WÓJT GMINY GIŻYCKO
ul. Mickiewicza 33
RRG.6730.87.2022.MM

Decyzja znak: RRG.6730.87.2022.MM
z dnia 16.06.22 jest ostateczna
05.07.2022 dnia podpis

Giżycko, dnia 15.06.2022 r.

Komunalny ... Sp. z o.o.
Wpł. 20-06-2022
L.dz. 861/2022 zał.
podpis

DECYZJA Nr 226.2022
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6 i 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735)

po rozpatrzeniu wniosku:
z dnia 31.03.2022 r. Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych Spytkowo Sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej na terenie inwestycji obejmującym część działki o nr geodezyjnym 185 położonym w obrębie geodezyjnym Świdry, gmina Giżycko.

po uzgodnieniu z:
1) **Starostą Powiatu Giżyckiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – Starosta Powiatu Giżyckiego, w terminie przewidzianym do uzgodnienia projektu decyzji nie zajął stanowiska, w związku z czym po upływie terminu 2 tygodni od dnia udostępnienia projektu decyzji, uznano go za uzgodniony,
2) **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie BI.ZPU.3.522.978.2022.MW z dnia 25.05.2022 r.,

USTALAM

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę farmy fotowoltaicznej na terenie inwestycji obejmującym część działki o nr geodezyjnym 185 położonym w obrębie geodezyjnym Świdry, gmina Giżycko w granicach określonych na załączniki graficznym w skali 1:1000.

OKREŚLAM

Zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

1. **Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:**
- rodzaj inwestycji – Przedmiotem inwestycji jest farma fotowoltaiczna o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, która jest urządzeniem instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 23 lutego 2021 r. o odnawialnych źródłach energii.
- sposób zagospodarowania terenu – nowa infrastruktura

2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
   1) **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
      a) linia zabudowy – nie wyznaczono ze względu na położenie terenu inwestycji (nie wyznaczona graficznie),
      a) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla inwestycji:
         - powierzchnia terenu inwestycji do 7812 m^2.
         - montaż max. 952 paneli fotowoltaicznych o rozmiarach 1,1m x 2,2m.
         - wysokość od 2,5m do 3m.
         - obszar oddziaływania zawiera się w granicach terenu objętego wnioskiem (zgodnie z załącznikiem graficznym).

      b) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla farmy fotowoltaicznej:
         - wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycyjnego – w przedziale **od 0,29 do 0,33,**
         - kubatura - nie dotyczy,
         - długość – nie dotyczy,
         - szerokość – nie dotyczy,
         - wysokość – od 2,5 m do 3,0 m,
         - zbliżona do równoległej lub prostopadłej w stosunku do frontu terenu inwestycji.

c) zasady podziału terenu: nie określa się, wskazania zakresu rzeczowego oraz parametry dla inwestycji są wiążące dla organu wydającego pozwolenie na budowę **w sytuacji zmiany numeru ewidencyjnego działki objętej wnioskiem /po podziale działki/.**

2) **Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   a) niniejsza inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, co za tym idzie przeprowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
   b) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
   c) teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz.916),
   d) teren nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 25 sierpnia 2017r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840),
   e) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Giżycko,
   f) w razie konieczności wycinki lub przesadzenia drzew i krzewów należy uzyskać stosowne decyzje zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 916),
   g) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
3) **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
   a) **zapotrzebowanie na energię elektryczną** – projektowana instalacja na warunkach zarządcy sieci,
   b) **zapotrzebowanie na wodę** – nie dotyczy
   c) **sposób odprowadzania ścieków gospodarczo – bytowych** – nie dotyczy
   d) **odprowadzanie wód opadowych** – nie dotyczy,
   e) **lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych bytowych** – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
   f) **zapotrzebowanie na energię cieplną** – nie dotyczy
   g) **zapotrzebowanie na gaz** – nie dotyczy
   h) **obsługa komunikacyjna** – Ww. nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 23 lutego 2021 r. o odnawialnych źródłach energii.
   i) **miejsca postojowe** – min. 1 dla obsługi ww. inwestycji.
4) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
   a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich tj.:
      - dostępu do drogi publicznej,
      - możliwości korzystania z sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
      - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby,
   b) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.).
5) **Warunki geotechniczne:**
   Teren inwestycji **nie leży** na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
6) **Warunki pod względem melioracji:**
   Na terenie inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych. W związku z art. 240 ust. 4 pkt. 17 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.) mówiącym, że Zarządy Zlewni PGW Wody Polskie dokonują uzgodnienia, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6 poz. 1073 i 1566 oraz poz. 1496 i 154. Inwestor, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

a) zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
b) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie,
c) na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
d) jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom,
e) przyjąć rozwiązania projektowe dla realizowanej inwestycji, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych po uzgodnieniu z ich administratorem,
f) w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych inwestor zobowiązany jest do usunięcia szkód na własny koszt,
g) powiadomić właściciela urządzeń melioracji wodnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót z 7-dniowym wyprzedzeniem.

7) **Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**
Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1420).

8) **Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:**
Wnioskowana działka na terenie objętym wnioskiem jest o numerze ewidencyjnym 185, w ewidencji gruntów grunty na działce oznaczone są symbolem: PsIV, PsV, PsVI (pow. inwestycji 0,7812 ha). Inwestycja **nie wymaga zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wyznaczono obszar do zabudowy jako linia rozgraniczająca teren inwestycji według zał. graf. nr 1.

9) **Warunki w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych:**
Z zastrzeżeniem zachowania następujących warunków: planowane przedsięwzięcie należy zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14.11.2017 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1608). Inwestycję należy zaprojektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej. Lokalizacja obiektu z zachowaniem normatywnych odległości od sieci uzbrojenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz ustaleniami odnośnych norm. W wypadku kolizji lub nienormatywnego zbliżenia do uzbrojenia terenu lub obiektów kubaturowych opracować projekty niezbędnej przebudowy lub zabezpieczenia sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami odnośnych norm, w uzgodnieniu z gestorami sieci.

3. **Linie rozgraniczające terenu inwestycji:**
Wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 31.03.2022 r. Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych Spytkowo Sp. z o.o. wystąpił do Wójta Gminy Giżycko w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Giżycko nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analizując wniosek oraz ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko (przyjętego uchwałą Nr XLIII/463/2018 Rady Gminy Giżycko z dnia 27 lutego 2018 r.) Wójt Gminy Giżycko stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji. Teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia planu. W planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art.67 ustawy o której mowa w art.88 ust.1 ustawy o planowaniu przestrzennym teren inwestycji nie był przeznaczony na realizację zadań rządowych.
Warunki zabudowy dla realizacji projektowanej inwestycji **wymagają spełnienia:**
1.łącznie wymogów art. 61 ust.1 p. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku tj.

- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji nie znajduje się w obszarze (rozumianym obszar objęty wnioskiem):
  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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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

2.spełnienia wymagań Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- w zakresie linii zabudowy przyjęto wskazania j.n. zgodnie z par. 4 **Rozporządzenia** w zakresie linii zabudowy: **p.4-dopuszcza się wyznaczenie innej linii zabudowy.**

Reasumując zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach terenu inwestycji, który stanowi grunty wykorzystywane na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaję się po uzgodnieniu z właściwym Starostą oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Są to organy właściwe w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz po uzyskaniu uzgodnień wymaganych ustawą, stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, zgodnie z art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Giżycko w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Pouczenie o prawie do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej o której mowa w art. 64 ust. 1 wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Z up. WÓJTA
Zastępca Kierownika
Referatu Rozwoju Gospodarczego
Anna Szymaniuk

Załączniki:

1) Mapa zasadnicza z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji zał. nr 1;
2) Wyniki analizy –analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z częścią graficzną /zał. nr 2 i zał. nr 3/ z uwagi na rozmiar mapy i liczbę stron postepowania, mapa w oryginalnej skali do wglądu w Urzędzie Gminy Giżycko.

Otrzymują:

1) Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych Spytkowo Sp. z o.o.
2) Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Giżycko.
3) Urząd Gminy Giżycko.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Bożena Konieczny uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014, upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Załącznik nr 2
do decyzji Nr 226.2022
z dnia 15.06.2022 r.

Analiza FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej.
Lokalizacja inwestycji: Teren inwestycji na części działki o numerze ewidencyjnym 185, gmina Giżycko, obręb Świdry.
Analizę przeprowadzono na podstawie:
-ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53.ust.3, art. 61 ust. 1-6, art. 64),
-Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
-wniosku inwestora wraz z załącznikami,
-materiałów mapowych oraz danych ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym,
Przedstawione zostały na mapie zasadniczej w skali 1:1000.
Analiza zawiera część tekstową i graficzną sporządzoną na mapie zasadniczej w skali 1:1000.
Analiza w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
1.Obszar analizowany.
Zgodnie z art. 61 pkt 3 przepisów ust.1 pkt 1 i 2 (tj. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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;

Ww. wymóg zwany zasadą dobrego sąsiedztwa, nie obowiązuje ze względu na fakt, iż ww. stanowią urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, przyłączonych w jednym miejscu przyłączenia, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z jednego rodzaju odnawialnych źródeł energii, magazyn energii elektrycznej przechowujący wytworzoną energię elektryczną, połączony z zespołem urządzeń lub obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową jest instalacją przyłączoną w jednym miejscu przyłączenia;
-teren ma dostęp do drogi publicznej; wskazuje się, iż ww. nie stosuje się do urządzeń *infrastruktury technicznej*, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 23 lutego 2021 r. o odnawialnych źródłach energii;
2.Dostęp do drogi publicznej.
Ww. nie stosuje się do *urządzeń infrastruktury technicznej*, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 23 lutego 2021 r. o odnawialnych źródłach energii.
3.Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.
W analizowanym obszarze uzbrojenie terenu stanowią sieci:
-wodociągowa – nie dotyczy,
-energetyczne średniego napięcia - istniejąca.
Stwierdza się, że istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.
4.Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
Wnioskowana działka na terenie objętym wnioskiem jest o numerze ewidencyjnym 185, w ewidencji gruntów grunty na działce oznaczone są symbolem: PsIV, PsV, PsVI (pow. inwestycji 0,7812 ha).
Inwestycja **nie wymaga zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Inwestycja spełnia wymagania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych /tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1326/.

5.Przegląd analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowaniu terenu (art. 61 ust.1.pkt 1) - nie wyznaczono ze względu na charakter inwestycji – infrastruktura techniczna – budowa farmy fotowoltaicznej.

- nie wyznaczono ze względu na charakter inwestycji. Wymóg zwany zasadą dobrego sąsiedztwa, nie obowiązuje ze względu na fakt, iż ww. stanowią urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, przyłączonych w jednym miejscu przyłączenia, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z jednego rodzaju odnawialnych źródeł energii, magazyn energii elektrycznej przechowujący wytworzoną energię elektryczną, połączony z zespołem urządzeń lub obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową jest instalacją przyłączoną w jednym miejscu przyłączenia.

6.Zgodność z przepisami odrębnymi.

- teren nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków,
- teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych,
- teren inwestycji nie leży na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- na przedmiotowym terenie **występują** urządzenia melioracji wodnych,
- inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko,
- teren inwestycji **nie znajduje się na terenie** Obszaru Chronionego Krajobrazu, teren **nie znajduje się** w obszarze Natura 2000,
- lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym zapisów z zakresu ochrony gatunkowej,
- wielkość przedmiotowego terenu zapewnia możliwość, na warunkach określonych w decyzji, realizacji przedmiotowego zamierzenia,
- zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji nie znajduje się w obszarze (rozumianym obszar objęty wnioskiem):
  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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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.

Uwaga: wskazuje się, iż ww. powinno zostać potwierdzone mapą do celów projektowych a ww. jest innym etapem postępowania administracyjnego.

Z up. WÓJTA
Zastępca Kierownika
Referatu Rozwoju Gospodarczego
Anna Szymaniuk

Analiza została sporządzona przez
mgr inż. arch. Bożena Konieczny
uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014,
upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast

ZAŁĄCZNIK graficzny nr 1
co DECYZJI... Nr 226.2022
z dnia... 15.06.2022
Nr sprawy RRG.6730.87.2022.MM
skala 1:1000

granica terenu objętego wnioskiem

granica obszaru oddziaływania inwestycji = linii rozgraniczającej teren inwestycji j.w.

linia zabudowy - nie określono ze względu na położenie terenu inwestycji

mgr inż. arch. Bożena Konieczny
Uprawniony Urbanista
nr 1507 nadane przez
Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Z up. WÓJTA
Zastępca Kierownika
Referatu Rozwoju Gospodarczego
Anna Szymaniuk

183/2
Ls
PsV
PsIV
PsVI
185
191
187
179/1
350/16