

DECYZJA Nr 3/2022
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. z 2021 r. 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. z 2021 r. 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
PV 1360 SP. Z O.O.
ul. Jasna 14/16a, 00-041 Warszawa

WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI:
BUDOWA ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNEJ O MOCY DO 22 MW
WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ

LOKALIZACJA INWESTYCJI:
GMINA: RUDNA
OBREB: WĄDROŻE
CZĘŚCI DZIAŁEK NR 260/8, 302/4, 321/2, 324/2

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa produkcyjna – Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 22 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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 dróg gminnych działek nr 417/2 i 412/4, 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;
należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) **wielkość powierzchni zabudowy**, w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją:
 - a) **dla stacji transformatorowych:** do 1%,
 - b) **dla 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 transformatorowych:** do 10,0 m,
 - b) **dla paneli fotowoltaicznych:** nie ustala się;
- 6) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**
 - a) **dla stacji transformatorowych:** do 4,0 m,

- b) **dla paneli fotowoltaicznych:** nie ustala się;
 - 7) **wysokość głównej kalenicy:**
 - a) **dla stacji transformatorowych:** do 4,0 m,
 - b) **dla paneli fotowoltaicznych:** nie ustala się;
 - 8) **kąt nachylenia głównych połaci dachu:**
 - a) **dla stacji transformatorowych:** dowolny,
 - b) **dla paneli fotowoltaicznych:** nie ustala się;
 - 9) **układ głównych połaci dachowych:**
 - a) **dla stacji transformatorowych:** dowolny,
 - b) **dla 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. stacje transformatorowe, kontenery techniczne, linie kablowe nn, 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) inwestycję planuje się na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolami RIVa, RIVb, RV, RVI o łącznej powierzchni do 42,5 ha. Cała działka nr 260/8 zawiera użytki RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI, Lz i N o łącznej powierzchni 10,06 ha, działka nr 302/4 zawiera użytki RIVa, RIVb, RV, RVI i N o łącznej powierzchni 6,38 ha, działka nr 321/2 zawiera użytki RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI i N o łącznej powierzchni 31,75 ha, natomiast działka nr 324/2 zawiera użytki RIIIb, RIVa, RIVb, RV o łącznej powierzchni 2,16 ha.
- Orzecznictwo sądów administracyjnych przedstawia dwa odmienne podejścia co do ustalania warunków zabudowy dla części działki. Jedna linia orzecznictwa określa, iż ustalanie warunków zabudowy powinno odbywać się tylko i wyłącznie dla całych działek, natomiast druga linia mówi, że istnieją przesłanki, na mocy których istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy dla części działki. Należy zauważyć, iż co do zasady, zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt. 1 upzp pojęcie „**określenie granic terenu objętego wnioskiem**”, jak też ujęty w art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp termin „**teren**” (który nie wymaga uzyskania zgody albo jest objęty zgodą) należy rozumieć jako istniejące prawnie granice, których przebieg został ustalony w trybie przewidzianym obowiązującymi przepisami. W związku z czym co do zasady ustalenie warunków zabudowy następuje dla całych działek ewidencyjnych (patrz: wyrok NSA z dnia 13.12.2017 r. sygn. akt II OSK 579/17, NSA z dnia 04.10.2017 r. sygn. akt II OSK 1348/17, NSA z dnia 01.08.2018 r. sygn. akt II OSK 2101/16, NSA z dnia 18.04.2018 r. sygn. akt II OSK 1442/16, WSA z dnia 01.06.2017 r. sygn. akt IVSA/Po 265/17, WSA z dnia 06.09.2018 r. sygn. akt II SA/Po 213/18, wyrok WSA w Krakowie z dnia 11 października 2019 r., sygn. akt II SA/Kr 584/19).
- Jednakże orzecznictwo nie wyklucza **wyjątkowych stanów faktyczno-prawnych**, w których uzasadnione jest ustalenie warunków zabudowy dla części działki ewidencyjnej. Dotyczy to sytuacji m.in. gdy część działki objęta jest planem miejscowym, a część nie jest objęta planem miejscowym. W takim przypadku przyjmuje się, że dla tej części nieruchomości, która nie jest objęta miejscowym planem może być wydana decyzja o warunkach zabudowy. Również w przypadku inwestycji liniowych dopuszczalne jest wydanie warunków zabudowy jedynie dla fragmentu działki. Ponadto Naczelny Sąd Administracyjny w **wyroku z dnia 24 maja 2018 r., sygn. akt II OSK 1634/16**, przedstawił stanowisko, iż dopuszczalne jest, w wyjątkowych okolicznościach, wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenu stanowiącego część działki ewidencyjnej, która nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Stanowisko zostało zaakceptowane przez inne sądy administracyjne. NSA w wyroku wskazało, iż zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt 1 upzp (w związku z art. 64 ust. 1 upzp) wniosek o ustalenie warunków zabudowy powinien zawierać określenie granic terenu objętego wnioskiem we wskazany w ustawie sposób. Natomiast - w myśl art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp - przesłanką wydania decyzji o warunkach zabudowy jest to, że teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę

przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 upzp, o której mowa w art. 88 ust. 1. W przepisach tych jest więc mowa o „**terenie**”, a nie o działce ewidencyjnej w rozumieniu prawa geodezyjnego i kartograficznego. W związku z czym treść tych przepisów nie wyklucza ustalenia warunków zabudowy dla terenu, który stanowi część działki ewidencyjnej.

W związku z powyższym, NSA stwierdził, iż dopuszczalne jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenu stanowiącego część działki ewidencyjnej, która nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli teren ten można jednoznacznie wyodrębnić i przedstawić na załączniku graficznym do decyzji. Ponadto zauważono, iż organy wykonawcze gmin, które występują o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, wskazują na mapach ewidencyjnych tylko te części działek, na których znajdują się gleby klas I-III, co sugeruje iż możliwe jest ustalenie granic tych części działek, na których występują użytki rolne o niższych klasach, niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia.

Przenosząc powyższe rozważania na niniejszą sprawę, stwierdzić należy, iż inwestor we wniosku wskazał dokładne granice terenu dla realizacji planowanej inwestycji zawierające się na gruncie oznaczonym w ewidencji symbolami **RIVa, RIVb, RV, RVI na częściach działek nr 260/8, 302/4, 321/2, 324/2, obręb Wądroże**. Użytki klasy **RIIIb** zlokalizowane są w zachodniej części działki nr 260/8, wschodniej części działki nr 321/2, oraz we wschodniej części działki nr 324/2. Pomimo ustalenia warunków zabudowy dla pozostałej części działki, nic nie stoi na przeszkodzie, aby grunt chroniony nadal użytkować rolniczo. Części działek o użytkach klasy **RIIIb** wraz z gruntami sąsiednimi będzie stanowił obszar o funkcji rolniczej. Dopuszczenie realizacji planowanej inwestycji nie zmieni przeznaczenia gruntu objętego ochroną. Ze względu na przytoczone wyżej orzecznictwo, za zasadne i dopuszczalne uważa się ustalenie warunków zabudowy dla niniejszej inwestycji. Za takim stanowiskiem przemawia fakt, iż obszar wskazany przez inwestora stanowi jednolitą całość i na jego terenie nie występują klasy gruntów prawnie chronionych.

W przypadku realizacji inwestycji, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, przekształcany teren obejmuje tylko grunty klas IV-VI, gdzie przeprowadzone zostaną wszystkie prace ziemne oraz posadowione zostaną wymagane urządzenia i elementy infrastruktury technicznej. W związku z czym nie będzie miało to wpływu na rolnicze wykorzystywanie użytków klasy **RIIIb** objętych ochroną;

- 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 22 lipca 2021 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (OŚ.6220.2.27.2020) w której określił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. ”Budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 22 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 260/8, 302/4, 321/2, 324/2 oraz 321/3, 417/2 w obrębie geodezyjnym Wądroże, gmina Rudna”. Zgodnie z decyzją należy zapewnić warunki związane z wykorzystywaniem w fazie realizacji i eksploatacji ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczyć uciążliwości dla terenów sąsiednich.

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

- 1) teren inwestycji objęty jest ochroną konserwatorską wynikającą z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.);
- 2) inwestycja zlokalizowana jest w strefie występowania stanowisk archeologicznych nr:
 - 14/36/72-22 - późne średniowiecze XIV-XV / ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze X-XI / ślad osadnictwa,
 - 20/71/72-22 - późne średniowiecze XIV-XV / ślad osadnictwa; pradzieje / ślad osadnictwa,
 - 15/37/72-22 - późne średniowiecze XIV-XV / ślad osadnictwa,
 - 5/22/72-22 - późne średniowiecze 2 poł. XIII-XIV / ślad osadnictwa; pradzieje / ślad osadnictwa,
- b) stanowisko archeologiczne ujęte zostało w gminnej ewidencji zabytków,
- c) ochronie w obszarze inwestycji podlegają nawarstwienia archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, wynikającą z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.),
- d) osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty budowlane przy zabytku znajdującym się w wojewódzkiej ewidencji zabytków albo roboty ziemne na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków;
- 3) przeprowadzenie przez inwestora badań archeologicznych oraz uzgodnienie z konserwatorem zabytków robót budowlanych zgodnie z zapisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) w pobliżu planowanej inwestycji znajdują się stanowiska archeologiczne nr:
 - 18/40/72-22 - późne średniowiecze / ślad osadnictwa; chronologia nieokreślona / osada,
 - 2/2/72-22 - pradzieje / ślad osadnictwa; okres wpływów rzymskich późny / ślad osadnictwa; chronologia nieokreślona / cmentarzysko ciałopalne,
 - 17/39/72-22 - późne średniowiecze / osada; pradzieje / osada; chronologia nieokreślona / osada
 - 30/70/72-22 - późne średniowiecze XIV-XV / ślad osadnictwa; pradzieje / ślad osadnictwa,
 - 19/51/72-22 - wczesne średniowiecze faza młodsza / ślad osadnictwa; pradzieje / ślad osadnictwa,
 - 6/23/72-22 - późne średniowiecze XIII-XIV / ślad osadnictwa,
 - 28/142/72-22 - późne średniowiecze XIV-XV / osada,
 - 7/24/72-22 - późne średniowiecze XIII-XIV / ślad osadnictwa;
- 5) zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.) kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta.

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.**
Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.

9. Uzyskanie uzgodnień:

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

- 1) Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Legnicy – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków;
- 2) Starosty Lubińskiego – w zakresie ochrony gruntów rolnych;
- 3) Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we Wrocławiu – w zakresie melioracji.

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 1A i 1B.

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 27 września 2021 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpili Pan Marek Przytuła i Pan Adam Mazur, Członkowie Zarządu PV 1360 Sp. z o.o., ul. Jasna 14/16a, 00-041 Warszawa.

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 1A i 1B
2. Część tekstowa analizy – załącznik nr 2

Opracował:

mgr inż. Michał Mandziuk

Otrzymują:

1. PV 1360 Sp. z o.o., ul. Jasna 14/16a, 00-041 Warszawa – *wnioskodawca*
2. TYMOWA, WĄDROŻE, TOSZOWICE Sp. z o.o., ul. Wspólna 3, 64-980 Trzcianka
3. Strony wg rozdzielnika
4. Starosta Lubiński, ul. Jana Kilińskiego 12b, 59-300 Lubina (dot. dz. 420)
5. Wójt Gminy Rudna, Plac Zwycięstwa 15, 59-305 Rudna
6. SNP aa

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 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^a~~

*Niepotrzebne skreślić.