

DECYZJA Nr 52/2021
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) dalej *upzp*, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2021 poz. 735 ze zm.) dalej *kpa*, 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) dalej *rozporządzenie*

USTALAM NA RZECZ
BIGPROJEKTPV.PL 1 SP. Z O.O.
ul. Górników z „Danuty” 25/60, 43-603 Jaworzno

WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI:
BUDOWA FARMY FOTOWOLTAICZNEJ RUDNA 503A O MOCY DO 1 MW
WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ, W TYM MAGAZYNEM ENERGII I STACJĄ
ŁADOWANIA

LOKALIZACJA INWESTYCJI:
GMINA: RUDNA
OBREB: RUDNA
CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 503

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa produkcyjna – budowa farmy fotowoltaicznej Rudna 503A o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym magazynem energii i stacją ładowania.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) **funkcja:** produkcyjna;
- 2) **linia zabudowy:** wyznaczona jako nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od drogi gminnej działki nr 493, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji, z zachowaniem przepisów odrębnych,
linie zabudowy nie dotyczą: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, werand, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) **wielkość powierzchni zabudowy**, w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją:
 - a) **dla stacji transformatorowej, magazynu energii i stacji ładowania:** do 1%,
 - b) **dla urządzeń w tym paneli fotowoltaicznych:** nie ustala się;
- 4) **wielkość powierzchni biologicznie czynnej**, w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją: minimum 80% (wliczając teren biologicznie czynny pod panelami);
- 5) **szerokość elewacji frontowej:**
 - a) **dla stacji transformatorowej, magazynu energii i stacji ładowania:** do 10,0 m,
 - b) **dla urządzeń w tym paneli fotowoltaicznych:** nie ustala się;
- 6) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**
 - a) **dla stacji transformatorowej, magazynu energii i stacji ładowania:** do 5,0 m;
 - b) **dla urządzeń w tym paneli fotowoltaicznych:** nie ustala się;

- 7) **wysokość głównej kalenicy:**
 - a) dla stacji transformatorowej, magazynu energii i stacji ładowania: do 5,0 m,
 - b) dla urządzeń w tym paneli fotowoltaicznych: nie ustala się;
- 8) **kąt nachylenia głównych połaci dachu:**
 - a) dla stacji transformatorowej, magazynu energii i stacji ładowania: dowolny,
 - b) dla urządzeń w tym paneli fotowoltaicznych: nie ustala się;
- 9) **układ głównych połaci dachowych:**
 - a) dla stacji transformatorowej, magazynu energii i stacji ładowania: dowolny,
 - b) dla urządzeń w tym paneli fotowoltaicznych: nie ustala się;
- 10) **kierunek głównej kalenicy dachu:** nie ustala się;
- 11) **dopuszcza się wszelkie urządzenia i budowle związane z inwestycją**, m. in. drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, inwertery, system monitoringu, ogrodzenie, instalacje odgromowe, inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej związanej z przedmiotową inwestycją.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- 1) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody;
- 2) inwestycja planowana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolami W-RV, RV i RIVa o łącznej powierzchni do 0,99 ha. Cała działka nr 503 zawiera użytki RV, RIVa i W-RV o łącznej powierzchni 2,35 ha. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze;
- 3) zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 52 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy 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,
 - 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a,
 – przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- 4) Wójt Gminy Rudna dnia 30 kwietnia 2021 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko i określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej Rudna 503A o mocy wytwórczej do 1 MW na części działki o nr ew.: 503 obręb Rudna w miejscowości Rudna (woj. dolnośląskie, powiat lubiński, gmina Rudna) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym z magazynem energii i stacją ładowania”.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie dotyczy ze względu na brak w obszarze zainwestowania obiektów lub terenów objętych ochroną zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2021 poz. 710 ze zm.), oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1) infrastruktura techniczna:
 - a) z sieci elektroenergetycznej – poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - c) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,
 - d) odprowadzanie wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 2) komunikacja: - obsługa komunikacyjna inwestycji: nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 *upzp*;

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 1) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej: planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej:* Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:* należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:* zakazuje się pozbawienia dostępu do światła dziennego z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych;
- 4) *określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:*
 - a) planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
 - b) należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,
 - c) planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 5) *określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:*
 - a) planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu,
 - b) planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
 - c) planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).

Teren zainwestowania nie leży na terenie górniczym, zagrożonym powodzią lub zjawiskami osuwania się ziemi.

8. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

- 1) teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji jest położony w granicach złoża rudy miedzi „Retków”;
- 2) dla terenu o którym mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne;
- 3) inwestycja, ze względu na występujący na działce nr 503 użytek o symbolu W-RV, może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego;

9. Uzyskanie uzgodnień:

Projekt decyzji uzyskał uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2, 5, 6, 11a *upzp* od:

- 1) Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Legnicy – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków;
- 2) Ministra Klimatu i Środowiska – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin;

- 3) Starosty Lubińskiego – w zakresie ochrony gruntów rolnych;
- 4) Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we Wrocławiu – w zakresie melioracji;
- 5) Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we Wrocławiu – w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik do decyzji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji – załącznik nr 1.

11. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 *upzp* przedstawiono w załączniku nr 2.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez uprawnionego urbanistę mgr inż. Michała Mandziuka, zgodnie z wymogiem art. 60 ust. 4 *upzp*. Podpisany projekt decyzji znajduje się w aktach sprawy.

UZASADNIENIE

Dnia 2 sierpnia 2021 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w podstawie niniejszej decyzji, wystąpił Pan Jarosław Kołodziejczyk, Prezes Zarządu, BIGPROJEKTPV.PL 1 Sp. z o.o., ul. Górników z „Danuty” 25/60, 43-603 Jaworzno.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do inwestycji, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 *upzp* i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych. W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, w związku z art. 64 ust. 1 *upzp*, tutejszy organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Wykorzystując dane z Ewidencji Gruntów i Budynków rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 61 § 4 *kpa*) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły skorzystać. Przed wydaniem decyzji, zgodnie z dyspozycją art. 10 *kpa*, wszystkie strony zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zgromadzonych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 *upzp*, tutejszy organ stwierdził co następuje:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił 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 – nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 *upzp*;
- 2) teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 *upzp*;
- 3) planowane/istniejące 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;
- 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 2021 r. poz. 428 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 *upzp* przepisów art. 61 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 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Planowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Nie zachodzi zatem konieczność wyznaczania obszaru analizowania ani analizy zabudowy w obszarze analizowanym.

Wobec spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wydania decyzji, w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego należało postanowić, jak w rozstrzygnięciu.

Ostateczna decyzja, o której mowa w art. 50 ust. 1 *upzp* uprawnia inwestora do zgłoszenia robót budowlanych lub ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę lub braku sprzeciwu wobec zgłoszenia, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej. W myśl art. 55 i art. 64 ust. 1 *upzp* decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę i rozpatrujący zgłoszenia; ustalenia niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę oraz rozpatrzyć zgłoszenia w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone.

POUCZENIE

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. W przypadku zrzeczenia się tego prawa przez wszystkie strony, z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do odwołania uniemożliwia stronie w późniejszym czasie możliwość zaskarżenia takiej decyzji. Na zgodny wniosek wszystkich stron, lub po złożeniu wniosku przez jedną ze stron, w przypadku, gdy pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, organ odwoławczy może przeprowadzić postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000 – załącznik nr 1
2. Część tekstowa analizy – załącznik nr 2

Opracował:

mgr inż. Michał Mandziuk

Otrzymują:

1. BIGPROJEKTPV.PL 1 Sp. z o.o., ul. Długa 3/1, 43-100 Tychy - *wnioskodawca*
2. Strony postępowania określone w aktach sprawy
3. Spółdzielcze Gospodarstwo Rolne w Rudnej, ul. Wincentego Witosa 7, 59-305 Rudna (dot. dz. 506, 502/2)
4. Wójt Gminy Rudna, Plac Zwycięstwa 15, 59-305 Rudna
5. SNP aa

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 1546 ze zm.), § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 187, poz. 1330)

1. Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 złotych*
2. Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z kolumną 4 ust. 8 w części I załącznika do ustawy*

*Niepotrzebne skreślić.