

DECYZJA Nr 33/2024
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 01.03.2024 r., uzupełnionego dnia 05.03.2024 r.

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na rzecz:

[REDAKTOWANE]

dla inwestycji polegającej na:

budowie farmy fotowoltaicznej Żary SWISS KRONO o łącznej mocy do 45 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą

Lokalizacja: **Grabik, dz. nr 8/5, 10/13, 210/1, 20/1, część dz. nr 657/3**

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 farmy fotowoltaicznej Żary SWISS KRONO o łącznej mocy do 45 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., 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,
3. **20,0 m** – od granicy terenów kolejowych,
4. **6,0 m** – od sieci gazowych i terenów gazownictwa,

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 243825,0 m²**,

e) wielkość powierzchni obszaru pod panele fotowoltaiczne – **do 200000,0 m²**,

f) łączna moc paneli fotowoltaicznych – **do 45,00 MW**,

g) ilość paneli fotowoltaicznych – **do 135000 szt.**,

h) całkowita wysokość pojedynczego panelu fotowoltaicznego – **do 5,0 m**,

- i) kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych – **od 5° do 45°** – nie dotyczy paneli w systemie nadażnym (trackerów) lub paneli dwustronnych (bifacial),
- j) dopuszcza się budowę **do 10 szt.** stacji transformatorowych SN/nn, **do 5 szt.** kontenerowych magazynów energii oraz placów manewrowych dróg wewnętrznych,
- k) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej SN/nn – **do 40,0 m²**,
- l) szerokość elewacji frontowej pojedynczej stacji transformatorowej SN/nn – **do 8,0 m**,
- m) wysokość każdej stacji transformatorowej SN/nn – **do 3,5 m**,
- n) dach – **płaski** lub **wielospadowy** dla każdej stacji transformatorowej SN/nn,
- o) zabudowa **do jednej kondygnacji** nadziemnej dla każdej stacji transformatorowej SN/nn,
- p) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego kontenerowego magazynu energii – **do 2000,0 m²**,
- q) łączna moc magazynów energii – **do 5,00 MW**,
- r) łączna pojemność magazynów energii – **do 20,00 MWh**,
- s) szerokość elewacji frontowej pojedynczego kontenerowego magazynu energii – **do 50,0 m**,
- t) wysokość każdego kontenerowego magazynu energii – **do 5,0 m**,
- u) dach – **płaski** lub **wielospadowy** dla każdego kontenerowego magazynu energii,
- v) zabudowa **do jednej kondygnacji** nadziemnej dla każdego kontenerowego magazynu energii,
- w) łączna wielkość powierzchni zabudowy placów manewrowych dróg wewnętrznych – **do 8000,0 m²**,
- x) szerokość drogi wewnętrznej – **min. 3,5 m**,
- y) dopuszcza się posadowienie **do 210 szt.** przekształtników DC/AC (inwerterów),
- z) zaleca się budowę ogrodzenia, okalającego obszar całej inwestycji,
- aa) 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 29.01.2024 r. znak: RGŚ.6220.33.2023,

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 znajduje się na obszarze złoża kopalin – Żary (złoża rud miedzi i srebra),

f) zgodnie z uzgodnieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Zgorzelcu – postanowienie z dnia 28.03.2024 r. znak: VZ.ZPU.521.65.2024.SB:

1. Na przedmiotowych działkach może występować sieć drenarska.
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 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.

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.

g) zgodnie z uzgodnieniem Starosty Żarskiego – postanowienie z dnia 15.03.2024 r. znak: WBO.6123.75.2024:

1. Realizacja planowanej inwestycji możliwa jest wyłącznie na działkach ewidencyjnych o numerach 8/5, 10/13, 210/1, 20/1 oraz dla części działki 657/3, położonych w obrębie Grabik, gm. Żary, z pominięciem terenu gruntów rolnych klasy III (RIIIb).

2. Zgodnie z rejestrem ewidencji gruntów działka nr 657/3 obręb Grabik stanowi między innymi grunty rolne klasy III (RIIIb).

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.

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

a) sposób zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy,

b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: z istniejącego przyłącza, zgodnie z warunkami podanymi przez Enea Operator Sp. z o.o.,

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, z wyłączeniem dz. nr 210/1 i 20/1, stanowiących wewnętrzne drogi gminne, bez możliwości ich powierzchniowego odprowadzania na tereny sąsiednie, zwłaszcza na teren wewnętrznych dróg gminnych dz. nr 210/2, 20/2, oraz tereny kolejowe, dz. nr 28/3, 28/1, 6,

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 oraz do instalacji odnawialnego źródła energii, zgodnie z art. 61 ust. 3 *upzp*,

h) przez działkę nr 10/13 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia gs250 – dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 6,0 m, oraz gazociąg średniego ciśnienia gs225 – dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 1,0 m – inwestycja nie będzie realizowana w obrębie strefy kontrolowanej, gdyż strefa ta znajduje się poza nieprzekraczalną linią zabudowy,

i) zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia – pismo z dnia 18.03.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.230.24 oraz pismo z dnia 08.04.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.268.24:

1. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., tj. operator systemu dystrybucyjnego gazowego, posiada sieć gazową wysokiego ciśnienia dn. 250 stal, na dz. nr 10/13.

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

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

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

5. Dla ww. gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczona została strefa kontrolowana o szerokości 6,0 m, tj. obszar po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu.

6. Dodatkowo na działce nr 10/13 znajduje się gazociąg średniego ciśnienia dn. 225 PE, dla którego strefa kontrolowana wynosi 1,0 m.

j) zgodnie z uzgodnieniem Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego – postanowienie z dnia 28.03.2024 r. znak: DOP-WUDI.484.333.2024.2.MP:

1. Obszar objęty projektem związany jest z linią kolejową nr 14 Łódź Kaliska – Tuplice – granica państwa.

2. Konieczność uwzględnienia wymogów w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 697 ze zm.).

3. Konieczność uwzględnienia wymogów w zakresie wynikającym z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1247).

4. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

5. Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

6. Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego.

7. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.

k) zgodnie z pismem Polskich Kolei Państwowych S.A., Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu, Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego – pismo z dnia 15.03.2024 r. znak: KNPo1.653.136.2024.AW/2:

1. Przedmiotowa inwestycja sąsiaduje z obszarem kolejowym (dz. 349 obr. Grabik, gm. Żary, dz. nr 28/1, 28/3, obr. 0007, gm. Żary Miasto), przez który przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 14 relacji Łódź Kaliska – Tuplice.

2. Przedmiotowa inwestycja powinna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 697 ze zm.) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli

w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzenia i utrzymania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych.

3. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

4. Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

5. Odległości o których mowa powyżej, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach.

6. Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego.

7. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury, tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Zielonej Górze.

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 05.12.2023 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.

UZASADNIENIE

1. W dniu 01.03.2024 r. [REDAKTOR] wystąpił z wnioskiem do Wójty Gminy Żary o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej Żary SWISS KRONO o łącznej mocy do 45 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 8/5, 10/13, 210/1, 20/1, części działki nr 657/3, położonych w m. Grabik. Dnia 05.03.2024 r., wnioskodawca uzupełnił przedmiotowy wniosek o brakujące dane.

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

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

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

4. Dokonując analizy terenu, zawierającą część tekstową i graficzną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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.

5. Analiza wykazała, iż planowana inwestycja nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, nie leży w obszarze Natura 2000, znajduje się na obszarze złoża kopalin – Żary (złóżko rud miedzi i srebra), 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 Wójty Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 29.01.2024 r. znak: RGŚ.6220.33.2023. Ponadto przez działkę nr 10/13 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia gs250, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana

o szerokości 6,0 m, oraz gazociąg średniego ciśnienia gs225, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 1,0 m. Jednakże inwestycja nie będzie realizowana w obrębie strefy kontrolowanej, gdyż strefa ta znajduje się poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – 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 – zgodnie z art. 61 ust. 3 *upzp* w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej art. 61 ust. 1 pkt 2 *upzp* nie stosuje się,

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 znajduje 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.

7. 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.

8. Biorąc powyższe pod uwagę – stosownie do wymagań procedury administracyjnej – pismem z dnia 08.03.2024 r. znak: RGŚ.6730.33.2024, 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 21.03.2024 r. wpłynęło pismo [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE], będącego stroną w postępowaniu, w którym informują o konieczności uwzględnienia przepisów wynikających z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 697 ze zm.) oraz z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1247).

9. 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.86.NZ.70.2024 z dnia 18.03.2024 r. znak: NZ.9022.5.166.2024 – uzgodniono pozytywnie.

- **pkt 4a)** ministrem właściwym do spraw środowiska – w odniesieniu do udokumentowanych:

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

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

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

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.

- **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 28.03.2024 r. znak: VZ.ZPU.521.65.2024.SB – uzgodniono pozytywnie.

Starosta Żarski – postanowienie z dnia 15.03.2024 r. znak: WBO.6123.75.2024 – uzgodniono pozytywnie.

- **pkt 9a)** Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie:

Prezes Urzędu Transportu Kolejowego – teren planowanej inwestycji przylega do terenów kolejowych dz. nr 28/3, 28/1, 6 – postanowienie z dnia 28.03.2024 r. znak: DOP-WUDI.484.333.2024.2.MP – uzgodniono pozytywnie.

10. 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 – *nie dotyczy*,

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

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

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

a) złóż kopalin, 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 7)** dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – *nie dotyczy*,

- **pkt 8)** regionalnym dyrektorem ochrony środowiska – w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – *nie dotyczy*,

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

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

- **pkt 10a)** wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 – nie dotyczy,

- **pkt 11)** 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.

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

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

- a) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
- b) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. – pismo z dnia 18.03.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.230.24 – umorzono postępowanie w sprawie zaopiniowania decyzji z uwagi na brak podstawy prawnej do rozstrzygnięcia sprawy.

- **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 18.03.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.230.24 – zaopiniowano negatywnie projekt decyzji, następnie dnia 28.03.2024 r. ponownie wystąpiono o opinię projektu decyzji – pismo z dnia 08.04.2024 r. znak: PSGGO.ZMSM.763.268.24.

12. 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) 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 – nie dotyczy,

- **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.

13. 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.

14. 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 ul. Wójta
Kinga Matoga
Kierownik Biura Gospodarki
Nieruchomościami Rodzowicka

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

Do wiadomości:

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

Załącznik nr 1 – analiza i wyniki
analizy funkcji i cech zabudowy
i zagospodarowania terenu
do decyzji nr 33/2024
o warunkach zabudowy
z dnia 15.05.2024 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 **8/5, 10/13, 210/1, 20/1, części dz. nr 657/3**, położonych w m. **Grabik**, gmina **Żary**, dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej Żary SWISS KRONO o łącznej mocy do 45 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 05.12.2023 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 nieruchomości zabudowane budynkami produkcyjnymi, budynkami obsługi urządzeń infrastruktury technicznej, użytki rolne, użytki leśne, tereny kolejowe 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 | Teren ma dostęp do drogi publicznej. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz do instalacji odnawialnego źródła energii, zgodnie z 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.). | 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 działce nr 657/3 fragmentarycznie występują grunty orne klasy IIIb. 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. | TAK |
| art. 61 ust. 1 pkt 5 | <u>Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.</u> | TAK |

| | | |
|-------------------------------------|---|------------|
| art. 61 ust. 1 pkt 6 | <p><u>Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:</u></p> <p>a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 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 10/13 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia gs250, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 6,0 m, oraz gazociąg średniego ciśnienia gs225, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 1,0 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: wewnętrzne drogi gminne, zabudowa produkcyjna, zabudowa obsługi urządzeń infrastruktury technicznej, tereny kolejowe, użytki leśne i użytki rolne. Inwestor zamierza zrealizować budowę farmy fotowoltaicznej Żary SWISS KRONO o łącznej mocy do 45 MW 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 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 | 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 |

| | |
|--|--|
| terenu: | 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) znajduje się na obszarze złoża kopalin – Żary (złoże rud miedzi i srebra),
- d) nie jest objęta formami ochrony zabytków,
- e) 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.)
- f) zlokalizowana jest na terenie, który nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani nie przystąpiono do jego sporządzenia.

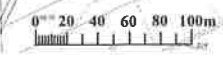
Analizę i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządziła mgr inż. Kinga Matoga. Uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 4, art. 50 ust. 4 i art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Kinga Matoga
Kierownik Biura Gospodarki
Nieruchomości i Środowiska

Załącznik nr 2 - część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy nr 33/2024 z dnia 15.05.2024 r.
 znak: RGŚ.6730.33.2024
 dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej Żary SWISS KRONO o łącznej mocy do 45 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą
 Lokalizacja: Grabik, dz. nr 8/5, 10/13, 210/1, 20/1, część dz. nr 657/3

| | |
|--|-----|
| Sporządziła: mgr inż. Kinga Matoga | |
| Linia rozgraniczająca teren inwestycji | — |
| Nieprzekraczalna linia zabudowy | ▲▲▲ |
| Sieci gazowe | — |

MAPĘ POMNIEJSZONO
 W CELU WYDRUKU



mgr inż. Kinga Matoga
 Kinga Matoga
 Kierownik Biura Usług
 Nieruchomości i Inżynieria

Załącznik nr 3 - część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji nr 33/2024 z dnia 15.05.2024 r.
 znak: RGS.6730.33.2024
 dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej Żary SWISS KRONO o łącznej mocy do 45 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą
 Lokalizacja: Grabik, dz. nr 8/5, 10/13, 210/1, 20/1, część dz. nr 657/3

Sporządziła: mgr inż. Kinga Matoga
 Linia rozgraniczająca teren inwestycji
 Granica obszaru analizowanego
 Promień minimalnej odległości od terenu inwestycji

| Funkcja terenu | |
|----------------|-----------------------------------|
| IT | Tereny infrastruktury technicznej |
| P | Tereny zabudowy produkcyjnej |
| R | Tereny rolnicze |
| ZL | Tereny lasów |
| KDW | Tereny dróg wewnętrznych |
| TK | Tereny kolejowe |

MAPĘ POMNIEJSZONO
 W CELU WYDRUKU



Z.M.B.
 Kinga Matoga
 Kierownik biura
 Nieruchomości Sądowicza