

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY NR 57/2023

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 50 ust. 1 i 2, art. 52, art. 53 ust. 3-5f, art. 54, art. 56, art. 59 ust. 1-2a, art. 60 ust. 1, 1a i 4, art. 61 ust. 1-6, art. 63 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), 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 z późn. zm.), 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589) oraz przepisów odrębnych:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.);
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
- 3) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 z późn. zm.);
- 4) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.);
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409);
- 6) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 z późn. zm.);
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.);
- 8) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.);
- 9) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.);
- 10) ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r., poz. 699 z późn. zm.);
- 11) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2519 z późn. zm.);
- 12) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2022 r., poz. 2057);
- 13) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.);
- 14) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.);

po zapoznaniu się z wnioskiem z dnia 21.02.2023 r. (data wpływu 24.02.2023 r.),
firmy **Copernic Black Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków,

dane pełnomocnika (adres korespondencyjny):
Pani Kinga Krukar, ul. Lubelska 29/5, 30-003 Kraków,

ustalam warunki zabudowy:

I. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Rodzaj zabudowy: produkcyjna – odnawialne źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej „PV Zbuczyn” o mocy elektrycznej do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kontenerową stacją transformatorową.
3. Lokalizacja inwestycji: na działce nr ewid. 553 położonej w miejscowości Zbuczyn.

II. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Zachować dla inwestycji:
 - 1) nieprzekraczalną 20,0 m przednią linię zabudowy od granicy działki z istniejącym pasem drogowym drogi powiatowej nr 3656W (dz. nr ewid. 132, obręb ewid. Zbuczyn);
 - 2) nieprzekraczalną 6,0 m przednią linię zabudowy od granicy działki z istniejącym pasem drogowym drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 550, obręb ewid. Zbuczyn);
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
2. Ze względu na lokalizację inwestycji w strefie potencjalnej uciążliwości inwestycji wobec drogi powiatowej nr 3656W (dz. nr ewid. 132, obręb ewid. Zbuczyn), należy zapewnić wykonanie prawidłowego zabezpieczenia, w szczególności w zakresie przeciwdziałania odbijaniu promieni słonecznych, stanowiących zagrożenie w ruchu drogowym.
3. Wielkość powierzchni zabudowy planowanej w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie może przekraczać 70%.
4. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji.
5. Farmę fotowoltaiczną „PV Zbuczyn” o mocy do 1 MW składającą się z zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z instalacją elektryczną zewnętrzną i stacją transformatorową wyposażyc w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania i podłączenia do sieci elektroenergetycznej, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych.
6. Dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „PV Zbuczyn” o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą nie określa się parametrów: szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki, wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku i geometrii dachu.
7. Kontenerową stację transformatorową wraz z przyłączem elektroenergetycznym wyposażyc w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do jej prawidłowego funkcjonowania, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych.
8. Ewentualny magazyn energii o łącznej mocy do 1 MW i łącznej pojemności do 10 MWh wyposażyc w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych.
9. Ustalenia dotyczące kontenerowej stacji transformatorowej:
 - 1) obiekt wolnostojący, parterowy;
 - 2) szerokość elewacji frontowej od 2,0 do 10,5 m;
 - 3) poziom posadowienia parteru mierzony od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 0,0 do 0,8 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 1,5 do 4,5 m;

- 5) wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku mierzona od planowanego średniego poziomego terenu przy budynku od 1,5 do 4,5 m;
 - 6) dach płaski lub stromy, jedno- lub dwuspadowy, ustawiony główną kalenicą w kierunku zbliżonym (z tolerancją +/- 30 st.) do równoległego lub prostopadłego do bocznej granicy działki, kąt nachylenia połaci do 40 st.
10. Ustalenia dotyczące ewentualnego magazynu energii:
- 1) obiekt wolnostojący, parterowy;
 - 2) szerokość elewacji frontowej od 2,0 do 15,5 m;
 - 3) poziom posadowienia parteru mierzony od planowanego średniego poziomego terenu przy budynku od 0,0 do 0,8 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki mierzona od planowanego średniego poziomego terenu przy budynku od 1,5 do 4,5 m;
 - 5) wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku mierzona od planowanego średniego poziomego terenu przy budynku od 1,5 do 4,5 m;
 - 6) dach płaski lub stromy, jedno- lub dwuspadowy, ustawiony główną kalenicą w kierunku zbliżonym (z tolerancją +/- 30 st.) do równoległego lub prostopadłego do bocznej granicy działki, kąt nachylenia połaci do 40 st.

III. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 1/2023 z dnia 10.01.2023 r., znak: WI.6220.13.2022 zgodnie z którą wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło uciążliwości dla środowiska.
2. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
3. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania uwzględniające ogólne zasady ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.
4. Ponadto określa się poniższe szczegółowe warunki tej ochrony:
 - 1) należy zachować wszystkie warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 1/2023 z dnia 10.01.2023 r., znak: WI.6220.13.2022;
 - 2) nadmiar mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach dysponowania nieruchomością lub przekazać do zagospodarowania lub odzysku w sposób przewidziany w przepisach o odpadach, ewentualnie zagospodarować w sposób ustalony z Wójtem Gminy;
 - 3) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do czasowego selektywnego wstępnego magazynowania odpadów komunalnych;
 - 4) dokumentacja projektowa wymaga w miarę potrzeb uzyskania niezbędnych uzgodnień;
 - 5) obowiązuje utrzymanie drożności istniejącego drenowania, przy założonych istniejących kierunkach spływu wód, z możliwością ewentualnej przebudowy, z zastrzeżeniem uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej.
5. Na terenie objętym inwestycją w południowej części działki objętej wnioskiem znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w postaci drenowania, w związku z tym zobowiązuje się inwestora do zastosowania wymogów stawianych przez ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 z późn. zm.):
 - 1) art. 192 ustawy Prawo wodne zabrania niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Urządzenia drenarskie nie podlegają inwentaryzacji geodezyjnej, w związku z tym inwestor powinien dokonać ich lokalizacji w terenie;

- 2) dbając o prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych, w razie potrzeby rurociągi drenarskie należy przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy;
- 3) zgodnie z art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3a i pkt 4 ustawy Prawo wodne, na budowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;
- 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych należy przekazać do Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej dokonanych zmian w systemie drenarskim celem aktualizacji prowadzonej ewidencji.

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

1. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków. W związku z tym nie określa się szczegółowych warunków przedmiotowej ochrony.
2. W przypadku odkrycia podczas realizacji inwestycji przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy stosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

V. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Podłączenie do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa energetycznego.
2. Inwestycja na etapie eksploatacji nie wymaga poboru energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków.
3. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne przepisami odrębnymi – poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne na własny nieutwardzony teren inwestycji.
4. Teren posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi powiatowej nr 3656W (dz. nr ewid. 132, obręb ewid. Zbuczyn).
5. Budowa zjazdu z drogi wewnętrznej lub drogi powiatowej oraz umieszczenie w pasach drogowych obiektów i urządzeń niezwiązanych z drogami po uzyskaniu zezwolenia zarządców dróg.
6. Zbliżenia lub skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem terenu oraz ewentualna jego przebudowa zgodnie z warunkami zarządców.

VI. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Obiekty należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, wynikającymi z ustawy Prawo Budowlane, przepisów wykonawczych do tej ustawy oraz innych przepisów odrębnych.

VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji określone na załączonej mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji kolorem czerwonym oraz kolejnymi literami.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z wnioskiem z dnia 21.02.2023 r. (data wpływu 24.02.2023 r.) **Pani Kinga Krukar**, działając jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz firmy **Copernic Black Spółka z ograniczoną**

odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „PV Zbuczyn” o mocy elektrycznej do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kontenerową stacją transformatorową zlokalizowanych na działce nr ewid. 553 położonej w miejscowości **Zbuczyn**.

Do wniosku dołączona została kopia mapy terenu, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, graficzne przedstawienie planowanej inwestycji oraz pełnomocnictwo do reprezentowania Wnioskodawcy.

Teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego planu miejscowego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku m.in. budowy obiektów budowlanych, gdy brak jest aktualnego planu miejscowego, wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy. Decyzja ta, obok przepisów odrębnych jest instrumentem prawnym ograniczającym dowolne inwestowanie na takim terenie.

W myśl art. 61 ust. 1 pkt 3-6 wyżej wymienionej ustawy, aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy trzeba łącznie spełnić kilka wymogów: istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, 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, decyzja musi być zgodna z przepisami odrębnymi, zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla instalacji odnawialnego źródła energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 tej ustawy.

W dniu 02.03.2023 r. Wójt Gminy Zbuczyn zawiadomieniem poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

W oparciu o przepisy art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), sporządzenie projektu decyzji powierzono inż. Katarzynie Sokulskiej – posiadającej dyplom nr 224155 ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

W celu ustalenia warunków zabudowy przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Ponadto w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uznano, że wszystkie przesłanki wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych zostały spełnione i można ustalić warunki zabudowy.

Ponadto po powyższej analizie uznano, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne na wnioskowanym terenie, nie narusza ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury tej części

miejsowości. Wybudowane obiekty nie będą dysharmonizowały otoczenia. Na terenie objętym wnioskiem brak jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej. Na terenach sąsiednich znajduje się pas drogowy drogi publicznej.

Planowana inwestycja nie wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

W odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na gruntach ornych RIVa, RIVb i RV, a nie obejmującej gruntów klas I-III i gruntów leśnych nie stosuje się wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 1/2023 z dnia 10.01.2023 r., znak: WI.6220.13.2022 zgodnie z którą wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło uciążliwości dla środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze objętym formą ochrony przyrody ustanowionym w trybie ustawy o ochronie przyrody oraz inną ochroną przyrody na podstawie przepisów ww. ustawy.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowiskowej lub ochrony uzdrowiskowej.

Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Na terenie objętym inwestycją w południowej części działki objętej wnioskiem znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w postaci drenowania.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 6 i 9 ww. ustawy projekt opracowanej decyzji o warunkach zabudowy, pismem z dnia 27.04.2023 r. przekazano organowi właściwemu w sprawach ochrony gruntów rolnych, organowi właściwemu w sprawach melioracji wodnych oraz zarządcy drogi powiatowej w celu uzgodnienia wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych – Starosta Siedlecki, organ właściwy w sprawach melioracji wodnych – Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz zarządca drogi powiatowej – Zarząd Powiatu Siedleckiego od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tj. 04.05.2023 r., w terminie dwóch tygodni nie zajęły stanowiska.

W takim przypadku zgodnie z treścią art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

W dniu 22.05.2023 r. Wójt Gminy Zbuczyn zawiadomieniem wyznaczył stronom postępowania termin 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia na wypowiedzenie się w sprawie materiału dowodowego, stanowiącego podstawę do wydania decyzji dotyczącej warunków zabudowy dla planowanej inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „PV Zbuczyn” o mocy elektrycznej do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kontenerową stacją transformatorową zlokalizowanych na działce nr ewid. 553 położonej w miejscowości **Zbuczyn**.

Żadnych uwag i wniosków nie złożono.

Szczegółowe rozwiązania projektowe, nie naruszające interesów osób trzecich i przepisów odrębnych, rozpatrywane będą na etapie procedury prowadzonej na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Przedmiotowa inwestycja może być realizowana na podstawie ostatecznej decyzji wydanej na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.

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).

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja podlega stwierdzeniu jej wygaśnięcia, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego

w Siedlcach, ul. Piłsudskiego 38, za pośrednictwem Wójta Gminy Zbuczyn w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Wnioskodawcy służy prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za nieterminowe wydanie decyzji (art. 51 ust. 2 pkt 2h i art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

1. załącznik graficzny – 1 egz. mapy;
2. wynik analizy obszaru;
3. załącznik graficzny do analizy.



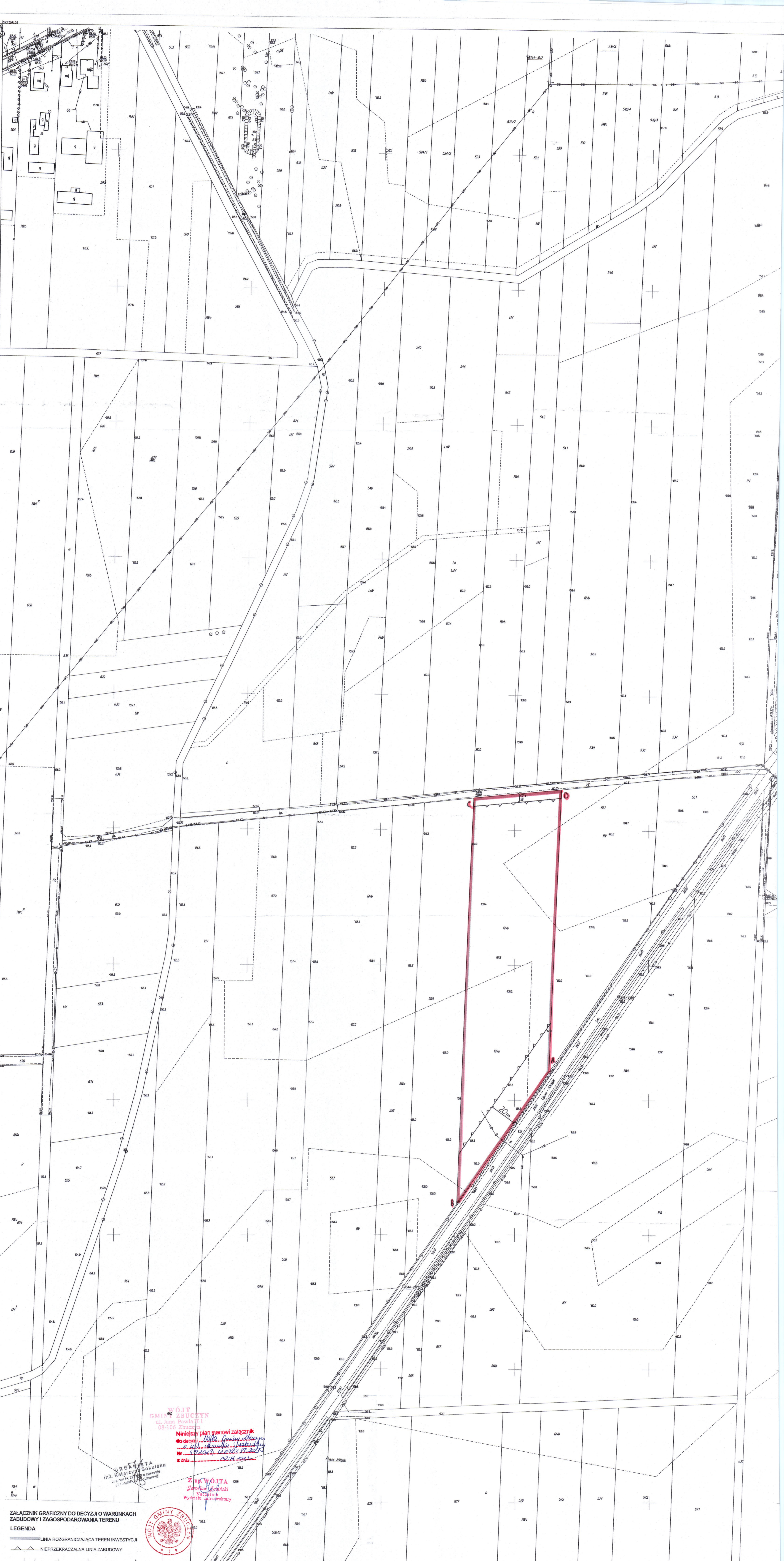
Otrzymują:

1. Copernic Black Sp. z o.o.
reprezentowana przez pełnomocnika –
P. Kinga Krukar
2. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy
3. A/a

Z up. WOJTA
Jarosław Jasiński
Naczelnik
Wydziału Infrastruktury

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 zł na podstawie części I. ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 z późn. zm.) w dniu 22.02.2023 r., przelew.

Sprawę prowadzi:
Kamila Kassjaniuk
tel. (25) 641-63-90 w. 13



WOJTA GMINY ZBUCZYŃ
 ul. Jana Pawła II 1
 08-106 Zbuczyn
 Niniejszy plan stanowi załącznik
 do decyzji o warunkach zabudowy
 i zagospodarowania terenu
 w sprawie wniosku o wydanie
 zezwolenia na budowę

WZBRAWA STA
 inż. Katarzyna Sokulska
 dyplom inżyniera
 (1998)

Z up. WOJTA
 Jarosław Sokółski
 Naczelnik
 Wydziału Infrastruktury



**ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI O WARTUNKACH
 ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
LEGENDA
 — LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
 ▲ — NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
 gdo to mapy: 7.170.33.07.3.7.170.33.12.1
 Skala 1:1000

LEGENDA	
Linia granicy terenu inwestycji	—
Linia granicy nieruchomości	- - -
Linia granicy działki	—
Linia granicy strefy	- - -
Linia granicy strefy	- - -
Linia granicy strefy	- - -
Linia granicy strefy	- - -
Linia granicy strefy	- - -
Linia granicy strefy	- - -
Linia granicy strefy	- - -

z up. STAROSTY
 Rafała Kucła
 Inspektor w Wydziale Gminnej
 i Gospodarki Nieruchomościami

Data wydania: 30.08.2022r.
 Skala: 1:1000

Dokumentacja projektowa na etapie mapy do budowy obiektu budowlanego
 w miejscowości Zbuczyn, ul. Jana Pawła II 1, 08-106 Zbuczyn

WYNIKI ANALIZY

związanej z postępowaniem w sprawie wydania
decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz przepisów 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. Nr 164, poz.1588 z późn. zm.),

przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany i w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

związaną z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy na wniosek firmy **Copernic Black Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** przewidujący budowę farmy fotowoltaicznej „PV Zbuczyn” o mocy elektrycznej do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kontenerową stacją transformatorową, zlokalizowanych na działce nr ewid. 553 położonej w miejscowości Zbuczyn.

I. Stan prawny terenu.

1. Działka nr ewid. 553.
2. Położenie: miejscowości Zbuczyn, gmina Zbuczyn.
3. Właściciel: osoba fizyczna.
4. Opis użytków: grunty orne RIVa, RIVb i RV.
5. Teren położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

II. Stan faktyczny terenu.

1. Działka nr ewid. 553 niezabudowana.
2. Na ww. działce brak jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

III. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

1. Planowana inwestycja nie może być zaliczona do inwestycji celu publicznego.
2. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr WI.6220.13.2022 z dnia 10.01.2023 r., zgodnie z którą wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło uciążliwości dla środowiska.
3. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze objętym formą ochrony przyrody ustanowionym w trybie ustawy o ochronie przyrody oraz inną ochroną przyrody na podstawie przepisów ww ustawy.
4. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
5. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.
6. Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń,

- o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
7. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowskiej lub ochrony uzdrowskiej.
 8. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków.
 9. Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych.
 10. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.
 11. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.
 12. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
 13. Na terenie objętym inwestycją w południowej oraz północnej części terenu objętej wnioskiem znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w postaci drenowania.

IV. Wyniki analizy obszaru

Wokół terenu objętego wnioskiem wyznaczono obszar analizowany i w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Rodzaj zabudowy istniejącej:
 - 1) na działce objętej wnioskiem – brak;
 - 2) na terenach sąsiednich – pas drogowy drogi publicznej.
2. Rodzaj zabudowy planowanej: produkcyjna – odnawialne źródła energii, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej „PV Zbuczyn” o mocy elektrycznej do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kontenerową stacją transformatorową.
4. Obiekty istniejące w obszarze analizowanym zlokalizowane są w różnych odległościach od granicy działek z przyległym do nich z przyległymi do nich drogami. Ze względu na istniejące uwarunkowania, sąsiedztwo dróg oraz planowaną zabudowę, na podstawie § 4 ust. 4 rozporządzenia przywołanego we wstępie dla inwestycji należy zachować nieprzekraczalną 20,0 m przednią linię zabudowy od granicy działki z istniejącym pasem drogowym drogi powiatowej nr 3656W (dz. nr ewid. 132, obręb ewid. Zbuczyn), nieprzekraczalną 6,0 m przednią linię zabudowy od granicy działki z istniejącym pasem drogowym drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 550, obręb ewid. Zbuczyn) oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
5. Ze względu na lokalizację inwestycji w strefie potencjalnej uciążliwości inwestycji wobec drogi powiatowej nr 3656W (dz. nr ewid. 132, obręb ewid. Zbuczyn), należy zapewnić wykonanie prawidłowego zabezpieczenia, w szczególności w zakresie przeciwdziałania odbijaniu promieni słonecznych, stanowiących zagrożenie w ruchu drogowym.
6. Wielkość powierzchni zabudowy istniejącej w stosunku do powierzchni działek wynosi od poniżej jednego do kilkudziesięciu procent. Ze względu na wielkość obiektów planowanych na terenie objętym wnioskiem oraz wielkość tego terenu, nie dającą się w obiektywny sposób porównać z innymi zabudowanymi terenami w obszarze analizowanym, na podstawie § 5 ust. 2 rozporządzenia przywołanego we wstępie wyznaczyć należy wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy planowanej w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie przekraczający 70 %. Ponadto należy wyznaczyć dla działki objętej wnioskiem wielkość udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie mniej niż 30 %.
7. Należy określić wymagania dotyczące inwestycji:

- 1) farmę fotowoltaiczną „PV Zbuczyn” o mocy do 1MW składającą się z zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z instalacją elektryczną zewnętrzną i stacją transformatorową wyposażyc w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania i podłączenia do sieci elektroenergetycznej, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych;
 - 2) dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „PV Zbuczyn” o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą nie określa się parametrów: szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki, wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku i geometrii dachu;
 - 3) kontenerową stację transformatorową wraz z przyłączem elektroenergetycznym wyposażyc w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do jej prawidłowego funkcjonowania, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych;
 - 4) ewentualny magazyn energii o łącznej mocy do 1 MW i łącznej pojemności do 10 MWh wyposażyc w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do jej prawidłowego funkcjonowania, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych.
8. Obiekty istniejące w obszarze analizowanym posiadają zróżnicowane parametry wielkościowe elewacji frontowych wysokości do okapu i do kalenic oraz zróżnicowaną geometrię dachów. Na podstawie § 6 ust. 1, § 7 ust. 4 i § 8 rozporządzenia przywołanego we wstępie, należy określić poniższe wymagania dotyczące **kontenerowej stacji transformatorowej**:

- 1) obiekt wolnostojący, parterowy;
- 2) szerokość elewacji frontowej od 2,0 do 10,5 m;
- 3) poziom posadowienia parteru mierzony od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 0,0 do 0,8 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 1,5 do 4,5 m;
- 5) wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 1,5 do 4,5 m;
- 6) dach płaski lub stromy, jedno- lub dwuspadowy, ustawiony główną kalenicą w kierunku zbliżonym (z tolerancją +/- 30 st.) do równoległego lub prostopadłego do bocznej granicy działki, kąt nachylenia połaci do 40 st.

oraz ewentualnego magazynu energii:

- 1) obiekt wolnostojący, parterowy;
 - 2) szerokość elewacji frontowej od 2,0 do 15,5 m;
 - 3) poziom posadowienia parteru mierzony od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 0,0 do 0,8 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 1,5 do 4,5 m;
 - 5) wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku mierzona od planowanego średniego poziomu terenu przy budynku od 1,5 do 4,5 m;
 - 6) dach płaski lub stromy, jedno- lub dwuspadowy, ustawiony główną kalenicą w kierunku zbliżonym (z tolerancją +/- 30 st.) do równoległego lub prostopadłego do bocznej granicy działki, kąt nachylenia połaci do 40 st.
9. Należy określić wymagania dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
- 1) należy zachować wszystkie warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WI.6220.13.2022 z dnia 10.01.2023 r.;
 - 2) nadmiar mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach dysponowania nieruchomością lub przekazać do zagospodarowania lub odzysku w sposób przewidziany w przepisach o odpadach, ewentualnie zagospodarować w sposób ustalony z Wójtem Gminy;
 - 3) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do czasowego selektywnego wstępnego magazynowania odpadów komunalnych;
 - 4) dokumentacja projektowa wymaga w miarę potrzeb uzyskania niezbędnych uzgodnień;
 - 5) obowiązuje utrzymanie drożności istniejącego drenowania, przy założonych istniejących kierunkach spływu wód, z możliwością ewentualnej przebudowy, z zastrzeżeniem uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej;

10. Istniejące i planowane uzbrojenie terenu można uznać za wystarczające dla zamierzenia.
11. Teren posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi powiatowej nr 3656W (dz. nr ewid. 132, obręb ewid. Zbuczyn).
12. Na terenie objętym inwestycją znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w postaci drenowania, w związku z tym zobowiązuje się inwestora do zastosowania wymogów stawianych przez ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.):
 - 1) art. 192 ustawy Prawo wodne zabrania niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Urządzenia drenarskie nie podlegają inwentaryzacji geodezyjnej, w związku z tym inwestor powinien dokonać ich lokalizacji w terenie;
 - 2) dbając o prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych, w razie potrzeby rurociągi drenarskie należy przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy;
 - 3) zgodnie z art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3a i pkt 4 ustawy Prawo wodne, na budowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;
 - 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych należy przekazać do Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej dokonanych zmian w systemie drenarskim celem aktualizacji prowadzonej ewidencji.
13. Należy określić poniższe wymagania dotyczące warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - 1) podłączenie do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa energetycznego;
 - 2) inwestycja na etapie eksploatacji nie wymaga poboru energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków;
 - 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne przepisami odrębnymi – poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne na własny nieutwardzony teren inwestycji;
 - 4) budowa zjazdu z drogi wewnętrznej lub drogi powiatowej oraz umieszczenie w pasach drogowych obiektów i urządzeń niezwiązanych z drogami po uzyskaniu zezwolenia zarządców dróg;
 - 5) zbliżenia lub skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem terenu oraz ewentualna jego przebudowa zgodnie z warunkami zarządców.
14. W odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na gruntach ornych RIVa, RIVb i RV, a nie obejmującej gruntów klas I-III i gruntów leśnych nie stosuje się wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Opracowała inż. Katarzyna Sokulska

Niniejsza analiza stanowi załącznik
do decyzji Wójta Gminy Zbuczyn
o udz. w całości w zabudowę
Nr 571/2023; U.678.33.2023
z dnia 20.07.2023

WÓJT
GMINY ZBUCZYN
ul. Jean Piłsni 11.1
05-106 Zbuczyn

URBANISTA
inż. Katarzyna Sokulska
dyplom nr 32910 w zakresie
gospodarki przestrzennej

Z pp. WÓJTA
Jarosław Jasński
Naczelnik
Wydziału Infrastruktury





WÓJT
GMINY ZBUCZYŃ
ul. Jana Pawła II 1
08-106 Zbuczyn

Niniejszy plan stanowi załącznik
do decyzji nr 102/2022
o udziale w nieruchomości
z dnia 14.05.2022
o czym 20.05.2022

Z up. WÓJTA
Jarosław Wójcik
Wydział Infrastruktury

URBANISTA
inż. Katarzyna Sokółka
ul. Żurawska 10
08-106 Zbuczyn

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY OBSZARU
LEGENDA
●—● GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNOSKIEM
— NIENAPRZECIĄŻALNA LINIA ZABUDOWY
— GRANICA ANALIZY OBSZARU



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
godło mapy: 7.170.33.07.3.7.170.33.12.1
Skala 1:1000

LEGENDA
Wzrost: 1000
Skala: 1:1000
Data: 30.08.2022

STRONA DRUGA
P.1426.2013.10003
INSTRUKCJA
Działka nr. 30.08.2022

Z up. STAROSTY
Renata Kukuła
Inspektor w Wydziale Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Plan ewidencyjny przedstawiono na podstawie mapy nie gwarantujemy dokładności
w przypadku w sprawie Skarbu Państwa i Inspektorat oraz obywateli i przedsiębiorców