

**DECYZJA Nr 244/2023
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 [REDAKTOWANE], dnia 04.12.2023 r., uzupełnionego dnia 11.01.2024 r. oraz 15.01.2024 r.

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na rzecz:

dla inwestycji polegającej na:

budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 9 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą

Lokalizacja: **Siodło, część dz. nr 87/4, część dz. nr 87/7**

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 farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 9 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

1.3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji, oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w szczególności z 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), przy czym przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię, do której można zbliżyć, co najmniej jeden narożnik elewacji frontowej projektowanego budynku lub narożnik projektowanych obiektów, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych, a także elementów stanowiących termoizolację budynku, itp.,

b) wskaźnik łącznej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – **do 80%**,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – **min. 20%**,

d) wielkość powierzchni obszaru inwestycji – **do 64300,0 m²**,

e) wielkość powierzchni obszaru pod panele fotowoltaiczne – **do 63600,0 m²**,

f) łączna moc paneli fotowoltaicznych – **do 9,00 MW**,

g) ilość paneli fotowoltaicznych – **do 18000 szt.**,

h) całkowita wysokość pojedynczego panelu fotowoltaicznego – **do 3,0 m**,

i) kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych – **od 20° do 90°**,

j) dopuszcza się budowę **do 9 szt.** stacji transformatorowych oraz plac manewrowo-postojowy,

k) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej – **do 50,0 m²**,

l) szerokość elewacji frontowej pojedynczej stacji transformatorowej – **do 10,0 m**,

m) wysokość każdej stacji transformatorowej – **do 5,0 m**,

n) dach – **płaski (stropodach)** dla każdej stacji transformatorowej,

- o) zabudowa **do jednej kondygnacji** nadziemnej dla każdej stacji transformatorowej,
- p) wielkość powierzchni zabudowy placu manewrowo-postojowego – **do 100,0 m²**,
- q) zaleca się budowę ogrodzenia, okalającego obszar całej inwestycji,
- r) wysokość ogrodzenia – **do 3,0 m**,
- s) dopuszcza się realizację inwestycji w maksymalnie **dziewięciu** etapach.

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 20.11.2023 r. znak: RGŚ.6220.28.2023,

b) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a 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 ze zm.),

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 2024 r. poz. 54 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 12.02.2024 r. znak: VW.ZPU..522.50.2024.WK:

1. W dz. nr 87/4, obręb Siodło, znajduje się niewydzielony rów melioracyjny o nazwie ewid. CzW-2, CzW-3-1 oraz znajduje się sieć drenarska (pięć zbieraczy drenarskich) i trzy studzienki drenarskie. W dz. nr 87/7, obręb Siodło, znajduje się jeden zbieracz drenarski. 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 uszkodzenia 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.

2. 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.

3. 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 87/4 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Siodło 6 (AZP 69-11/11) stanowiące osadę, a na dz. nr 87/7 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Siodło 3 (AZP 69-11/11) stanowiące osadę/śląd 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 18.12.2023 r. znak: WEO23E/235665/DR/RP/JT ZD/17423/2023,

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, zwłaszcza na teren pasa drogowego dróg wewnętrznych dz. nr 72, 82,

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: pośredni, tj. do drogi krajowej nr 27 dz. nr 260, poprzez wewnętrzne drogi gminne dz. nr 198, 230/6 powiatowej nr 1091F dz. nr 45, poprzez drogi wewnętrzne dz. nr 73, 82, 54, 52,

h) przez działkę nr 87/4 przebiega linia elektroenergetyczna 220 kV Leśniów-Mikułowa,

i) przez działkę nr 87/4 przebiega gazociąg średniego podwyższonego ciśnienia gA250, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 10,0 m – inwestycja nie będzie realizowana w obrębie strefy kontrolowanej, gdyż strefa ta znajduje się poza nieprzekraczalną linią zabudowy,

j) zgodnie z opinią Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. – pismo z dnia 31.01.2024 r. znak: DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.88.2024.2:

1. Przez działkę nr 87/4 przebiega linia elektroenergetyczna 220 kV Leśniów-Mikułowa, przeszła 108-109-110. Dla ww. linii elektroenergetycznej należy przyjmować pas technologiczny o szerokości 50 metrów – po 25 metrów w rzucie poziomym od osi linii w obu kierunkach.

2. W pasie technologicznym ww. elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz w jego sąsiedztwie występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:

– zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej, warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych niemieszkalnych (związanych między innymi z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną) muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

– należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów (projekt zagospodarowania terenu) z właścicielem linii elektroenergetycznych – PSE S.A. przed wydaniem pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia,

– zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,

– lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii,

– zakaz składowania materiałów, tworzenia hałd, nasypów bezpośrednio pod linią i w odległości do 15 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,

– zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m pod linią i w odległości 6 m dla linii 220 kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),

– zakaz zwiększania rzędnych terenu bezpośrednio pod linią oraz w odległości mniejszej niż 6 m dla linii 220 kV, od skrajnego przewodu fazowego (mierząc poziomo i prostopadłe do przewodów).

3. Lokalizacja paneli fotowoltaicznych winna spełniać następujące warunki:

– wokół konstrukcji słupów zostanie pozostawiony niezabudowany obszar (w kształcie koła) o promieniu równym minimum wysokości słupa (Rys. nr 1) – zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszej decyzji,

– pomiędzy słupami, wzdłuż osi linii zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego szerokość będzie równa odległości pomiędzy krańcami poprzeczników słupów (o największej rozpiętości) powiększonej o 5 m w każdą stronę (Rys. nr 1) – zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszej decyzji,

– przy słupach mocnych znajdujących się na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi trasy linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy krańcami poprzeczników słupa (o największej rozpiętości) powiększona o 5 m w każdą stronę (Rys. nr 1) – zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszej decyzji,

– na potrzeby wykonywania rutynowych prac eksploatacyjnych oraz usuwania awarii do każdego słupa zostanie zapewniony dojazd o szerokości min. 5 metrów, uwzględniający łagodne zakręty o minimalnym promieniu wewnętrznego łuku wynoszącym 12 m,

– w przypadku ogrodzenia instalacji PV, należy zapewnić dostęp dla służb PSE S.A. (lub firm zewnętrznych działających na zlecenie PSE S.A.) w celu realizacji prac eksploatacyjnych, modernizacyjnych lub w celu usuwania potencjalnych awarii,

– w szczególnych przypadkach podczas modernizacji linii lub usuwaniu awarii, w pobliżu słupa może zaistnieć konieczność tymczasowego demontażu części paneli wchodzących w skład instalacji PV celem pozyskania dodatkowego obszaru dla rozlokowania sprzętu do naprawy lub modernizacji linii,

– konstrukcje przewodzące instalacji fotowoltaicznych, przewodzące części ogrodzeń i inne elementy przewodzące w obszarze wyznaczonego pasa linii powinny być skutecznie uziemione,

– zabrania się łączenia instalacji uziemiających konstrukcji, na których umieszczone są źródła fotowoltaiczne z instalacją uziemiającą elektroenergetycznej linii WN i NN,

– na potrzeby wykonywania prac montażowych i eksploatacyjnych przy instalacjach PV, w przypadku gdy odległość w poziomie od skrajnych przewodów fazowych linii do miejsca wykonywania prac jest mniejsza niż 30 m, należy opracować i uzgodnić z właścicielem linii instrukcję BHP,

– projekt techniczny instalacji PV wraz z zaktualizowanym profilem podłużnym linii (zgodnie z obowiązującym w PSE S.A. standardem) w zakresie usytuowania projektowanej instalacji PV podlega uzgodnieniu z PSE S.A.; projekt techniczny PV (panele i infrastruktura towarzysząca) będzie uzgadniany w zakresie wydanych przez PSE S.A. szczegółowych warunków usytuowania instalacji PV w pobliżu linii najwyższych napięć,

– linie elektroenergetyczne są źródłem pola elektromagnetycznego, którego oddziaływanie na instalacje PV należy uwzględnić; dopuszczalna w obszarze pasa linii wartość natężenia składowej elektrycznej pola elektromagnetycznego wynosi do 10 kV/m oraz składowej magnetycznej do 60 A/m; możliwość występowania powyższych wartości na obszarach dostępnych dla ludzi jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie

dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. z 2019 r. poz. 2448),

– instalacje PV oraz wchodzące w ich skład instalacje elektryczne i elementy infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć przed skutkami oddziaływania pola elektromagnetycznego pochodzącego od linii napowietrznej NN.

4. Powyższe wytyczne i ograniczenia w lokalizacji instalacji PV w otoczeniu linii elektroenergetycznych, podyktowane są względami zapewnienia bezpieczeństwa oraz dostępu do linii NN w celu wykonywania prac eksploatacyjnych, remontowych, modernizacyjnych lub usuwania awarii.

5. Uwagi ogólne, które muszą być brane pod uwagę przy sytuowaniu instalacji PV w bezpośrednim sąsiedztwie linii WN i NN:

– w okresie zimowym istnieje ryzyko uszkodzenia paneli fotowoltaicznych, wchodzących w skład instalacji PV, w wyniku opadnięcia z przewodów lub konstrukcji słupa brył lodu,

– bardzo rzadkim, ale prawdopodobnym może być uszkodzenie paneli fotowoltaicznych, wchodzących w skład instalacji PV, na skutek opadnięcia przewodu lub innego elementu linii czy jego części,

– w czasie trwania niekorzystnych warunków pracy systemu elektroenergetycznego lub niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak wyładowania atmosferyczne, wystąpić może wzrost potencjału ziemi przy podstawie słupów, a tym samym występuje ryzyko uszkodzenia instalacji paneli fotowoltaicznych; w celu minimalizacji tego zjawiska, należy zaprojektować właściwy system uziemienia instalacji PV; system uziemienia instalacji PV nie może być połączony z uziemieniem słupów.

6. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. z 2003 r. Nr 47 poz. 401), praca ciężkiego sprzętu montażowo-budowlanego w sąsiedztwie czynnej linii 220 kV musi się odbywać w odległości 30 m w rzucie poziomym od przewodu linii 220 kV. Jest to warunek zapewniający bezpieczeństwo ludzi i bezawaryjną pracę systemu elektroenergetycznego naszego obszaru. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się pracę w sąsiedztwie czynnej linii elektroenergetycznej 220 kV, pod warunkiem opracowania i uzgodnienia z PSE S.A. w Poznaniu przed rozpoczęciem prac „Szczegółowej Instrukcji Stanowiskowej”. Szczegółowe warunki wykonywania prac w sąsiedztwie czynnej linii 220 kV należy uzgodnić z PSE S.A. w Poznaniu przed rozpoczęciem robót.

k) zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia – pismo z dnia 30.01.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.68.24 oraz pismo z dnia 20.03.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.231.24:

1. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. posiada sieć gazową podwyższonego średniego ciśnienia w odległości mniejszej niż 35 m od lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego.

2. Odległość zabudowy skrajnych elementów paneli fotowoltaicznych od gazociągów wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r., nie powinna być mniejsza niż 5,0 m od osi gazociągu.

3. Odległość gazociągów stalowych od uziomów infrastruktury technicznej odnawialnych źródeł energii, nie może być mniejsza niż 10 m od osi gazociągu.

4. Ogrodzenia farmy fotowoltaicznej powinny być projektowane w sposób umożliwiający dostęp do infrastruktury gazowej. Odległość ogrodzenia od gazociągu o maksymalnym ciśnieniu roboczym MOP powyżej 1,6 MPa, dla gazociągów do DN 150 (włącznie) nie powinny być mniejsze niż 2 m.

5. Minimalna odległość gazociągów od obiektów farmy fotowoltaicznych, takich jak stacje transformatorowe, linie kablowe należy przyjąć zgodnie z zapisami Rozporządzenia.

6. 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).

7. 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.

8. 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.

9. Dla sieci gazowych wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. szerokość stref kontrolowanych zależy od rodzaju obiektu terenowego (załącznik nr 2, tabela do ww. rozporządzenia).

1.7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować tak, aby:

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

2. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone, przy pomocy programu graficznego, na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000 (wydanej przez Starostę Żarskiego w dniu 20.12.2023 r.) stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik nr 2.

3. Inne warunki:

Inwestycję projektować, budować i użytkować zgodnie z:

- a) art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 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,
- d) załącznik nr 4 – Rys. nr 1 stanowiący część opinii Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. – pismo z dnia 31.01.2024 r. znak: DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.88.2024.2 – rysunek poglądowy dla ustalenia wymaganej odległości instalacji paneli fotowoltaicznych od linii elektroenergetycznych NN.

UZASADNIENIE

1. W dniu 04.12.2023 r. [REDAKTOWANE] wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Żary o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 9 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr 87/4, części działki nr 87/7, położonych w m. Siodło.

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 08.12.2023 r. znak: RGŚ.6730.244.2023, zgodnie z art. 64 § 2 *kpa*, wnioskodawca został wezwany do usunięcia braków w przedłożonym wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Pismem z dnia 10.01.2024 r. (data wpływu 11.01.2024 r.), wnioskodawca w części uzupełnił przedmiotowy wniosek. Kolejno dnia 15.01.2024 r. inwestor uzupełnił przedmiotowy wniosek o wszystkie brakujące dokumenty oraz wniósł o zmianę swojego wniosku w zakresie określonego w nim parametru.

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 powiatowej nr 1091F dz. nr 45, poprzez drogi wewnętrzne dz. nr 73, 82, 54, 52, 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 54a 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 ze zm.). Dla inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20.11.2023 r. znak: RGŚ.6220.28.2023. Na dz. nr 87/4 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Siodło 6 (AZP 69-11/11) stanowiące osadę, a na dz. nr 87/7 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Siodło 3 (AZP 69-11/11) stanowiące osadę/ślad osadniczy, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto przez działkę nr 87/4 przebiega gazociąg średniego podwyższonego ciśnienia gA250, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 10,0 m. Jednakże inwestycja nie będzie realizowana w obrębie strefy kontrolowanej, gdyż strefa ta znajduje się poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

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. 53 ust. 1a-1d w związku z art. 64 ust. 1 *upzp* strony postępowania w przedmiotowej sprawie, ustalono na podstawie ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych. Adresy osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, ustala się na podstawie wszelkich okoliczności, jeżeli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę, w tym również na podstawie ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na tak ustalony adres jest skuteczne. W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa pisma doręcza się właściwemu organowi reprezentującemu Skarb Państwa. 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 18.01.2024 r. znak: RGŚ.6730.244.2023, 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 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 2a)** właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych:

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – postanowienie ONS.26.NZ.20.2024 z dnia 30.01.2024 r. znak: NZ.9022.5.31.2024 – uzgodniono pozytywnie.

- **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 12.02.2024 r. znak: VW.ZPU..522.50.2024.WK – 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 przysługującym terminie 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 uzdrowskich, 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 rozstrzygnięcia 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 4a)** ministrem właściwym do spraw środowiska – w odniesieniu do udokumentowanych:

a) złóż kopalni, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,

b) uznanych za strategiczne złóż kopalni, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,

c) kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji – *nie dotyczy*,

- **pkt 5)** marszałkiem województwa – w odniesieniu do udokumentowanych:

a) złóż kopalni, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne,

b) 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 linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie – *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 zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – nie dotyczy,

- **pkt 13)** Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 87⁷ pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Ministrem Obrony Narodowej oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych – nie dotyczy,

- **pkt 14)** podmiotem zarządzającym – w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej – nie dotyczy,

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

- **pkt 16)** Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie – nie dotyczy.

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

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

a) 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,

b) 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,

c) 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,

d) 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej.

Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. – pismo znak: DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.88.2024.2 z dnia 31.01.2024 r. – zaopiniowano pozytywnie.

- **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 30.01.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.68.24 – zaopiniowano negatywnie projekt decyzji, następnie dnia 11.03.2024 r. ponownie wystąpiono o opinię do projektu decyzji – pismo z dnia 20.03.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.231.24 – zaopiniowano pozytywnie.

- **pkt 3)** operatora systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż:

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

b) 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,

c) 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

d) 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. – pismo z dnia 30.01.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.68.24 – zaopiniowano negatywnie projekt decyzji, następnie dnia 11.03.2024 r. ponownie wystąpiono o opinię do projektu decyzji – pismo z dnia 20.03.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.231.24 – 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 4)** o podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych – *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 Wójta
Kinga Matoga
Kierownik Referatu Gospodarki
Nieruchomości i Środowiska

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]

Do wiadomości:

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

**Załącznik nr 1 – analiza i wyniki
analizy funkcji i cech zabudowy
i zagospodarowania terenu
do decyzji nr 244/2023
o warunkach zabudowy
z dnia 02.04.2024 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 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 dz. nr **części dz. nr 87/4, części dz. nr 87/7**, położonych w m. **Siodło**, gmina Żary, dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 9 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą**.

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 mapie ewidencyjnej 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 mapie ewidencyjnej w skali 1:1000 (wydanej przez Starostę Żarskiego w dniu 20.12.2023 r.) stanowiącej integralną część niniejszej analizy – załącznik nr 3.

2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego, wynikające z wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1-6 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: 72/1, 73, 71, 70, 69/3, 82, 102/2, 408, 407, 406, 100/2, 100/3, 100/4, 100/5, 100/6, 98/2, 405, 96/1, 96/2, 93/1, 401, 87/5 – działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi, użytki rolne, użytki leśne, tereny elektroenergetyki, wody powierzchniowe lub drogi.

art. 61 ust. 1 pkt 1	<u>Co najmniej jedna działka, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.</u>	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 2	<u>Teren ma dostęp do drogi publicznej.</u> Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ww. ustawy, tj. do drogi powiatowej nr 1091F dz. nr 45, poprzez drogi wewnętrzne dz. nr 73, 82, 54, 52.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 3	<u>Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.</u> Teren inwestycji wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 4	<u>Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.</u> Na terenie objętym wnioskiem nie występują użytki rolne stanowiące grunty orne klasy I-III.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 5	<u>Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.</u>	TAK

art. 61 ust. 1 pkt 6	<p>Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:</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 2023 r. poz. 1680 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> <p>Przez działkę nr 87/4 przebiega gazociąg średniego podwyższonego ciśnienia gA250, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 10,0 m. Jednakże inwestycja nie będzie realizowana w obrębie strefy kontrolowanej, gdyż strefa ta znajduje się poza nieprzekraczalną linią zabudowy.</p>	TAK
-------------------------------------	--	------------

a) Kontynuacja funkcji:

W obszarze analizowanym znajdują się: drogi wewnętrzne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa gospodarcza, wody powierzchniowe, tereny elektroenergetyki, użytki leśne, użytki rolne. Inwestor zamierza zrealizować budowę farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 9 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Budynki znajdujące się w obszarze analizowanym, stanowią budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze, podłączone do sieci i wyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej. W sąsiedztwie inwestycji zlokalizowana jest również sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 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 art. 2 pkt 31 lit. b, 32 lit. b, 35 lit. b, 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz 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. 5a oraz ust. 7 pkt 1-7 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 farmy 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.
Intensywność zabudowy:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej (obiekt infrastruktury technicznej – instalacja odnawialnego źródła energii), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy intensywności 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.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej (obiekt infrastruktury technicznej – instalacja odnawialnego źródła energii), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności 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.
Udział powierzchni zabudowy:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej (obiekt infrastruktury technicznej – instalacja odnawialnego źródła energii), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy udziału powierzchni 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.

Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie farmy 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 zabudowy:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej (obiekt infrastruktury technicznej – instalacja odnawialnego źródła energii), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy wysokości 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.
Geometria dachu (kąt nachylenia i układ połączeń dachowych):	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie farmy 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 87/4 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Siodło 6 (AZP 69-11/11) stanowiące osadę, a na dz. nr 87/7 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Siodło 3 (AZP 69-11/11) stanowiące osadę/ślady osadniczy, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- f) zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a 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 ze zm.),
- g) zlokalizowana jest na terenie, który nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani nie przystąpiono do jego sporządzenia.

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

MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

Województwo Śląskie
Urząd Miejski w Katowicach
Wydział Gospodarki Nieruchomości i Brodowiska

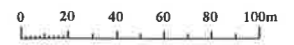
Mapa sytuacyjna
sk. 1:500



Kinga Matoga
Kinga Matoga
Kierownik Pielęgni Gospodarki
Nieruchomości i Brodowiska

Załącznik nr 2 - część graficzna do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 244/2023 z dnia 02.04.2024 r. znak: RGŚ.6733.244.2023 dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 9 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą Lokalizacja: Siodło, część dz. nr 87/4, część dz. nr 87/7

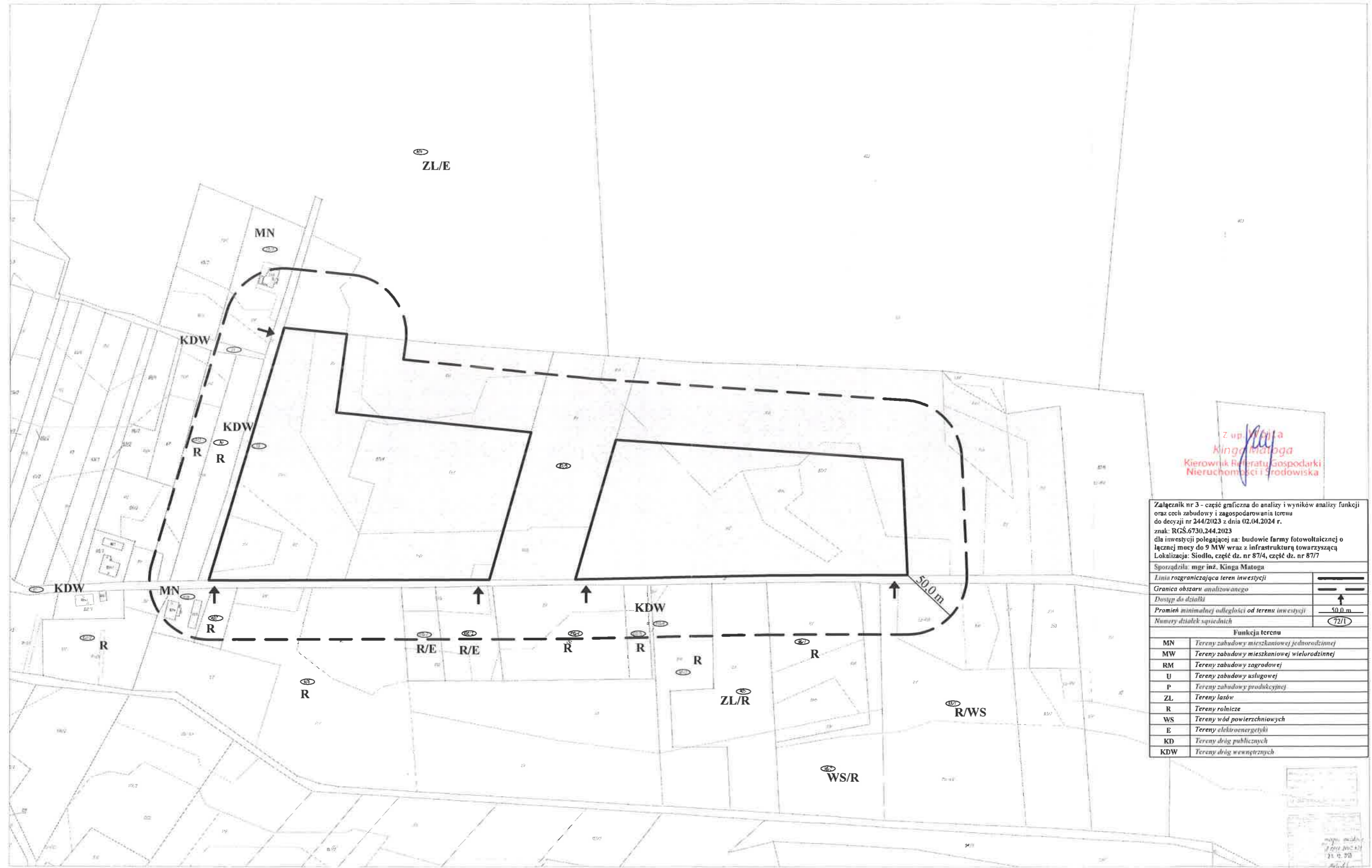
Sporządziła: mgr inż. Kinga Matoga	
Linia rozgraniczająca teren inwestycji	—
Dostęp do działki	↑
Nieprzekraczalna linia zabudowy	▲▲▲▲
Sieć gazowa średniego podwyższonego ciśnienia	—
Sięć kontrolowana gazociągu	▨▨▨▨



MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

Wzrost: 1000
 Skala: 1:1000
 Data: 02.04.2024 r.
 Inwestor: Siodło, część dz. nr 87/4, część dz. nr 87/7

Mapa ewidencyjna
 Skala: 1:1000

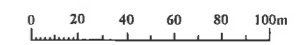


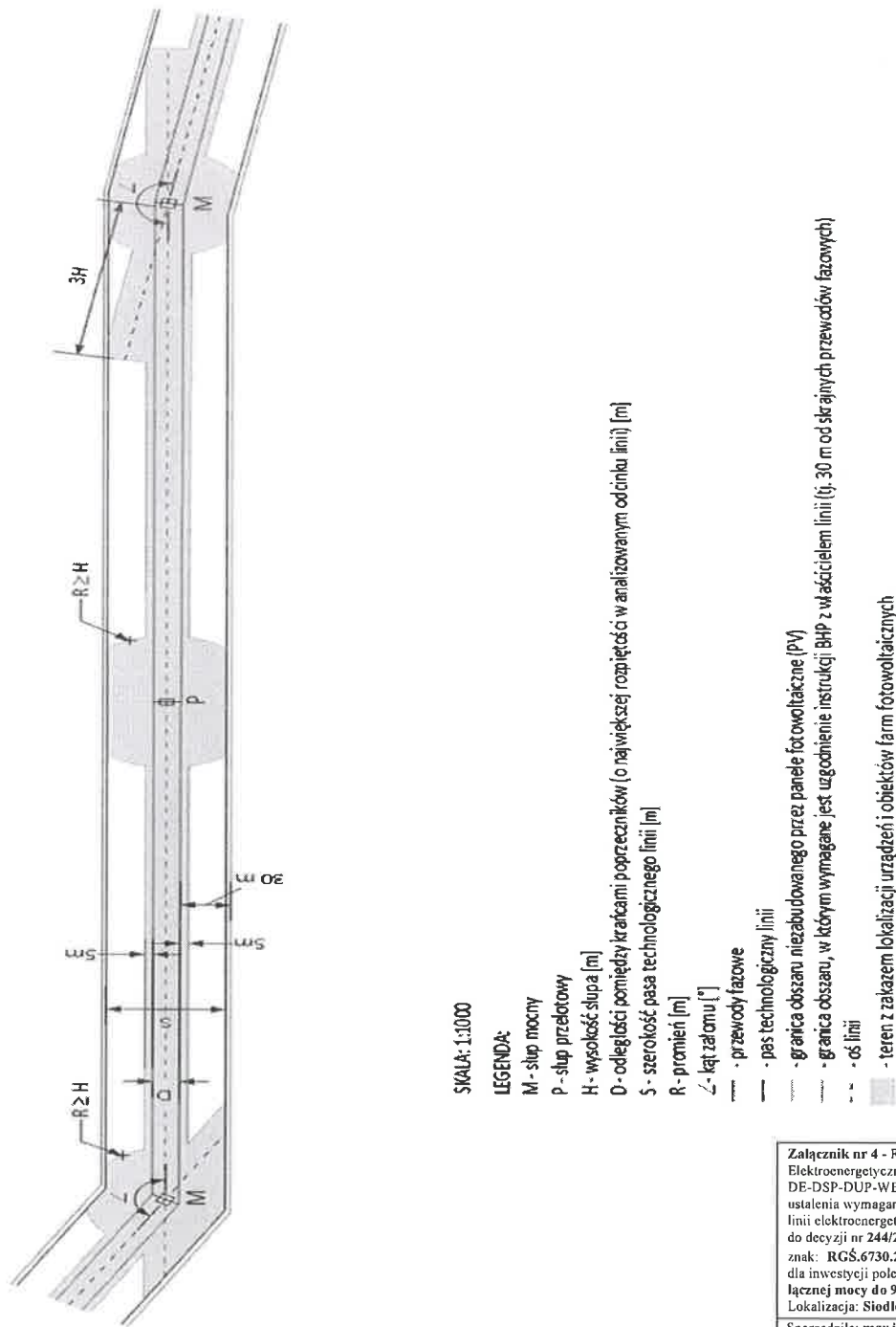
Z up. Kinga Matoga
 Kierownik Biura Gospodarki
 Nieruchomości i Środowiska

Załącznik nr 3 - część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji nr 244/2023 z dnia 02.04.2024 r.
 znak: RGS.6730.244.2023
 dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 9 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą
 Lokalizacja: Siodło, część dz. nr 87/4, część dz. nr 87/7

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	72/1

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





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

Załącznik nr 4 - Rys. nr 1 stanowiący część opinii Polskich Sieci Elektroenergetycznych SA - pismo z dnia 31.01.2024 r. znak: DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.88.2024.2 - rysunek poglądowy dla ustalenia wymaganej odległości instalacji paneli fotowoltaicznych od linii elektroenergetycznych NN do decyzji nr 244/2023 z dnia 02.04.2024 r. znak: RGS.6730.244.2023 dla inwestycji polegającej na: **budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 9 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą**
Lokalizacja: Siodło, część dz. nr 87/4, część dz. nr 87/7
Sporządziła: mgr inż. Kinga Matoga

Rys. 1. Rysunek poglądowy dla ustalenia wymaganej odległości instalacji paneli fotowoltaicznych od linii elektroenergetycznych NN