

DECYZJA

O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 poz. 977), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 maja 2023 r., Projekt-Solartech Development Sp. z o.o., ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla części działki nr ewid. 182 (obręb Łukomierz) położonej w gminie Siemkowice,

dla inwestycji obejmującej:
budowę farmy fotowoltaicznej „Łukomierz” o mocy do 8 MW w skład której wchodzi panele fotowoltaiczne montowane na konstrukcjach wsporczych, stacji transformatorowych, złącz kablowych, inwerterów oraz kabli niskiego i średniego napięcia oraz magazynów energii o mocy do 8 MW na części działki nr ewid. 182 (obręb Łukomierz) położonej w gminie Siemkowice,

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na załączniku graficznym nr 1 sporządzonym na mapie w skali 1:1000, liniami rozgraniczającymi teren inwestycji pokrywającymi się z granicą terenu objętego wnioskiem

dla inwestycji obejmującej

farmy fotowoltaicznej „Łukomierz” o mocy do 8 MW w skład której wchodzi panele fotowoltaiczne montowane na konstrukcjach wsporczych, stacji transformatorowych, złącz kablowych, inwerterów oraz kabli niskiego i średniego napięcia oraz magazynów energii o mocy do 8 MW na części działki nr ewid. 182 (obręb Łukomierz) położonej w gminie Siemkowice,

i ustaliam:

rodzaj zabudowy:
- instalacja odnawialnego źródła energii,

oraz funkcję zabudowy:
- farma fotowoltaiczna, magazyny energii

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych w zakresie:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji:
 - powierzchnia terenu inwestycji: do ok. 39 000 m²,
 - moc elektrowni: do 8 MW,

- wbijane do ziemi konstrukcje stołów pod panele fotowoltaiczne – wysokość do 6 m n.p.t.,
 - panele fotowoltaiczne – do 16 000 sztuk w zależności od mocy panelu, moc do 1200 W każdy, montowane pod kątem od 10 do 45 °,
 - inwertery – do 80 sztuk w zależności od mocy inwertera,
 - stacja transformatorowa do 8 szt. o powierzchni stacji do 20 m² każda, długość od 2 do 10 m, szerokość od 1 do 2 m, wysokość do 4 m, wymiary oraz powierzchnia będą zależne od wykorzystanej technologii, kąt nachylenia połaci dachowej do 45 st., dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe,
 - stacja dwutransformatorowa do 4 szt. o powierzchni stacji do 20 m² każda, długość od 2 do 10 m, szerokość od 1 do 2 m, wysokość do 4 m, wymiary oraz powierzchnia będą zależne od wykorzystanej technologii, kąt nachylenia połaci dachowej do 45 st., dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe,
 - ogrodzenie,
 - kontenerowy system magazynowania energii do 8 szt. o łącznej mocy do 8 MW, o powierzchni do 35 m² każda, długość jednego magazynu do 12 m, szerokość do 3 m, wysokość do 3 m dla pojedynczego systemu magazynowania energii do 6 m, wymiary oraz powierzchnia będą zależne od wykorzystanej technologii,
 - stacje dwutransformatorowe do 4 szt., o powierzchni do 20 m²,
 - linie kablowe niskiego i średniego napięcia,
- 2) realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295),
- 3) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
- a) ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967),
 - b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225),
 - c) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- planowana inwestycja położona jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- teren inwestycji zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 326 Zbiornik Częstochowa E),
- zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, 2163) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 182 są na niej następujące grunty: Br-RIVb, Br-RV, ŁV, PsV, RIVb, RV, W. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, 2687) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami ochrony przyrody – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726, 2185, 2375),
- do przedmiotowego wniosku dołączono Decyzję Wójta Gminy Siemkowice, z dnia 06.04.2023., znak: IRŚ.D.6220.3.2023, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn: „ Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą oraz magazynami energii na działce o nr ew. 182 w obrębie Łukomierz, gmina Siemkowice”,
- realizacja inwestycji – zgodnie z warunkami określonymi w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Siemkowice, znak: IRŚ.D.6220.3.2023 z dnia 06.04.2023.,
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora,
- zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych,
- rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, 2687, z 2023 r. poz. 295),

- rozwiązanie kolizji z istniejącym urządzeniem melioracji wodnych - rowem melioracyjnym R-D powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, 2687, z 2023 r. poz. 295),
- po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu Plac Wojewódzki 1, 98-200 Sieradz.

„Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach, KIE.5121.230.2023.ZS z dnia 09 sierpnia 2023 r. przy projektowaniu kolejnych etapów inwestycji należy uwzględnić następujące warunki geologiczno – górniczych:

- 1) *spodziewane wielkości deformacji ciągłych na terenie planowanej inwestycji wynoszą:*
 - osiadanie $W_{max\ n} = 0,0\ mm$,
 - odkształcenie poziome $E_{max} = \pm 0,3\ mm/m$,
 - nachylenie $T_{max} = \pm 0,5\ mm/m$,
 - promień krzywizny $R_{min} = 40\ km$;
- 2) *teren inwestycji znajduje się w rejonie, w którym mogą wystąpić prędkości drgań gruntu do 5 mm/s, tj. 0-go stopnia intensywności sejsmicznej w skali GSIS-2017 – na skutek wstrząsów sejsmicznych powodowanych działalnością górniczą”.*

3. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- zapotrzebowanie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącze do sieci oraz poprzez projektowaną instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownię fotowoltaiczną będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej po uzyskaniu wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do treści art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295) decyzja o warunkach zabudowy zostanie załączona do wniosku o wydanie warunków przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku (II SA/Bk 940/17) „... przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy planistycznej nie zawiera warunku zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii”,
- gospodarka odpadami powstającymi na skutek prowadzenia działalności zgodna z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działki nr ewid. 182.

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967).
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt

ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

6. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Działka nr ewid. 182 znajduje się w terenie górniczym – Pole Szczerców.

Uzasadnienie

Projekt-Solartech Development Sp. z o.o., ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki wystąpiła z wnioskiem w dniu 25 maja 2023 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej „Łukomierz” o mocy do 8 MW w skład której wchodzi panele fotowoltaiczne montowane na konstrukcjach wsporczych, stacji transformatorowych, złącz kablowych, inwerterów oraz kabli niskiego i średniego napięcia oraz magazynów energii o mocy do 8 MW na części działki nr ewid. 182 (obręb Łukomierz) położonej w gminie Siemkowice.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla części działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z Rozporządzeniem 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. Nr 164, poz. 1588).

Do przedmiotowego wniosku dołączono Decyzję Wójta Gminy Siemkowice, z dnia 06.04.2023., znak: IRŚ.D.6220.3.2023, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn: „ Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą oraz magazynami energii na działce o nr ew. 182 w obrębie Łukomierz, gmina Siemkowice”.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ww. ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524), które zmieniły art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- Marszałkiem Województwa, Wydziałem Geologii i Koncesji Geologicznych, postanowieniem z dnia 04 sierpnia 2023 r., znak: GKIII.7634.1243.2023.AW,

- zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 poz. 977) uzgodnienie uważa się za dokonane ze Starostą Pajęczańskim, gdyż Urząd otrzymał stosowne pismo o uzgodnienie w dniu 27 lipca 2023 r.,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, postanowieniem z dnia 08 sierpnia 2023 r., znak: PO.ZPU.5.521.2710.2023.KG,
- Okręgowym Urzędem Górniczym w Kielcach, postanowieniem z dnia 09 sierpnia 2023 r., znak: KIE.521.230.2023.ZS,

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 3 w związku z art. 61 ust. 5 należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu za pośrednictwem Wójta Gminy Siemkowice w terminie 14– tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1, §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



WÓJT
Zofia Kotyria

Załączniki:

1. Zał. Nr 1 sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.

Otrzymują:

1. Projekt-Solartech Development Sp. z o.o., ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki, adres korespondencyjny: ul. Metalowców 15A, piętro 2, 44-109 Gliwice,
2. Strony wg rozdzielnika,
3. a/a.

*Pobrano opłatę skarbową w kwocie 598 zł.
Przelew z dnia 01.06.2023 r..*

WYNIKI ANALIZY – część tekstowa – załącznik Nr 1 a do decyzji o warunkach zabudowy

1. Wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 3 zostały łącznie spełnione.
2. Analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków do wydania decyzji administracyjnej:

Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 poz. 977), ze względu na rodzaj inwestycji – budowa instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, 1383), decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki tj. działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej nie musi być zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczącej 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. Ponadto, teren nie musi mieć dostępu do drogi publicznej,

a) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji: do ok. 39 000 m²,
- moc elektrowni: do 8 MW,
- wbijane do ziemi konstrukcje stołów pod panele fotowoltaiczne – wysokość do 6 m n.p.t.,
- panele fotowoltaiczne – do 16 000 sztuk w zależności od mocy panelu, moc do 1200 W każdy, montowane pod kątem od 10 do 45 °,
- inwertery – do 80 sztuk w zależności od mocy inwertera,
- stacja transformatorowa do 8 szt. o powierzchni stacji do 20 m² każda, długość od 2 do 10 m, szerokość od 1 do 2 m, wysokość do 4 m, wymiary oraz powierzchnia będą zależne od wykorzystanej technologii, kąt nachylenia połaci dachowej do 45 st., dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe,
- stacja dwutransformatorowa do 4 szt. o powierzchni stacji do 20 m² każda, długość od 2 do 10 m, szerokość od 1 do 2 m, wysokość do 4 m, wymiary oraz powierzchnia będą zależne od wykorzystanej technologii, kąt nachylenia połaci dachowej do 45 st., dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe,
- ogrodzenie,
- kontenerowy system magazynowania energii do 8 szt. o łącznej mocy do 8 MW, o powierzchni do 35 m² każda, długość jednego magazynu do 12 m, szerokość do 3 m, wysokość do 3 m dla pojedynczego systemu magazynowania energii do 6 m, wymiary oraz powierzchnia będą zależne od wykorzystanej technologii,
- stacje dwutransformatorowe do 4 szt., o powierzchni do 20 m²,
- linie kablowe niskiego i średniego napięcia,
- realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295),

b) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:

- ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225),
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112),

2.1. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej

a) działka nr ewid. 182 przylega do drogi wewnętrznej.

2.2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) zapotrzebowanie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącze do sieci oraz poprzez projektowaną instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,

- e) energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownię fotowoltaiczną będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej po uzyskaniu wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do treści art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295) decyzja o warunkach zabudowy zostanie załączona do wniosku o wydanie warunków przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku (II SA/Bk 940/17) „... przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy planistycznej nie zawiera warunku zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii”,
- f) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działki nr ewid. 182,
- h) gospodarka odpadami powstającymi na skutek prowadzenia działalności zgodna z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- i) zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- j) ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- k) przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci.

2.3. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 – 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 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 182 są na niej następujące grunty: Br-RIVb, Br-RV, ŁV, PsV, RIVb, RV, W. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2.4. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

- a) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi m. in. z:
 - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, 2687),
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726, 2185, 2375),
 - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951),
 - ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

2.5. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajdzie 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, 784 i 922), 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.

Planowana inwestycja nie znajduje się w ww. obszarach.

2.6. Zgodnie z art. 61 ust. 2 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1


- a) nie stosuje się.

2.7. Zgodnie z 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 2015 r. o odnawialnych źródłach energii

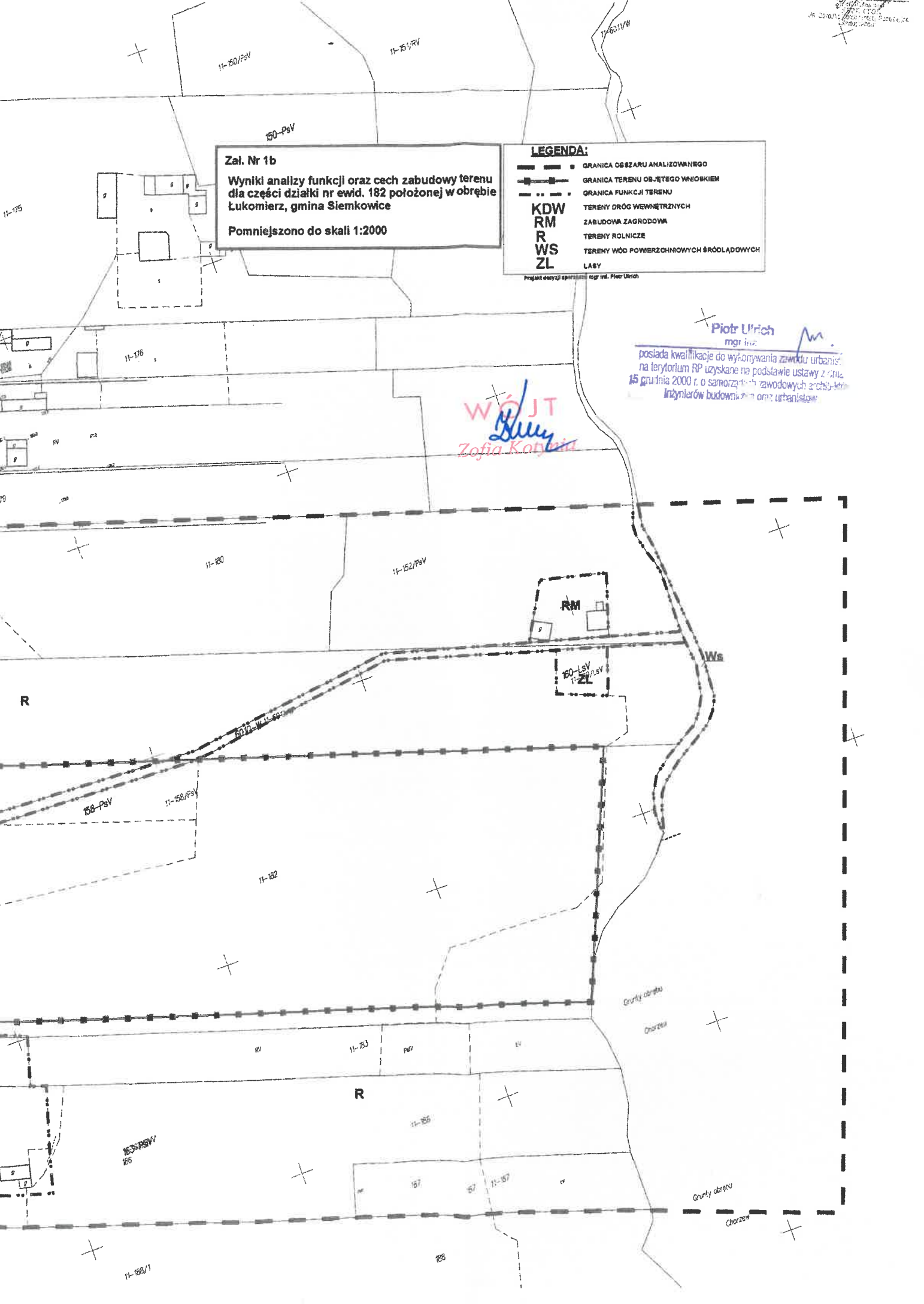
- a) nie stosuje się.

- 2.8. Zgodnie z art. 61 ust. 4 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie**
- a) nie stosuje się.
- 2.9. Zgodnie z art. 61 ust. 5 – warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a investorem.**
- a) wykonanie projektowanego przyłącza energetycznego będzie zagwarantowane w drodze umowy między investorem, a właścicielem sieci.

Wyniki analizy sporządził: mgr inż. Piotr Ulrich

Piotr Ulrich 
mgr inż.
posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty
na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia
grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów


WZOFIA
Zofia



Zał. Nr 1b
Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy terenu
dla części działki nr ewid. 182 położonej w obrębie
Łukomierz, gmina Siemkowice
 Pomniejszono do skali 1:2000

LEGENDA:

- ■ — GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- ■ — GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- GRANICA FUNKCJI TERENU
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- RM ZABUDOWA ZAGRODOWA
- R TERENY ROLNICZE
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I RÓDŁOWYCH
- ZL LASY

Projektowany system ulic mgr inż. Piotr Ulrich

Piotr Ulrich
 mgr inż.
 posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządnych zawodowych architekcie-ingenierach budowlanych oraz urbanistach.

WÓJT
Zofia Kotyła