

**DECYZJA NR 27/2023
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 60 w związku z art. 59 i art. 61, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku:

PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa;

w sprawie:

ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej na terenie części działek nr 394/1 i 393 obręb Oleszna Podgórska, gmina Lubomierz o łącznej mocy do 28 MW.

USTALAM

Na rzecz PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, następujące warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej na terenie części działek nr 394/1 i 393 obręb Oleszna Podgórska, gmina Lubomierz o łącznej mocy do 28 MW.

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną.

1) Rodzaj zabudowy:

Zabudowa produkcyjna (instalacja OZE).

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1.1. obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się obowiązującej linii zabudowy; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji, w odległości:
 - 6,0 m od dróg gminnych wewnętrznych;
 - 30,0 m od granicy lasu;
- 1.2. maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,70;
- 1.3. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 1.4. wysokość paneli: do 5,0 m;
- 1.5. gabaryty obiektów infrastruktury technicznej:
 - kontenerowa stacja transformatorowo - kontrolna: do 28 sztuk o powierzchni do 20 m² każda; wysokość do 4,0 m; geometria dowolna;
 - dopuszcza się magazyny energii: wysokość do 4,0 m; geometria dowolna.

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty wnioskiem nie podlega ochronie ze względu na przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

2) Ustalenia dotyczące potrzeb ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu:

a) Wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U.2022.2556):

- planowana zabudowa powinna być zaprojektowana i wykonana z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób, aby nie stanowiła zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów; w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, ziemi, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

b) Wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody: nie dotyczy;

obszar, dla którego ustalone są warunki zabudowy nie jest obszarem objętym ochroną, o którym jest mowa w przepisie art. 53 ust. 4 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani też obszarem objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, o którym jest mowa w przepisie art. 53 ust. 4 pkt 8 powołanej wyżej ustawy.

c) Wynikające z przepisów odrębnych: dla przedmiotowej inwestycji Burmistrz Gminy i Miasta Lubomierza wydał decyzję nr 3/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, z dnia 01.12.2022 r. W decyzji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części dz. nr 394/1, 393 obręb Oleszna Podgórska, gmina Lubomierz”.

3. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- należy zachować warunki projektowania, wykonawstwa i eksploatacji zgodnie z warunkami technicznymi poszczególnych branż;
- media dla potrzeb planowanej inwestycji:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach ustalonych przez przedsiębiorstwo energetyczne;
 - 3) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
 - 4) rozwiązanie środków łączności – nie dotyczy;
 - 5) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;
 - 6) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu na własnej działce oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) sposób rozwiązania gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699.), jeśli mają zastosowanie, miejsce gromadzenia odpadów stałych należy rozwiązać zgodnie z § 22 i § 23 Rozporządzenia 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),
 - 8) określenie dostępu do drogi publicznej: nie dotyczy,
 - 9) określenie wymaganej ilości miejsc parkingowych – min. 1 mp.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z art. 5 ustawy Prawo budowlane, w szczególności zapewniające ochronę interesów osób trzecich w zakresie:

- zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- uciążliwości powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby.

Na etapie przygotowania zamierzeń i realizacji należy uwzględnić w całości warunki, jakie zostaną określone przez jednostki uzgadniające lub opiniujące wnioskowane zamierzenia inwestycyjne. Ewentualne kolizje projektowanych zamierzeń z istniejącymi elementami uzbrojenia terenu lub elementami zagospodarowania terenu będą musiały być usuwane staraniem i na koszt inwestora obecnych zamierzeń, na warunkach i w terminach wynikających z dokonanych uzgodnień.

5.Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

3.Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Granice opracowania terenu inwestycji oznaczono na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, która stanowi załączniki graficzne nr 1.1, 1.2, 1.3 i 1.4 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpiła spółka PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa. Wniosek obejmuje działkę, dla której brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenie warunków zabudowy następuje w drodze decyzji. Teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie podlega, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązkowi sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4, przygotowuje osoba wpisana na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. W związku z tym przygotowanie projektu przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy zostało zlecone uprawnionemu urbanście.

W trakcie prowadzonego postępowania w odpowiedzi na zawiadomienie o jego wszczęciu w dniu 04.05.2023 r. wpłynęło pismo Państwa Anny i Tomasza Jankowskich w sprawie braku zgody na budowę wielkoobszarowej farmy fotowoltaicznej na działkach nr 391/4 oraz 393 obręb Oleszna Podgórska. W piśmie wykazano możliwość dewastacji krajobrazu naturalnego oraz walorów turystycznych gminy Lubomierz, niszczenie miejsc lęgowych i obszarów żerowania gatunków ptaków chronionych, zbyt małą odległość od gruntów leśnych Skarbu Państwa, co z kolei miałyby negatywnie oddziaływać na ciągłość korytarzy migracyjnych dużych ssaków, a także spowodować wzmożone zagrożenie pożarowe dla kompleksów leśnych. Poza względami przyrodniczymi autorzy pisma podnieśli także aspekt spadku wartości nieruchomości w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia. Ponadto zawnioskowali do organu o każdorazowe pisemne informowanie ich o spływającej korespondencji w sprawie. W odpowiedzi na powyższe pismo tutejszy organ pismem z dnia 11.05.2023 r., o sygnaturze RT-GB.6730.20.2.2023 poinformował Państwa Jankowskich, iż nie ma on obowiązku informowania stron o każdej korespondencji wpływającej, wychodzącej lub znajdującej się w aktach sprawy w trakcie trwania postępowania administracyjnego, natomiast po zebraniu całości dokumentacji, przed wydaniem decyzji, zostaną zawiadomieni na piśmie jako strona postępowania, o zebraniu materiału dowodowego w sprawie zgodnie z art. 10 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. Dodano również informację, iż na każdym etapie postępowania, również po jego zakończeniu strony postępowania mają prawo wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w powyższej sprawie w dniu 05.05.2023 r., wpłynęło do tutejszego Urzędu pismo Nadleśnictwa Lwówek Śląski o sygnaturze ZG.224.10.2023 informujące, iż teren planowanej inwestycji przylega bezpośrednio do gruntów leśnych Skarbu Państwa o łącznej długości 650 m. Wskazano, iż taki stan rzeczy może stwarzać sytuacje konfliktowe spowodowane opadającymi konarami drzew i spowodowania szkód dla planowanej farmy fotowoltaicznej. Kolejnym problemem może być wzrost zagrożenia pożarowego dla lasów wynikający z przeprowadzania prac przy przyszłym obiekcie oraz samej jego eksploatacji. Podniesiono również fakt, iż na działce nr 647 obręb Oleszna Podgórska w odległości 400m od przyszłej inwestycji zlokalizowane jest czynne gniazdo bociana czarnego. Dodatkowo Nadleśnictwo Lwówek Śląski wystąpiło do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu z wnioskiem o utworzenie strefy ochrony bociana czarnego. W odpowiedzi na powyższe pismo Nadleśnictwa Lwówek Śląski, w celu określenia faktycznego zasięgu ochronnego, został wysłany do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu wniosek o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. W odpowiedzi na wniosek tutejszego Urzędu wpłynęło w dniu 07.06.2023 r., pismo o sygnaturze WPN.612.368.2023.JG z informacją, iż planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody i w związku z tym projekt ww. decyzji nie podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w trybie art. 53 ust. 4 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 04.05.2023 r. wpłynął do tutejszego Urzędu protest przeciwko budowie farm fotowoltaicznych w Olesznej Podgórskiej Pani Anny Jankowskiej, podpisany przez 127 mieszkańców miejscowości Oleszna Podgórska. Po zapoznaniu się z jego treścią zostało zorganizowane spotkanie z przedstawicielami Urzędu Gminy Lubomierz wraz z inwestorem i mieszkańcami miejscowości Oleszna Podgórska, na którym podniesiono kwestie planowanej inwestycji.

Ponadto, z uwagi na dużą moc przyłączeniową inwestycji, tutejszy Urząd wystąpił do spółki Tauron Dystrybucja z pytaniem czy inwestycja nie spowoduje negatywnego wpływu na już istniejące mikroinstalacje na obszarze miejscowości Oleszna Podgórska i Lubomierz, poprzez m.in. wyłączanie falowników i zakłócania podaży energii elektrycznej do sieci, a także czy w przyszłości nie spowoduje to problemów z możliwością podłączenia kolejnych mikroinstalacji do sieci dystrybucyjnej na wspomnianym wyżej obszarze. W dniu 06.06.2023 r., wpłynęła odpowiedź w sprawie, z której wynika, że Spółka Tauron Dystrybucja nie otrzymała oficjalnego wystąpienia o określenie warunków przyłączenia dla elektrowni fotowoltaicznej z taką wielkością mocy przyłączeniowej na analizowanym obszarze sieci. Ponadto przy takiej mocy przyłączeniowej możliwość ewentualnego przyłączenia źródła wytwórczego byłaby rozpatrywana do sieci dystrybucyjnej 110 kV. Jednocześnie wskazano, że w wielu miejscach sieci wyczerpały się zdolności przesyłowe i podłączenie kolejnej inwestycji tego typu wymaga zwiększonych nakładów inwestycyjnych w zakresie ich modernizacji, co nie jest obecnie ujęte w Planach Rozwoju Tauron Dystrybucja.

W dniu 21.06.2023 r., wpłynęło pismo Starosty Lwóweckiego przekazujące wg. właściwości pismo Pana Roberta Obaz, Posła na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, w którym zwrócił się on z prośbą o wsłuchanie się w głosy mieszkańców oraz ponowne rozpatrzenie inwestycji z ich perspektywy oraz przeprowadzeniem szerokich konsultacji społecznych w tym temacie. W odpowiedzi na ww. pismo tutejszy organ wyjaśnił, iż na bieżąco analizowano dokumenty wpływające w przedmiotowej sprawie, dokonano dodatkowych uzgodnień, a także wsłuchano się w głosy mieszkańców. Ponadto w dniu 18 maja br. odbyło się spotkanie mieszkańców wsi Oleszn Podgórska wraz z właścicielem nieruchomości oraz przedstawicielami Urzędu Gminy i Miasta Lubomierz, gdzie wysłuchano zarówno jednej jak i drugiej strony. Ponadto projekt przedmiotowej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Starostą Lwóweckim, Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego, Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Zarządem Zlewni w Lwówku Śląskim oraz TAURON Dystrybucja S.A.

Dodatkowo temat przedmiotowej inwestycji był również podejmowany na LXVIII Sesji Rady Miejskiej Gminy Lubomierz w dniu 25.05.2023 r.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego po analizie wszystkich dokumentów w sprawie, a także w celu zabezpieczenia interesu gruntów leśnych będących w administrowaniu Nadleśnictwa Lwówek Śląski została ustanowiona nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30 m od granicy lasu.

Mając powyższe na uwadze, tutejszy organ stwierdził, że zaistniałe w toczącym się postępowaniu okoliczności nie mają wpływu na wydanie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia opisanego w osnowie niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja została uzgodniona z:

- Starostą Lwóweckim jako organem właściwym w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie zajęto stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia do uzgodnienia;
- Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego jako organem właściwym w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie zajęto stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia do uzgodnienia;
- Starostwem Powiatowym w Lwówku Śląskim, Wydział Ochrony Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami, w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 5a - nie zajęto stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia do uzgodnienia;
- Starostą Lwóweckim jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 (**Postanowienie z dnia 01.06.2023 r., znak: GŚ.6123.81.2023.4;**);
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Lwówku Śląskim Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w sprawach melioracji wodnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 - nie zajęto stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia do uzgodnienia;
- Regionalną Dyрекcyj Ochrony Środowiska we Wrocławiu w sprawach obszarów objętych ochroną, na podstawie art. 53, ust. 4, pkt. 8 (**Pismo z dnia 07.06.2023 r., znak: WPN.612.368.2023.JG).**



Z up. BURMISTRZA
Z-ca Burmistrza Gminy i Miasta
Lubomierz

Adam Skrzydłowski

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich art., 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ww. ustawy). Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie zwalnia inwestora od obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie art. 28 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Jeleniej Górze, za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Lubomierz w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a wniesienie odwołania w ww. terminie wstrzymuje wykonanie decyzji. Ponadto organ odwoławczy może w uzasadnionych przypadkach wstrzymać natychmiastowe wykonanie decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Gminy i Miasta Lubomierz, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej – Burmistrzowi Gminy i Miasta Lubomierz oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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. 2h w zw. z art. 64 ust. 1 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Załączniki:

Nr 1: Mapa ewidencyjna w skali 1:1000 (załączniki graficzne nr 1.1, 1.2, 1.3 i 1.4) z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji.

Nr 2: Wynik analizy sporządzonej na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) – część tekstowa i graficzna.

Otrzymują:

1. strony postępowania zgodnie z załącznikiem pozostającym w aktach Urzędu Gminy i Miasta w Lubomierzu
2. a/a

przygotowała:

mgr Urszula Kuncewicz

uprawnienia urbanistyczne Nr 1668

RT-GB.6730.20.2023
ZAŁĄCZNIK NR 1.2

DO DECYZJI NR 27/2023
Z DNIA 18.07.2023 r.

skala 1 : 1 000

LEGENDA



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

mur URSZULA KUNCEWICZ
Uprawnienia Urbanistyczne Nr 1088
Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Numer czynszowy 2/202
Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów

Urbanist

390



t_{LIV}

392

R_{RIVb}

t_{LIV}

6m

R_{RIVb}

R_{RIV}

P_s
P_{sIV}

393

R_{RIVb}

30m

391

P_s
P_{sIV}

R_{RIV}

R_{RIV}

L_z
L_{zIV}

N



RT-GB.6730.20.2023
ZAŁĄCZNIK NR 1.3

DO DECYZJI NR 21/2023

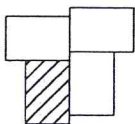
Z DNIA 18.07.2023

skala 1 : 1 000

LEGENDA

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

 NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



mgr URSZULA KUNCEWICZ
Uprawnienia Urbanistyczne Nr 1668
Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Numer członkowski Z-262
Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów

Urszula Kuncewicz

547



0 10 m 20 m

Ls

6m

30m

R
RIVb

Ls
LsIV

R
RIVa

Ls
LsV

R
RIVb

R
RIVa

RT-GB.6730.20.2023
ZAŁĄCZNIK NR 1.4

DO DECYZJI NR 27/2023

Z DNIA 18.07.2023

skala 1 : 1 000

LEGENDA

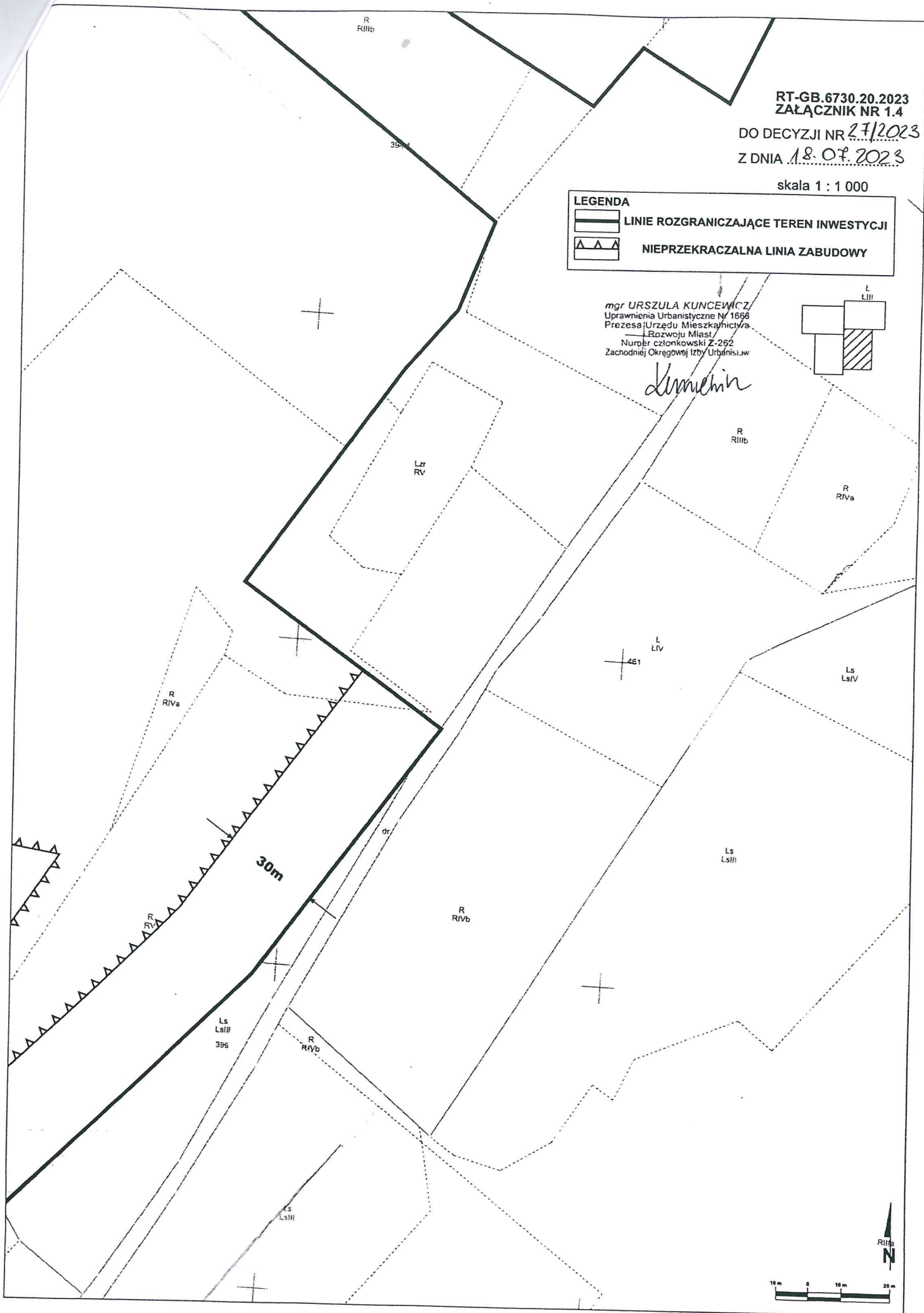
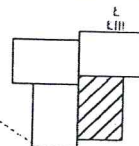


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

mgr URSZULA KUNCEWICZ
Uprawnienia Urbanistyczne Nr 1658
Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Numer członkowski Z-262
Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów

Kuncewicz



WYNIK ANALIZY

DO DECYZJI NR 27/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY

Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu opracowano zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z § 3.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym.

Na analizowanym obszarze występują grunty rolne i leśne. Tereny niezabudowane są w większości nieurządzone. Istniejący układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne.

Ad art. 61 ust. 1 pkt 1

Planowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii, dlatego też nie wymaga ustalenia kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej w stosunku do zabudowy na działkach sąsiednich. Stanowi o tym art. 61 ust.3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad art. 61 ust. 1 pkt 2

Planowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii, dlatego też nie wymaga ustalenia dostępu do drogi publicznej. Stanowi o tym art. 61 ust.3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad art. 61 ust. 3

Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

Działka nr 394/1 obręb Oleszna Podgórska posiada następujące użytki: Wsr-ŁIV – 2,71 ha, W – 0,04 ha, RIVa – 6,82 ha, RIVb – 3,92 ha, LsIV – 0,15 ha, LsV – 0,03 ha, RIIfa – 4,54 ha, RIIfb – 2,05 ha, RV – 1,76 ha, Lzr-RV – 0,46 ha;

Działka nr 393 obręb Oleszna Podgórska posiada następujące użytki: RIVb – 2,39 ha, RV – 0,56 ha, RVI – 0,64 ha, Lzr-RV – 0,07 ha.

Teren inwestycji zlokalizowany będzie poza gruntami rolnymi klasy III oraz gruntami leśnymi Ls.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z użytkowania rolnego i leśnego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działki nr 394/1 i 393 obręb Oleszna Podgórska położone są w granicach terenu R – tereny rolnicze oraz w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu.

przygotowała:

mgr Urszula Kuncewicz

uprawnienia urbanistyczne Nr 1668

skala 1:1000

LINE ROZGRNICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI



Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

Samuel

