

Decyzja nr 25/2024
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 13.06.2023 r. data wpływu 20.06.2023 r.

PVE 264 Sp. z o.o.

ul. Chodkiewicza 7/1c, 85-065 Bydgoszcz

i po dokonaniu uzgodnień stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2a i 6 przywołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na

budowie 5 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 5 MW

wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej

lokalizowanej w granicach części działki nr 936, obręb Ubocze, gmina Gryfów Śląski

na rzecz PVE 264 Sp. z o.o.

1. **Rodzaj inwestycji:** instalacja odnawialnego źródła energii i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a także z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Dla działki objętej decyzją wprowadza się następujące ustalenia:

- a) **funkcja:** instalacja odnawialnego źródła energii – instalacja fotowoltaiczna wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym w szczególności: panele fotowoltaiczne, konstrukcje wsporcze paneli, kontenerowe magazyny energii, inwertery fotowoltaiczne, stacje kontenerowe, podziemne linie elektroenergetyczne, linie zasilające, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, infrastruktura telekomunikacyjna umożliwiająca nadzór eksploatacyjny, ogrodzenie, monitoring, oświetlenie i inna niezbędna infrastruktura nadziemna i podziemna,
- b) **obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy:** obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy - nie ustala się, lokalizując obiekty budowlane należy zachować wymogi obowiązujących przepisów odrębnych, w szczególności dotyczące odległości od lasów,
- c) **maksymalna wysokość zabudowy:** 5 m,
- d) **rodzaj dachu i kąt nachylenia głównej połaci dachu stacji kontenerowych:** płaski lub stromy, od 0 do 40°.

Zamierzone przedsięwzięcie należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

- a) bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczeństwo użytkowania, odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne, ochronę środowiska, ochronę przed hałasem i drganiami,
- b) możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego,
- c) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy,
- d) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

2) Warunki i wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.

Ewentualna uciążliwość związana z planowaną inwestycją nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.

Zgodnie z informacjami zawartymi we wniosku przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839). Dla analizowanej inwestycji w dniu 25 maja 2023 r. została wydana decyzja nr 4/2023 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, która stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ustala wymagania, jakie należy spełnić na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

3) Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Każdy kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem – zobowiązany jest: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Jeleniej Górze lub Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski – zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 840 ze zm.).

4) Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Infrastruktura techniczna:

- a) energia elektryczna: zasilanie w energię elektryczną oraz przyłączenie źródła wytwórczego do sieci – na warunkach określonych przez administratora sieci energetycznej,
- b) woda: brak zapotrzebowania,
- c) kanalizacja: brak zapotrzebowania na odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych,
- d) wody opadowe i roztopowe: odprowadzenie na teren objęty niniejszą decyzją,
- e) odpady stałe: odpady należy gromadzić do pojemników na terenie objętym decyzją – gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- f) ogrzewanie: brak zapotrzebowania.

Komunikacja:

- a) obsługa komunikacyjna wnioskowanej inwestycji – z drogi gminnej nr 110094D, za pośrednictwem należącej do gminy działki drogowej nr 935,
- b) miejsca parkingowe dla samochodów obsługujących planowaną inwestycję zlokalizować na terenie tej inwestycji.

5) Warunki w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Planowana inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich w zakresie:

- a) zapewnienia dostępu do drogi publicznej – prace budowlane należy prowadzić w sposób umożliwiający korzystanie z przyległych nieruchomości,
- b) możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c) dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- e) ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

Powyższe wymogi należy spełnić zarówno na etapie prowadzenia robót budowlanych jak i po ich zakończeniu.

6) Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych i innych obszarach objętych ochroną:

Nie dotyczy.

7) Pozostałe warunki:

Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.).

Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę należy respektować przepisy prawa powszechnego oraz normy techniczne w zakresie wynikającym z rodzaju inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Granica terenu objętego decyzją – linia rozgraniczająca teren inwestycji, która jest jednocześnie granicą obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać – została oznaczona na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono w załączniku nr 2 stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 5 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej w granicach części działki nr 936, położonej w obrębie Ubocze, gmina Gryfów Śląski wystąpiła spółka PVE 264 Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy.

Złożony wniosek spełniał wymagania określone w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie

strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Gryfów Śląski, obejmujący również teren inwestycji, stracił ważność z końcem 2003 r. Plan ten nie przewidywał lokalizacji zadań rządowych lub samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego w granicach obszaru objętego wnioskiem. W związku z powyższym nie jest wymagane uzgodnienie projektu decyzji z wojewodą, marszałkiem województwa lub starostą, pod kątem tych inwestycji.

Ustalono, że teren planowanej inwestycji nie leży w granicach obszaru, dla którego na podstawie przepisów odrębnych istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W myśl art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy na podstawie przepisów odrębnych.

Wydanie decyzji poprzedzono niezbędnymi uzgodnieniami – zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie zaistniały natomiast przesłanki wymagające wystąpienia o opinie, o których mowa w art. 53 ust. 5e wyżej wymienionej ustawy.

Na etapie projektowania i ewentualnego ubiegania się o pozwolenie na budowę mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikających z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy.

Niniejsza decyzja nie przesądza o realizacji przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego i nie narzuca przyszłych rozwiązań technicznych inwestycji. Kwestia możliwości realizacji tej inwestycji będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzania projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno - budowlanej.

Po przeanalizowaniu przedmiotu inwestycji, uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych i oceny stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz oceny wniosków z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich – orzeczono, jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

W świetle postanowień art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku wystąpienia skutków realizacji inwestycji, o których mowa w art. 36 tej ustawy – inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę ponosi skutki roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji – przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przez Starostę Lwóweckiego.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Jeleniej Górze za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutęszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, zgodnie z art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Załączniki:

- 1/ kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji - załącznik nr 1
- 2/ wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część opisowa - załącznik nr 2

Otrzymują:

1. PVE 264 Sp. z o.o. - wnioskodawca
ul. Chodkiewicza 7/1c
85-065 Bydgoszcz,
2. Jolanta Sieradzka
Ubocze 93
59-620 Gryfów Śląski,
3. Dariusz Sieradzki
Ubocze 93
59-620 Gryfów Śląski,
4. Krzysztof Sieradzki
Ubocze 93
59-620 Gryfów Śląski,
5. Janina Baszak
ul. Kwiatowa 46
59-620 Gryfów Śląski,
6. Krzysztof Krawiec
Ubocze 116
59-620 Gryfów Śląski,

BURMISTRZ
Olgiard Poniżnik

7. Bożena Majka
Ubocze 128
59-820 Leśna
8. Julianna Baszak
Ubocze 125a
59-620 Gryfów Śląski,
9. Tadeusz Mizgier
Ubocze 115
59-620 Gryfów Śląski,
10. Burmistrz Gminy i Miasta
Rynek 1
59-620 Gryfów Śląski,
11. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
Rakowice Wielkie 15
59-600 Rakowice Wielkie,
12. a/a.

*Projekt decyzji przygotowała mgr inż. Małgorzata Wołoszka,
posiadająca uprawnienia urbanistyczne nr 1577/01
oraz kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej*

ANALIZA

1. FUNKCJI ORAZ CECH ZAGOSPODAROWANIA TERENU

o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w rozporządzeniu 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 zmienionym rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. 2021 poz. 2399) w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Zabudowa i zagospodarowanie działek sąsiednich (art. 61 ust.1 pkt 1).

Ponieważ wniosek dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji odnawialnego źródła energii i infrastruktury technicznej (farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną), to mają tu zastosowanie przepisy art. 61 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dlatego odstąpiono od wyznaczania wokół terenu objętego wnioskiem obszaru analizowanego oraz od analizy warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 wyżej wymienionej ustawy, to jest od szczegółowej analizy istniejącej zabudowy pod kątem kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2) Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2).

Ponieważ planowana inwestycja polega na budowie instalacji odnawialnego źródła energii i infrastruktury technicznej, na podstawie zapisów art. 61 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od analizy warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, to jest analizy dostępu terenu objętego wnioskiem do drogi publicznej.

3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust 1 pkt 3 i art. 61 ust. 5).

Ze względu na charakter planowanej inwestycji nie wymaga ona przyłączenia do sieci wodociągowej (brak zapotrzebowania na wodę) oraz sanitarnej (nie będą powstawały ścieki bytowe ani technologiczne). Wody opadowo-roztopowe będą naturalnie wsiąkać w grunt – kontakt z instalacją nie powoduje ich zanieczyszczenia.

Inwestycja będzie wymagała przyłączenia do sieci energetycznej – warunki i sposób przyłączenia zostaną określone przez administratora sieci na późniejszym etapie inwestycji, na podstawie odrębnego wniosku.

4) Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4).

W rejestrze gruntów powiatu lwóweckiego objęta wnioskiem działka nr 936 (obręb Ubocze) została sklasyfikowana jako grunty orne IV klasy bonitacyjnej (RIVa), pastwiska trwałe III klasy bonitacyjnej (PsIII) oraz lasy IV klasy bonitacyjnej (LsIV). Inwestycja będzie lokalizowana na części wyżej wymienionej działki, w granicach użytku RIVa, poza gruntami III klasy bonitacyjnej i lasami.

W związku z powyższym teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.).

5) Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust 1 pkt 5).

Z informacji o planowanej inwestycji wynika, że jest ona zgodna z przepisami odrębnymi.

6) Położenie poza obszarami, o których mowa w art. 61 ust 1 pkt 6.

Zamierzenie budowlane będzie realizowane poza obszarem:

- 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.

2. WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt. 1, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.):

Teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze ograniczonego użytkowania, w obrębie stref przemysłowych, ani w granicach obszarów cichych w aglomeracji czy poza aglomeracją.

2) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.):

W myśl art. 59 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zmierzające do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, przeprowadza się dla planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli obowiązek przeprowadzenia oceny zostanie stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy. Z informacji zawartych w dokumentacji załączonej do wniosku wynika, że planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839). Rozporządzenie to, na podstawie zapisu §3 ust. 1 pkt. 54a zalicza do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko „zabudowę systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż: „0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy” lub „2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”. Zgodnie z informacjami zawartymi w treści wniosku planowana powierzchnia nie przekroczy 2 ha. W momencie kiedy składany był wniosek obowiązywał zapis rozporządzenia w brzmieniu „1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a” i na tej podstawie planowana inwestycja zaliczała się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W dniu 25 maja 2023 r. dla analizowanej inwestycji została wydana decyzja nr 4/2023 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, która stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ustala wymagania, jakie należy spełnić na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

3) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.):

Analizowany teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających ochronie, w szczególności parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomników przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego oraz ich otulin.

4) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.):

Teren, w granicach którego planowana jest inwestycja nie jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, leży poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, nie jest również położony w granicach stref ochronnych ujęć wód.

5) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 840 ze zm.):

Analizowana działka leży poza granicami ustalonych w gminnej ewidencji zabytków stref historycznego układu ruralistycznego wsi oraz obserwacji archeologicznej. Nie występują tu obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

3. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 2, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Stan władania i użytkowania:

Objęta wnioskiem działka jest własnością osoby fizycznej.

2) Stan planistyczny:

Analizowany teren nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski ani z przepisów odrębnych nie wynika obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania terenu. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego parcela objęta wnioskiem leży w obrębie terenów rolnych (R) oraz lasów i dolesień (niewielka północna część).

W związku z zapisami art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od wyznaczenia obszaru analizowanego oraz sporządzenia części graficznej analizy funkcji oraz cech zagospodarowania terenu.

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. Małgorzata Wołoszka,
posiadająca uprawnienia urbanistyczne nr 1577/01
oraz kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej

BURMISTRZ
Olga Poniżnik

Województwo: Dolnośląskie
Powiat: Lwówecki
Jednostka ewidencyjna: Gryfów Śląski - obszar wiejski
Obręb ewidencyjny: 0005 UBOCZE
Działka numer: 936
GK-OG.6642.459.2023

PODZIAK W Lwówku Śląskim
Na opracowywany obszarze
brak mapy zasadniczej Lwóweckiego

08.05.2023

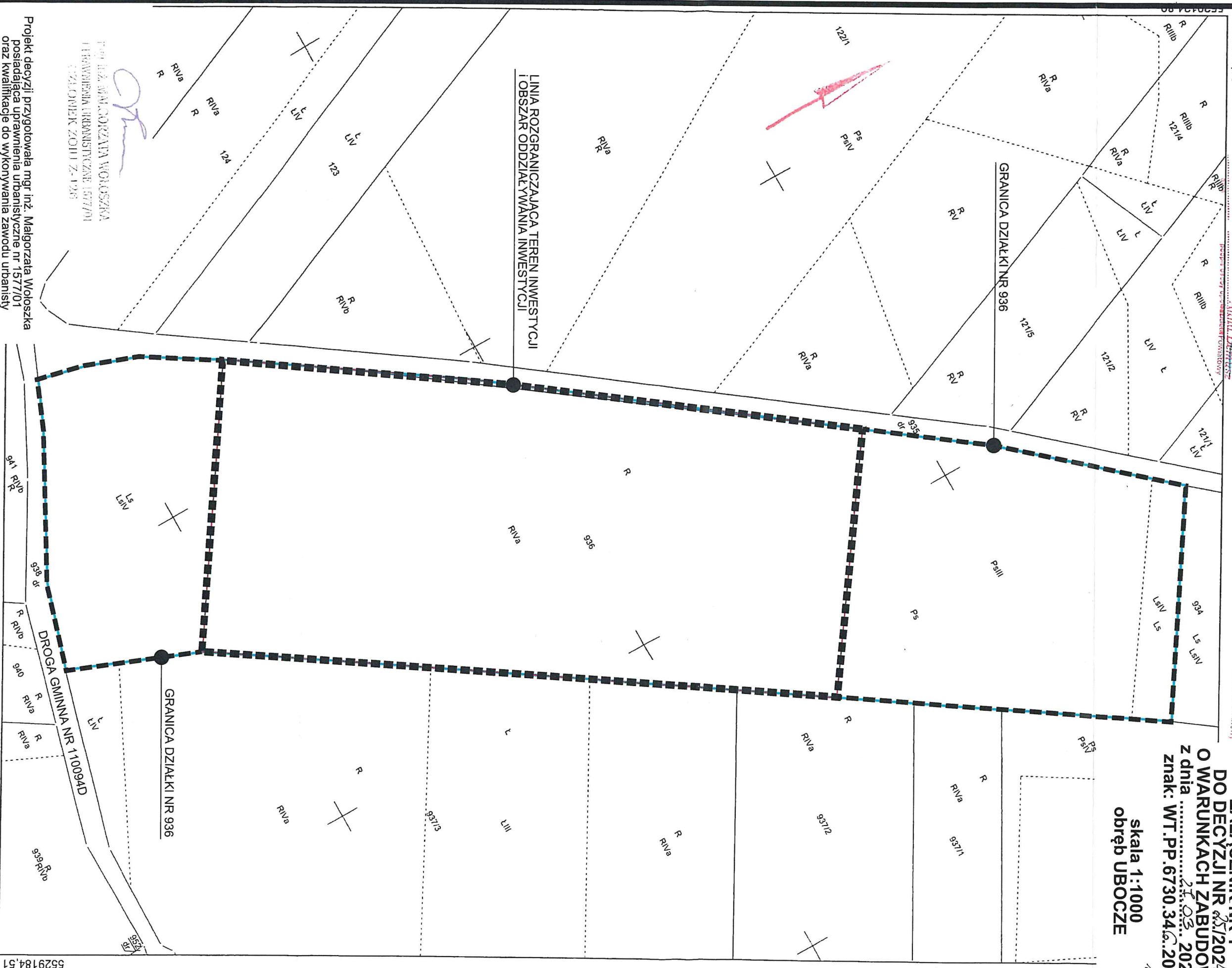
Mapa ewidencyjna
Skala 1:1000

STAROSTA LWÓWECKI
Poświadczam się zgodność niniejszej
kopi z treścią materiału państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego
dn. 08-05-2023 r.
Wykonał Anna Maziała

BURMISTRZ
Gryfów Śląski

z up. STAROSTY LWÓWECKIEGO
Anna Demusz
Geodeta Powiatowy

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR 35/2024
O WARUNKACH ZABUDOWY
z dnia 27.03.2024 r.
znak: WT.PP.6730.346.2023
skala 1:1000
obwód UBOCZE



Projekt decyzji przygotowała mgr inż. Małgorzata Wołoszka
posiadająca uprawnienia urbanistyczne nr 1577/01
oraz kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty
na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej

mgr inż. MAŁGORZATA WOŁOSZKA
I PRACOWNIA URBANISTYCZNE 1577/01
CZŁONIEK ZOUII Z-126

5529184,51
5657893,58

