

Mirów Stary, dnia 12.12.2023 r.

Znak: BG.6730.6.2023

DECYZJA Nr 6.2023 **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm./, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego /t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z dn. 25.04.2023 r. ze zm./, 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. 2003.164.1588 z dn. 19.09.2003 r. ze zm./ i rozporządzeniem 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. 2003.164.1589 z dn. 19.09.2003 r. ze zm./ po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 01.09.2023 r. przez **Centrum Nowoczesnych Technologii S.A., ul. Wojska Polskiego 12, 41-208 Sosnowiec** reprezentowaną przez **Panią Joannę Olszówkę - Zarzecką** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: **budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 180, 181, 469/2, 182, 470, 183, 471/2, 184, 473/2, 186, 476, 189, 478/2, 1101, 1103, 191, 479/2, 480/2, 192, 194, 484/2, 193, 485, 486, 195, 490/4, 199, 202, 494, 221, 514, 515, 517, 518, 216, 508/2, 215, 507/2, 1164, 1167, 1168, 1171, 226, 526, 527, 1170, 225, 522, 523, 524/1, 1166/1, 1169, 227, 530, 492/2 w obrębie miejscowości Rogów, Gmina Mirów Stary** po uwzględnieniu zapisów Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14.07.2023 wydanej przez Wójta Gminy Mirów (znak BG.6220.1.2021/22/23) po uzgodnieniu decyzji ze :

- właściwym, zarządcą drogi publicznej, przyległej do terenu inwestycji
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w odniesieniu do urządzeń wodnych i melioracyjnych (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 i art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
- Starostą Powiatu Szydłowieckiego w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele nierolnicze (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

U S T A L A M **sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

na rzecz: **Centrum Nowoczesnych Technologii S.A., ul. Krakowskie Przedmieście 37, 20-076 Lublin**

reprezentowanej przez: **Panią Joannę Olszówkę - Zarzecką**

dla inwestycji: **Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 180, 181, 469/2, 182, 470, 183, 471/2, 184, 473/2, 186, 476, 189, 478/2, 1101, 1103, 191, 479/2, 480/2, 192, 194, 484/2, 193, 485, 486, 195, 490/4, 199, 202, 494, 221, 514, 515, 517, 518, 216, 508/2, 215, 507/2, 1164, 1167, 1168, 1171, 226, 526, 527, 1170, 225, 522, 523, 524/1, 1166/1, 1169, 227, 530, 492/2 w obrębie miejscowości Rogów, Gmina Mirów.**

1. Rodzaj inwestycji – Inwestycja energetyczna – farma fotowoltaiczna obejmująca:

- Panele fotowoltaiczne
- Drogi wewnętrzne
- Infrastrukturę naziemną i podziemną
- Linie kablowe
- Przyłącza elektroenergetyczne
- Transformatory

- Inwertery
- Ogrodzenie terenu
- Budynek techniczno – socjalny
- Budynek rozdzielni głównej
- Budynek transformatora

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

a/ warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się;
- intensywność wykorzystania powierzchni terenu - nie określa się;
- Ustalenia dla projektowanych elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych.
 - o Wysokość maksymalna najwyższych elementów paneli fotowoltaicznych – 6,0 m
 - o Gabaryty maksymalne kontenerów stacji transformatorowych – 5,0 m x 14,0 m (rzut poziomy) i wysokość maksymalna do 4,0 m.
- Ustalenia dla projektowanych budynków:
 - o Maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20,0 m
 - o Wysokość maksymalna: 6,0 m
 - o Geometria dachów: 8,0 m

b/ ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- ewentualne przełożenia lub zbliżenia do istniejących na działce sieci uzbrojenia uzgodnić z gestorem sieci,
- w przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy przedmiot ten zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do państwowej Służby Ochrony Zabytków w Radomiu,
- Inwestycja nie wymaga uzyskania Decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych / j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z dn. 23.11.2022 r. ze zm. / z uwagi na niską przydatność rolniczą gruntów oraz brak powierzchni leśnych;
- Inwestycja nie jest zlokalizowana w granicach obszaru chronionego.
- przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy przestrzegać zapisów Ustawy Prawo ochrony środowiska /j.t z Dz. U. z 2022r., poz. 2556 z dn. 09.12.2022 r. ze zm./),
- planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- przy realizacji przedmiotowej inwestycji przestrzegać zapisów ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 z dn. 01.08.2023 r. ze zm.);
- planowanej inwestycji dotyczą zapisy Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14.07.2023 wydanej przez Wójta Gminy Mirów (znak BG.6220.1.2021/22/23);

c/ obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Zaopatrzenie w energię elektryczną – z linii energetycznej na warunkach dystrybutora energii.
- Odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.
- Dojazd (dostęp do drogi publicznej) – z drogi powiatowej zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych /tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 645 z dn. 05.04.2023 r. ze zm./.
- Ze względu na funkcję terenu inwestycji odstępuje się od ustalenia liczby miejsc parkingowych dla jego obsługi.

d/ wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- projektowana inwestycja nie może ograniczać: dostępu do drogi publicznej; korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności; dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie może stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;

e/ ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach terenów górniczych i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie dotyczą jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

f/ ochrona urządzeń wodnych i melioracyjnych

- W przypadku geodezyjnie potwierdzonej kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracyjnymi i wodnymi, zobowiązuje się Inwestora do:
- Przestrzegania zapisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne / tj. Dz. U. z 2023r. poz. 1478 z dn. 01.08.2023 r. ze zm./ przy wykonywaniu planowanej inwestycji.
- Ustalenia w terenie lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji
- Likwidacji lub przebudowy urządzeń drenarskich w obszarze inwestycji na własny koszt
- Wyłącznie w przypadku geodezyjnie potwierdzonej kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracyjnymi i wodnymi projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
- Przekazania do stosownego Nadzoru Wodnego dokumentacji powykonawczej przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- nieruchomość objętą wnioskiem oznaczono linią koloru czerwonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:5000 stanowiącej część graficzną (załącznik) niniejszej decyzji,

4. Wymagania formalne:

Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:

- ustawy z dnia 07 lipca 1994 r **Prawo budowlane** (j.t. Dz. U. z 2023 r, poz. 682 z dn. 12.04.2023 r. ze zm.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - **Prawo ochrony środowiska** (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z dn. 09.12.2022 r. ze zm.),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. - **o ochronie przyrody** (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z dn. 13.07.2023 r. ze zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – **Prawo wodne** (tj. Dz.U. z 2023r., poz. 1478 z dn. 01.08.2023 r. ze zm.),
- ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. **o odpadach** (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z dn. 10.08.2023 r. ze zm.),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. **o drogach publicznych** (j.t. Dz.U. z 2023 r., poz. 645 z dn. 05.04.2023 r. ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. **w sprawie przepisów techniczno - budowlanych dotyczących dróg publicznych** (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518 z dn. 20.07.2022 r. ze zm.)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z dn. 09.06.2022 r. ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. **w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego** (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 z dn. 10.08.2022 r. ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. **w sprawie ochrony p.poż. budynków i innych obiektów budowlanych i terenów** (Dz. U. z 2023 r., poz. 822 z dn. 28.04.2023 r. ze zm.),
- innych przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych, Polskich Norm i zasad wiedzy technicznej oraz dokonać stosownych uzgodnień dokumentacji projektowej, wynikających z przepisów szczególnych.

Uzasadnienie

Przeprowadzona w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu lokalizacji inwestycji pozwala stwierdzić, że:

- Działki nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie przeznaczonym na cele publiczne (związane z realizacją zadań rządowych albo samorządowych) w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (/ Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm./). Teren inwestycji nie wymaga zatem uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa, starostą oraz regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, na podstawie art. 53 ust 4 pkt 10 i 10 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz.U. 2023 r., poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm. /.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów inwestycja zlokalizowana jest na terenie wykazanym w ewidencji jako teren rolny. Ze względu na niską przydatność rolniczą gruntów pod planowaną inwestycją oraz brak powierzchni leśnych nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Ponieważ Wójt Gminy Mirów prowadzący przedmiotowe postępowanie jest jednocześnie zarządcą dróg gminnych, nie ma obowiązku dokonania odrębnego uzgodnienia w trybie art. 106 KPA w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (art. 53, ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Teren objęty inwestycją nie jest zabudowany.

Teren ma dostęp do drogi publicznej, gminnej i powiatowej i może być z nią skomunikowany za pomocą planowanego zjazdu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przedmiotowy teren nie jest objęty żadną ważną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze objętym zakazami, nakazami, dopuszczeniami i ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu wynikającymi z potrzeb ochrony środowiska.

Na terenie inwestycji nie są zlokalizowane obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów obowiązującego prawa.

Inwestycji dotyczą zapisy Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14.07.2023 wydanej przez Wójta Gminy Mirów (znak BG.6220.1.2021/22/23)

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie terenu górniczego.

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego, do wydania którego organem właściwym jest dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

Planowana inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć zaliczonych do kategorii mogących potencjalnie i/lub znacząco oddziaływać na środowisko.

Projekt decyzji w niniejszej sprawie, w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego /t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z dn. 25.04.2023 r. ze zm./, na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz.U. z 2023 poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm. /, uzyskał uzgodnienia z:

- właściwym, zarządcą drogi publicznej, przyległej do terenu inwestycji
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w odniesieniu do urządzeń wodnych i melioracyjnych (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 i art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
- Starostą Powiatu Szydłowieckiego w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele nierolnicze (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Przeprowadzono również stosownie do wymogów paragrafu 3 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 analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu mającą na celu ustalenie, czy zostały łącznie spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz.U. z

2023r., poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm. / Wyniki analizy umieszczono w decyzji. Analiza stanowi załącznik do niniejszej decyzji. W świetle powyższych ustaleń i uzgodnień stwierdzono, że planowana inwestycja jest zgodna z przepisami obowiązującego prawa. Zatem, zgodnie z art. 56 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm. /, organ nie miał podstaw prawnych do odmowy ustalenia warunków zabudowy.

Dlatego należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

Niniejsza Decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla terenu inwestycji uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Niniejsza decyzja stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

Jeśli Decyzja o warunkach zabudowy wywoła skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to przepisy art. 36 i art. 37 tej ustawy stosuje się odpowiednio.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Wójta Gminy Mirów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji. Z dniem doręczenia Wójtowi Mirowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm. / projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba wpisana na listę odpowiedniej izby samorządu zawodowego architektów (arch. Błażej Marchewka MA/029/09; MA-2117).

Informacja

Do wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych należy dołączyć:

- Projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi obowiązującymi przepisami szczególnymi
- Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- Prawomocną Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Integralną część niniejszej decyzji stanowią załączniki:

- Załącznik nr 1 – część graficzna decyzji
- Załącznik nr 2 – wyniki analizy urbanistycznej z częścią graficzną.

Otrzymują:

1. Strony postępowania zgodnie z art. 49 Kpa
2. Strona internetowa <https://www.mirów.pl/bip>, zakładka Ogłoszenia
3. Tablice ogłoszeń Urzędu Gminy Mirów oraz Sołectwa Rogów
4. Pełnomocnik Inwestora: Joanna Olszówka – Zarzecka, ul. Krakowskie Przedmieście 37, 20-076 Lublin
5. Aa



WOJT
Gminy Mirów
Artur Siwiorek

Załącznik nr 2

**Do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy
Nr 6.2023 z dnia 12.12.2023r.
(znak sprawy: BG.6730.6.2023)
Wyniki analizy urbanistycznej
funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji oraz jego sąsiedztwa.**

na rzecz: **Centrum Nowoczesnych Technologii S.A., ul. Krakowskie Przedmieście 37, 20-076 Lublin**

reprezentowanej przez: **Panią Joannę Olszówkę - Zarzeczką**

dla inwestycji: **Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 180, 181, 469/2, 182, 470, 183, 471/2, 184, 473/2, 186, 476, 189, 478/2, 1101, 1103, 191, 479/2, 480/2, 192, 194, 484/2, 193, 485, 486, 195, 490/4, 199, 202, 494, 221, 514, 515, 517, 518, 216, 508/2, 215, 507/2, 1164, 1167, 1168, 1171, 226, 526, 527, 1170, 225, 522, 523, 524/1, 1166/1, 1169, 227, 530, 492/2 w obrębie miejscowości Rogów, Gmina Mirów.**

1. Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm. /
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo Wodne* (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 1478 z dn. 01.08.2023 r. ze zm.).
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* /j.t. Dz.U. z 2022 r., poz. 2556 z dn. 09.12.2022 r. ze zm./,
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody /tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z dn. 13.07.2023 r. ze zm./,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z dn. 09.06.2022 r. ze zm.)
- ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z dn. 19.04.2022 r. ze zm./;
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z dn. 23.11.2022 r. ze zm./;
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 z dn. 10.08.2023 r. ze zm.)
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /t j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z dn. 24.02.2023 r. ze zm./;
- rozporządzenie 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. 2003.164.1588 z dn. 19.09.2003 r. ze zm./
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno - budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518 z dn. 20.07.2022 r. ze zm.)
- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14.07.2023 wydanej przez Wójta Gminy Mirów (znak BG.6220.1.2021/22/23)

Zgodnie z § 3 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 granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. W związku z brakiem konieczności spełnienia warunku odnoszącego się do kontynuacji funkcji zachodzi przesłanka umożliwiająca określenie minimalnego obszaru poddanego analizie tj. 50 m.

Analiza w zakresie spełnienia przez teren inwestycji oraz planowaną inwestycję warunków 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm./

W związku z zapisami art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym, obowiązującym od dnia 29.08.2019 roku, budowa farmy fotowoltaicznej, jak i budowa innej instalacji OZE nie musi spełniać zasady dobrego sąsiedztwa. Zgodnie z tym przepisem zasady dobrego sąsiedztwa 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, tj. instalacji stanowiących wyodrębniony zespół:

a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego – a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.

Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu / t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm./

W związku z zapisami art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym, obowiązującym od dnia 29.08.2019 roku, budowa farmy fotowoltaicznej, jak i budowa innej instalacji OZE nie musi spełniać wymogu dostępu do drogi publicznej 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, tj. instalacji stanowiących wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego – a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.

Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm./

Teren inwestycji posiada niezbędną dla jej realizacji infrastrukturę techniczną. Planowana inwestycja wymaga jedynie możliwości przyłączenia planowanej instalacji do sieci elektroenergetycznej. Zachodzi taka możliwość w związku z tym należy uznać spełnienie wymaganego warunku. **Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm./**

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie wykazanym w ewidencji gruntów jako teren rolny. Ze względu na niską przydatność rolniczą gruntów (RVI, RV oraz RIVb) pod planowaną inwestycją oraz brak powierzchni leśnych, teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. **Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm./**

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji ustalone w decyzji o warunkach zabudowy nie naruszają odpowiednich przepisów techniczno - budowlanych, a lokalizacja tej inwestycji nie narusza przepisów obowiązującego prawa. **Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm./**

Planowane 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, 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. **Spełniony jest warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z dn. 23.05.2023 r. ze zm./**

Wnioski:

Spełnione są warunki art. 61 ust 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co pozwala

WÓJT
Gminy Mirów
Artur Siwiorek

WOJT
Gminy Mirów
Artur Świątek

sporządzić Decyzję WZiZT.

Sporządził:

Architekt uprawniony, wpisany na listę MOIA.

