojowych: nie dotyczy.

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 cieplnej 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 20.07.2023 r.) stanowiących integralną część niniejszej decyzji – załączniki nr 2-4.

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 2023 r. poz. 682 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 2022 r. poz. 1225),

c) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.),

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 – 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 07.07.2023 r. [redacted] wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Żary o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Dąbrowiec i Włostów o łącznej mocy do 13,82 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr 27, części działki nr 29, części działki nr 41/4, części działki nr 62, części działki nr 73, części działki nr 75/3, położonych w m. Dąbrowiec, części działki nr 4, części działki nr 5, części działki nr 7/1, części działki nr 9/3, części działki nr 38/3, położonych w m. Włostów.

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 11.07.2023 r. znak: RGŚ.6730.162.2023, zgodnie z art. 64 § 2 *kpa*, wnioskodawca został wezwany do usunięcia braków w przedłożonym wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Pismem z dnia 18.07.2023 r. (data wpływu 19.07.2023 r.) wnioskodawca wniósł o przedłużenie terminu do uzupełnienia wniosku. Pismem z dnia 03.08.2023 r. (data wpływu 04.08.2023 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 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). Natomiast na dz. nr 73 i 75/3 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Dąbrowiec III (AZP 65-11/39) stanowiące ślad osadniczy, a na dz. nr 38/3 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Białowice XIII (AZP 65-11/24) stanowiące ślad osadniczy, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Dla inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27.04.2023 r. znak: RGŚ.6220.27.2022.

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 – zgodnie z art. 61 ust. 3 *upzp* w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej art. 61 ust. 1 pkt 1 *upzp* nie stosuje się,

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 2023 r. poz. 1680 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 08.08.2023 r. znak: RGŚ.6730.162.2023, 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 01.09.2023 r. wpłynęło pismo znak: ZG.224.43.2023, Nadleśnictwa Krzystkowice, ul. Leśna 1 66-010 Nowogród Bobrzański, będącego stroną w postępowaniu, w którym wnoszą o zawarcie w treści decyzji informacji o nieprzekraczalnych liniach zabudowy w odległości nie mniejszej niż 12 m od gruntów leśnych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

10. Dnia 11.09.2023 r. inwestor wniósł o zmianę parametrów przedmiotowej inwestycji.

11. 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 Zgorzelcu – postanowienie z dnia 14.09.2023 r. znak: WR.ZPU.6.521.215.2023.SB – 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.

12. 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 2022 r. poz. 840 ze zm.) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków – pismem z dnia 8 marca 2022 r. znak: LWKZ.021.118.2022, poinformował o utracie właściwości uzgadniania projektów decyzji o warunkach zabudowy i projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z uwagi na brak podstawy prawnej do rozstrzygania ww. spraw.

- **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 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)** dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 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. 87^7 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*.

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*,

- **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 – *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 pkt 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
Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomości 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, wniesie 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]
12. [redacted]
13. [redacted]
14. [redacted]
15. [redacted]

Do wiadomości:

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

RGŚ.6730.162.2023

Załącznik nr 1 – analiza i wyniki analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji nr 162/2023 o warunkach zabudowy z dnia 09.10.2023 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 zagospodarowani przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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 **27**, **części** dz. nr **29**, **części** dz. nr **41/4**, **części** dz. nr **62**, **części** dz. nr **73**, **części** dz. nr **75/3**, położonych w m. **Dąbrowiec**, **części** dz. nr **4**, **części** dz. nr **5**, **części** dz. nr **7/1**, **części** dz. nr **9/3**, **części** dz. nr **38/3**, położonych w m. **Włostów**, gmina Żary, dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Dąbrowiec i Włostów o łącznej mocy do 13,82 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą**.

1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu, której dotyczy wniosek 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 20.07.2023 r.) stanowiących integralną część niniejszej analizy – załączniki nr 5-7.

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 2023 r. poz. 977 ze zm.):

Obszar objęty analizą stanowią działki nr: 26, 30, 28, 25, 23, 14/3, 34/1, 34/2, 33, 164, 32/1, 31, 35, 14/2, 53/5, 163, 41/3, 41/5, 59/1, 56, 55, 54/1, 61, 65, 69, 70/1, 70/2, 71, 64, 72, 75/2, 76, 104, 105, 100, 63, 42/3, 137, 136, 138, 3, 139, 26, 31, 37, 38/4, 176, 32/7, 37/1, 2/1, 9/2, 135, 8, 150, 32, 30, 29/2, 29/1, 28, 9/4 – działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi, produkcyjnymi, usługowymi, użytki rolne, użytki leśne, wody powierzchniowe, tereny elektroenergetyki, tereny telekomunikacji lub drogi.

art. 61 ust. 1 pkt 1	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.	***TAK***
art. 61 ust. 1 pkt 2	Teren ma dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowani przestrzennym (Dz.U. 2023 r. poz. 977 ze zm.). nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii.	***TAK***
art. 61 ust. 1 pkt 3	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren inwestycji wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.	***TAK***
art. 61 ust. 1 pkt 4	Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na działkach nr 27, 75/3 położonych w m. Dąbrowiec oraz na działkach nr 7/1, 9/3 położonych w m. Włostów, fragmentarycznie występują grunty orne klasy IIIb oraz łąki	***TAK***

	trwałe klasy III. Jednakże grunty te znajdują się poza terenem objętym wnioskiem – poza linią rozgraniczającą teren inwestycji. Inwestycja nie będzie realizowana na gruntach podlegających ochronie – nie zmienia się przeznaczenie gruntów.	
art. 61 ust. 1 pkt 5	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	***TAK***
art. 61 ust. 1 pkt 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 2023 r. poz. 1680 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.	***TAK***

a) Kontynuacja funkcji:

W obszarze analizowanym znajdują się: droga publiczna – krajowa nr 27, wewnętrzne drogi gminne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa gospodarcza, zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna, tereny elektroenergetyki, tereny telekomunikacji, wody powierzchniowe, użytki leśne i użytki rolne.

Inwestor zamierza zrealizować budowę elektrowni fotowoltaicznej PV Dąbrowiec i Włostów o łącznej mocy do 13,82 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Przedmiotowe zamierzenie stanowi inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, wobec czego należy uznać, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie wymaga spełnienia zasady 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 2023 r. poz. 977 ze zm.):

Linia zabudowy na terenie:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie elektrowni fotowoltaicznej (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 2023 r. poz. 977 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 fotowoltaicznej (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 2023 r. poz. 977 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 fotowoltaicznej (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 2023 r. poz. 977 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 fotowoltaicznej (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 2023 r. poz. 977 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 (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych):	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie elektrowni fotowoltaicznej (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 2023 r. poz. 977 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) na dz. nr 73 i 75/3 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Dąbrowiec III (AZP 65-11/39) stanowiące ślad osadniczy, a na dz. nr 38/3 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Białowice XIII (AZP 65-11/24) stanowiące ślad osadniczy, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

f) 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),

g) 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 pkt 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 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Z up. Wójta
Kinga Matoga
Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomości i Środowiska

Mapa ewidencyjna

Skala

MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

Załącznik nr 2 - część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy nr 162/2023 z dnia 09.10.2023 r.

znak: RGŚ.6730.162.2023

dla inwestycji polegającej na: **budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Dąbrowiec i Włostów o łącznej mocy do 13,82 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą**

Lokalizacja: **Dąbrowiec, część dz. nr 27, część dz. nr 29, część dz. nr 41/4, część dz. nr 62, część dz. nr 73, część dz. nr 75/3, Włostów, część dz. nr 4, część dz. nr 5, część dz. nr 7/1, część dz. nr 9/3, część dz. nr 38/3**

Sporządziła: **mgr inż. Kinga Matoga**

Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Obszar objęty inwestycją

0 20 40 60 80 100m

MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

Mapa ewidencyjna
Skala [illegible]

Załącznik nr 3 - część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy nr **162/2023** z dnia **09.10.2023 r.**

znak: **RGŚ.6730.162.2023**

dla inwestycji polegającej na: **budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Dąbrowiec i Włostów o łącznej mocy do 13,82 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą**

Lokalizacja: **Dąbrowiec, część dz. nr 27, część dz. nr 29, część dz. nr 41/4, część dz. nr 62, część dz. nr 73, część dz. nr 75/3, Włostów, część dz. nr 4, część dz. nr 5, część dz. nr 7/1, część dz. nr 9/3, część dz. nr 38/3**

Sporządziła: **mgr inż. Kinga Matoga**	
Linia rozgraniczająca teren inwestycji	
Obszar objęty inwestycją	

Z up. Wójta
Kinga Matoga
Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomości i Środowiska

0 20 40 60 80 100m

Mapa ewidencyjna
Skala

MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

Załącznik nr 4 - część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy nr 162/2023 z dnia 09.10.2023 r.
znak: **RGŚ.6730.162.2023**
dla inwestycji polegającej na: **budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Dąbrowiec i Włostów o łącznej mocy do 13,82 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą**
Lokalizacja: **Dąbrowiec, część dz. nr 27, część dz. nr 29, część dz. nr 41/4, część dz. nr 62, część dz. nr 73, część dz. nr 75/3, Włostów, część dz. nr 4, część dz. nr 5, część dz. nr 7/1, część dz. nr 9/3, część dz. nr 38/3**

Sporządziła: **mgr inż. Kinga Matoga**	
Linia rozgraniczająca teren inwestycji	
Obszar objęty inwestycją	

Z up. Wójta
Kinga Matoga
Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomości i Środowiska

0 20 40 60 80 100m

Załącznik nr 5 - część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji nr **162/2023** z dnia **09.10.2023 r.**

znak: **RGŚ.6730.162.2023**

dla inwestycji polegającej na: **budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Dąbrowiec i Włostów o łącznej mocy do 13,82 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą**

Lokalizacja: **Dąbrowiec, część dz. nr 27, część dz. nr 29, część dz. nr 41/4, część dz. nr 62, część dz. nr 73, część dz. nr 75/3, Włostów, część dz. nr 4, część dz. nr 5, część dz. nr 7/1, część dz. nr 9/3, część dz. nr 38/3**

Sporządziła: **mgr inż. Kinga Matoga**

Linia rozgraniczająca teren inwestycji	
Granica obszaru analizowanego	
Promień minimalnej odległości od terenu inwestycji	50,0 m
Numery działek sąsiednich	61

Funkcja terenu

MN	*Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*
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*
T	*Tereny telekomunikacji*
KD	*Tereny dróg publicznych*
KDW	*Tereny dróg wewnętrznych*

Z up. Wójta
Kinga Matoga
Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomości i Środowiska

MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

Mapa ewidencyjna

P

P

KDW

WS

50.0 m

KDW

R

R/T

R

R

KDW

R

R

RM

KD

KDW

R

50.0 m

KDW

Załącznik nr 6 - część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
do decyzji nr **162/2023** z dnia **09.10.2023 r.**

znak: **RGŚ.6730.162.2023**

dla inwestycji polegającej na: **budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Dąbrowiec i Włostów o łącznej mocy do 13,82 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą**

Lokalizacja: **Dąbrowiec, część dz. nr 27, część dz. nr 29, część dz. nr 41/4, część dz. nr 62, część dz. nr 73, część dz. nr 75/3, Włostów, część dz. nr 4, część dz. nr 5, część dz. nr 7/1, część dz. nr 9/3, część dz. nr 38/3**

Sporządziła: **mgr inż. Kinga Matoga**

Linia rozgraniczająca teren inwestycji	
Granica obszaru analizowanego	
Promień minimalnej odległości od terenu inwestycji	50.0 m
Numery działek sąsiednich	61

Funkcja terenu	
MN	*Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*
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*
T	*Tereny telekomunikacji*
KD	*Tereny dróg publicznych*
KDW	*Tereny dróg wewnętrznych*

Zatwierdzam
mgr inż. Kinga Matoga
Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Środowiska

0 20 40 60 80 100m

Mapa ewidencyjna
Skala

MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

Załącznik nr 7 - część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
do decyzji nr **162/2023** z dnia **09.10.2023 r.**
znak: **RGŚ.6730.162.2023**
dla inwestycji polegającej na: **budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Dąbrowiec i Włostów o łącznej mocy do 13,82 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą**
Lokalizacja: **Dąbrowiec, część dz. nr 27, część dz. nr 29, część dz. nr 41/4, część dz. nr 62, część dz. nr 73, część dz. nr 75/3, Włostów, część dz. nr 4, część dz. nr 5, część dz. nr 7/1, część dz. nr 9/3, część dz. nr 38/3**

Sporządziła: **mgr inż. Kinga Matoga**

Linia rozgraniczająca teren inwestycji	
Granica obszaru analizowanego	
Promień minimalnej odległości od terenu inwestycji	50,0 m
Numery działek sąsiednich	61

Funkcja terenu	
MN	*Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*
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*
T	*Tereny telekomunikacji*
KD	*Tereny dróg publicznych*
KDW	*Tereny dróg wewnętrznych*