

NP.6730.36.2021/16

**DECYZJA
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) oraz art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1, art. 4 ust. 2 pkt 2 w związku z 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 z późn. zm.) oraz 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.),

po rozpatrzeniu wniosku:

ST 2 Sp. z o.o. z/s w Legnicy przy ul. Rataja 21,

w sprawie:

ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej pn. PV Białogórze 3 o mocy około 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki nr 137/5, obręb Białogórze, gmina Zgorzelec, o powierzchni około 2,5 ha.

Wójt Gminy Zgorzelec ustala

na rzecz ST 2 Sp. z o.o. z/s w Legnicy przy ul. Rataja 21, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej pn. PV Białogórze 3 o mocy około 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki nr 137/5, obręb Białogórze, gmina Zgorzelec, o powierzchni około 2,5 ha.

I. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa produkcyjna (instalacja OZE).

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zgodnie z przepisami 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.) określa się następujące wymagania:

- 1.1.** obowiązująca linia zabudowy: nie ustala się obowiązującej linii zabudowy; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od drogi gminnej publicznej Nr 109193D nr. ew. 298/9dr, w odległości 6,0 m od drogi gminnej wewnętrznej nr ew. 301dr i w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- 1.2.** maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,60;
- 1.3.** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 1.4.** wysokość paneli: do 6,0 m;
- 1.5.** gabaryty stacji transformatorowej:
 - szerokość elewacji frontowej: do 7,0 m;
 - wysokość: do 6,0 m;
 - geometria dachu: dowolna.
- 1.6.** lokalizacja inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projekt budowlany wraz z projektem zagospodarowania działki powinien spełniać przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

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 podlega ochronie ze względu na przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).

Część terenu objętego wnioskiem położona jest w strefie „B” historycznego układu urbanistycznego.

Część terenu objętego wnioskiem położona jest w strefie „OW” obserwacji archeologicznej wsi i w granicach stanowiska archeologicznego 9/15 (AZP 78-10), dlatego podczas prac ziemnych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.):

- 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: 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 innych przepisów odrębnych: dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Zgorzelec wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 6 września 2021 r. w której stwierdza brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla rzeczonoj inwestycji oraz określa warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji oraz użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

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 podstawie warunków określonych przez operatora sieci dystrybucyjnej;
 - 3) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
 - 4) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
 - 5) rozwiązanie środków łączności – na warunkach ustalonych przez operatorów sieci;
 - 6) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;
 - 7) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu na teren własny oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) sposób rozwiązania gospodarki odpadami – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.), 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 (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
 - 9) określenie dostępu do drogi publicznej – nie dotyczy;
 - 10) określenie wymaganej ilości miejsc parkingowych – min. 1 m.p.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z art. 5 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), 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 powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby.

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 dotyczą.

6. Inne warunki i wymagania:

Przy sporządzeniu projektu budowlanego należy zachować przepisy m.in.:

1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).
3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. poz. 1609 z późn. zm.).
4. Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.).
5. Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.).

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Granice opracowania terenu inwestycji oznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpiła ST 2 Sp. z o.o. z/s w Legnicy przy ul. Rataja 21. Wniosek obejmuje część działki, 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 urzędnikowi.

Projekt decyzji został uzgodniony:

- z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy, uzgodnienie uważa się za dokonane z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, ponieważ w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia (10.01.2022 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 30.12.2021 r. znak: NP.6730.36.2021/8) organ uzgadniający nie zajął stanowiska;
- z 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; na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy, uzgodnienie uważa się za dokonane z Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego, jako organem właściwym w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, ponieważ w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia (04.01.2022 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 30.12.2021 r. znak: NP.6730.36.2021/9) organ uzgadniający nie zajął stanowiska;

- ze Starostą Zgorzeleckim, 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; na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy, uzgodnienie uważa się za dokonane ze Starostą Zgorzeleckim, jako organem właściwym w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, ponieważ w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia (04.01.2022 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 30.12.2021 r. znak: NP.6730.36.2021/10) organ uzgadniający nie zajął stanowiska;
- ze Starostą Zgorzeleckim, jako organem właściwym w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy, uzgodnienie projektu uważa się za dokonane ze Starostą Zgorzeleckim, jako organem właściwym w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia (04.01.2022 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 30.12.2021 r. znak: NP.6730.36.2021/11) organ uzgadniający nie zajął stanowiska;
- ze Starostą Zgorzeleckim, jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu; na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy, uzgodnienie projektu uważa się za dokonane ze Starostą Zgorzeleckim, jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych, ponieważ w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia (04.01.2022 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 30.12.2021 r. znak: NP.6730.36.2021/12) organ uzgadniający nie zajął stanowiska;
- z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Zgorzelcu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy, uzgodnienie projektu uważa się za dokonane z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Zgorzelcu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, ponieważ w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia (04.01.2022 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 30.12.2021 r. znak: NP.6730.36.2021/13) organ uzgadniający nie zajął stanowiska.

W trakcie postępowania administracyjnego tut. organ pismem z dnia 23.11.2021 r. znak: NP.6730.36.2021/4 zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego i możliwości zapoznania się z zebranymi dokumentami w tej sprawie. Opierając się na zgromadzonym materiale dowodowym i realizując obowiązki nałożone na organ przepisami prawa procesowego, w tym zawarte w dyspozycji art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, Wójt Gminy Zgorzelec pismem z dnia 26.01.2022 r. znak: NP.6730.36.2021/15 powiadomił strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z całością materiału dowodowego w sprawie, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, określając jednocześnie termin dokonania rzeczonych czynności. W ocenie tutejszego organu w toku prowadzonego postępowania wzięto pod uwagę i rozpatrzono całość materiału dowodowego. Spełniono również obligatoryjne wymogi wynikające z przepisów prawa materialnego, w tym w szczególności określone w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uczyniono zadość również przepisom prawa procesowego, bowiem na każdym etapie toczącego się postępowania poinformowano strony o przysługujących im uprawnieniach, a przed wydaniem końcowego rozstrzygnięcia umożliwiono wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i żądań.

Mając na uwadze ww. okoliczności postanowiono orzec jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich na podstawie art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

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 ust. 1 lub zgłoszenia właściwemu organowi na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z siedzibą w Jeleniej Górze, ul. Górna 10-11, 58-500 Jelenia Góra, za pośrednictwem Wójta Gminy Zgorzelec w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

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 Wójta Gminy Zgorzelec, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej – Wójtowi Gminy Zgorzelec 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 przepisami zawartymi w art. 136 k.p.a. organ odwoławczy może przeprowadzić na żądanie strony lub z urzędu dodatkowe postępowanie w celu uzupełnienia dowodów i materiałów w sprawie albo zlecić przeprowadzenie tego postępowania organowi, który wydał decyzję.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Powyższe uregulowania mają zastosowanie również w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Powyższych uregulowań nie stosuje się, jeżeli przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy byłoby nadmiernie utrudnione.

Strona może cofnąć odwołanie przed wydaniem decyzji przez organ odwoławczy. Organ odwoławczy nie uwzględni jednak cofnięcia odwołania, jeżeli prowadziłoby to do utrzymania w mocy decyzji naruszającej prawo lub interes społeczny.

Opłatę skarbową w wys. 598 zł pobrano
na podstawie cz. I pkt 8 załącznika do ustawy
z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.).

Sprawę prowadzi:
Aleksandra Pieknik
pok. nr 5a
tel. 75 77 214 46

z up. WÓJTA
mgr inż. Sylwia Prabucka
Naczelnik Wydziału Nieruchomości
i Gospodarki Przestrzennej

Załączniki:

Nr 1: Mapa zasadnicza w skali 1:1000 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.

Decyzję przygotowała: mgr Urszula Kuncewicz
uprawnienia urbanistyczne Nr 1668.

Otrzymują:

1. Strony postępowania zgodnie z rozdzielnikiem pozostającym w aktach sprawy.
2. a/a.

