

GPIŚ.6730.35.2020.GI

DECYZJA Nr 14/2021

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60, 61 i 66a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 735) oraz przepisów szczególnych:

1. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r., poz. 1333, z późn. zm.),
2. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470, z późn. zm.),
3. ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 r., poz. 1439, z późn. zm.),
4. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55, z późn. zm.),
5. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219, z późn. zm.),
6. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, z późn. zm.),
7. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161, z późn. zm.),
8. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624, z późn. zm.),
9. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j., Dz. U. z 2021 r., poz. 710),
10. ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r., poz. 779, z późn. zm.),
11. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065, z późn. zm.),
12. 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),
13. 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),
14. rozporządzenia Rady Ministrów 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 rozpatrzeniu wniosku ITSUN Sp. z o.o., ul. Promykowa 38, 05-126 Stanisławów Pierwszy, z dnia 5.11.2020r. (data wpływu) i uzupełnionego dnia 31.03.2021r. dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę elektrowni fotowoltaicznej wolnostojącej na gruncie o mocy do 1 MW na działce o nr geod. 684 w obrębie Hanna, gm. Hanna, w oparciu o przepisy szczególne:

u s t a l a m

na rzecz ITSUN Sp. z o.o.

ul. Promykowa 38, 05-126 Stanisławów Pierwszy

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej wolnostojącej na gruncie o mocy do 1 MW na działce o nr geod. 684 w obrębie Hanna, gm. Hanna.

I. Rodzaj zabudowy: instalacje odnawialnego źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej: budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokalizacja inwestycji na terenie oznaczonym literami ABCD-A, zgodnie z załącznikiem graficznym decyzji;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości większej niż 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1091L (działka nr 646);
- c) od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV zachować pas technologiczny wolny od zabudowy tj. po 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu elektroenergetycznej linii napowietrznej w obie strony;
- d) wielkość powierzchni zabudowy ustala się maksymalnie 20% powierzchni nieruchomości;
- e) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego ustala się na co najmniej 80% powierzchni nieruchomości;
- f) powierzchnia zabudowy w liniach ogrodzenia: 1,5956 ha, w tym kontenerowa stacja transformatorowa zajmie około 0,0015 ha, natomiast moduły fotowoltaiczne – około 0,46 ha;
- g) w skład projektowanej elektrowni fotowoltaicznej o mocy zainstalowanej do 1 MWp wchodzić będą:
 - panele fotowoltaiczne o mocy 335Wp (ok. 2985 szt.),
 - stacja transformatorowa kontenerowa (1 szt.),
 - inwertery (falowniki) fotowoltaiczne (ok. 17 szt.),
 - infrastruktura naziemna i podziemna,
 - linie kablowe energetyczno-światłowodowe,
 - przyłącza elektroenergetyczne,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej,
 - wykonanie ażurowego ogrodzenia – wysokość minimum 1,8 m max. 2,20 m,
 - opcjonalnie przewiduje się realizację oświetlenia oraz system monitoringu w celu ochrony przed zniszczeniem/wandalizmem;
 - wykonanie drogi technologicznej (drogi wewnętrznej).

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochroną przyrody, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55);
- b) przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.) – „zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”-
 - na realizację powyższej inwestycji Wójt Gminy Hanna dnia 2.03.2021r. wydał decyzję Nr 2/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko; inwestycję realizować zgodnie z warunkami i rozwiązaniami zawartymi w decyzji środowiskowej;
- c) uciążliwość wnioskowanej inwestycji powinna się zawierać w granicach własnej działki;
- d) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);

- e) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany do uwzględnienia zasad ochrony środowiska, o których mowa w art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.);
 - f) teren lokalizacji inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624, z późn. zm.);
 - g) przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r., poz. 1064, z późn. zm.);
 - h) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710);
 - i) odkrycie w trakcie wykonywania prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty ziemne czy budowlane mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to niemożliwe Wójta Gminy, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710).
- 3. Warunki w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z warunkami właściwego zakładu energetycznego;
 - b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
 - c) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy;
 - d) zapotrzebowanie w energię ciepłą – nie dotyczy;
 - e) odprowadzenie wód opadowych promieniście na własną działkę;
 - f) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r., poz. 779 z późn. zm.) ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 r., poz. 1439, z późn. zm.) oraz uchwałą Rady Gminy Hanna Nr XVIII/113/2020 z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie zmiany Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Hanna (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020, poz. 5987);
 - g) działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – powiatowej nr 1091 (działka nr geod. 646), zjazd z drogi powiatowej.
- 4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- a) projekt zagospodarowania działki musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo Budowlane, Dz. U. z 2020r., poz. 1333), w tym m. in. ochronę przed:
 - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowaniem,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - b) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby: dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione,
 - c) w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji.

5. Inne warunki:

- a) przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji;
- b) przy opracowaniu projektu należy uwzględnić zalecenia rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463).

6. Uzgodnienia:

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- Starostą Powiatu Włodawskiego – w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Zarządem Dróg Powiatowych we Włodawie – postanowieniem: D.433.36.2021 z dnia 21.04.2021 r.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji, oznaczony literami ABCD-A wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Na wniosek firmy ITSUN Sp. z o.o., ul. Promykowa 38, 05-126 Stanisławów Pierwszy, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej wolnostojącej na gruncie o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działce o nr 684 w obrębie Hanna, gm. Hanna.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego we Włodawie, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

O wszczęciu w/w postępowania Wójt Gminy Hanna zawiadomił strony pismem z dnia 4.12.2021r. znak: GPIŚ.6730.35.1.2020.GI. Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) strony biorące w postępowaniu zostały zawiadomione o możliwości zapoznania się z zebranymi dokumentami oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w sprawie prowadzonego postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Żadna ze stron w przypisanym terminie nie zapoznała się z zebranymi dokumentami oraz nie wypowiedziała się co do zebranych dokumentów.

Wójt Gminy Hanna postanowieniem: GPIŚ.6730.35.2.2020.GI z dnia 9.12.2020r., zawiesił postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy, z uwagi na kwalifikację inwestycji do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, z późn. zm.)) i wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach należy uzyskać przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Dnia 2.03.2021r. Wójt Gminy Hanna wydał decyzję Nr 2/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym tut. organ postanowieniem: GPIŚ.6730.35.3.2020.GI z dnia 1.04.2021r. wznowił zawieszone postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, powiadamiając o tym strony postępowania.

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Hanna (przyjętego Uchwałą nr XXXIV/159/06 Rady Gminy Hanna z dnia 6 marca 2006 r.) Wójt Gminy Hanna stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji. W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Hanna nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 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;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.*

Od tej zasady istnieją wyjątki przewidziane w dalszych przepisach art. 61 u.p.z.p. Zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. „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.”

Budowa farmy fotowoltaicznej zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii, dlatego też nie wymaga spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Na podstawie 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), przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 3-5 w związku z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jej wyniki doprowadziły do wniosków zawartych w pkt II.1 niniejszej decyzji. Przeprowadzona analiza urbanistyczna i jej wyniki stanowią załącznik do niniejszej decyzji. Działka objęta inwestycją stanowi użytek rolny niezabudowany.

Przedmiotowa inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochroną przyrody, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55, z późn. zm.), ani na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624, z późn. zm.).

Na realizację inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (Nr 2/2021 z dnia 2.03.2021r.), stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W przedmiotowej decyzji zostały wskazane warunki realizacji i funkcjonowania planowanej farmy fotowoltaicznej.

Projekt decyzji sporządzony w trybie art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został przesłany do uzgodnienia wynikającego z zapisów art. 53 ust. 4 przywołanej ustawy. Projekt decyzji uzgodnił: Starosta Włodawski – w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. niezajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie oraz Zarząd Dróg Powiatowych we Włodawie – postanowieniem: D.433.36.2021 z dnia 21.04.2021 r. (bez uwag).

Należy stwierdzić, że spełnione są wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 3-5, w związku z art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub jest zwolniony z konieczności uzyskania ww. zgody,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Lokalizacja inwestycji nie jest sprzeczna ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hanna oraz z założeniami ładu przestrzennego gminy Hanna.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Grzegorz Ignatiuk – uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Chełmie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

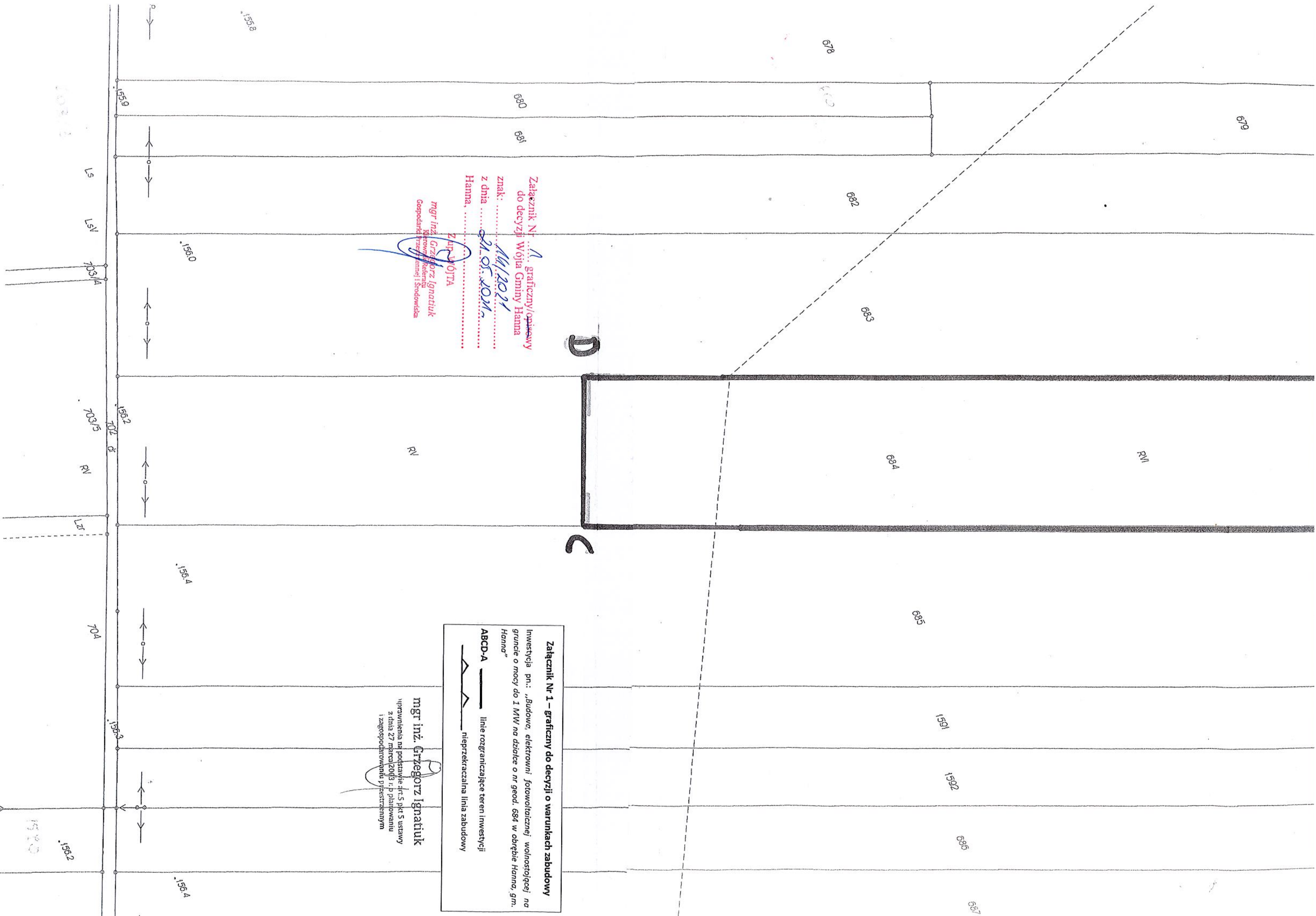
Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami (za wyjątkiem gdy została wydana ostateczna decyzja pozwolenia na budowę). Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.

Zgodnie z art. 66a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku art. 72 ust. 6 i 6a ustawy 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, podaje się do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy, a także udostępnia się na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Hanna (<http://bip.gminahanna.pl/>) treść tej decyzji.



Zuż. 1/0JTA
mgr inż. Grzegorz Ignatiuk
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej i Środowiska



Załącznik Nr 1 – graficzny do decyzji o warunkach zabudowy

Investycja pn.: „Budowa, elektrowni fotowoltaicznej, wolnostojącej, na gruncie o mocy do 1 MW na działce o nr geod. 684 w obrębie Honna, gm. Hanna”

ABCD-A — linie rozgraniczające teren inwestycji

— nieprzekraczalna linia zabudowy

ANALIZA URBANISTYCZNA

przeprowadzona w celu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą:

„Budowa elektrowni fotowoltaicznej wolnostojącej na gruncie o mocy do 1 MW na działce o nr geod. 684 w obrębie Hanna, gm. Hanna”

- na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.).

I. Charakterystyka inwestycji:

inwestor	ITSUN Sp. z o.o. ul. Promykowa 38, 05-126 Stanisławów Pierwszy
położenie	Hanna, działka nr geod. 684
rodzaj zabudowy	instalacje odnawialnego źródła energii
rodzaj inwestycji	budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną
przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym	użytki rolne, drogi, lasy

II. Stan prawny:

Właścicielem działki nr 684 w obrębie Hanna jest inwestor.

III. Stan faktyczny i analiza obszaru:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu – w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 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), na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 wyznaczono wokół działki nr 1029 objętej wnioskiem obszar analizowany.

Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie większej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega bezpośrednio do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Szerokość frontu tej działki od strony drogi o nr ewid. 684 wynosi około 48 m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosi co najmniej 3 x 48 m tj. 144 m w każdą stronę od wszystkich granic tej działki, z uwzględnieniem pełnego obrysu działek skrajnych, leżących na obrzeżu tego obszaru. Uznano iż obszar w odległości 144 m od granic tej działki jest wystarczający aby obiektywnie ocenić możliwość realizacji planowanej inwestycji na wnioskowanym terenie. Na tak wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 u.p.z.p.:

- działka nr 646 – droga powiatowa nr 1091L, działka nr 702, 674, 496, 703/4 – drogi gminne,
- działki nr 685, 1591, 1592, 686, 687, 683, 662, 679, 678, 680, 681, 703/5, 704, 1590, 706/1, 1658 - działki niezabudowane – użytki rolne (R),
- działki nr: 703/3, 1806 – lasy (Ls).

Zgodnie z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hanna*, przedmiotowa działka o nr 684 w obrębie Hanna objęta jest konturem „R – Rolnicza przestrzeń produkcyjna”. Działka użytkowana jest rolniczo – stanowi użytek rolny.

IV. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Warunek	Analiza	Spełnienie warunku
Funkcja terenu (warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa”)	nie dotyczy na podstawie art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	tak

Dostęp do drogi publicznej	nie dotyczy na podstawie art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednakże działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – powiatowej Nr 1091L i gminnej (działka nr 702)	tak
Uzbrojenie terenu	<ul style="list-style-type: none"> energia elektryczna – zgodnie z warunkami właściwego zakładu energetycznego, zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy, odprowadzanie ścieków – nie dotyczy, zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej 	tak
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zamianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	<p>oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: dz. nr ewid.: 684: RV, RVI</p> <p>teren nie wymaga uzyskania zgody</p>	tak
Zgodność z przepisami odrębnymi	<p>- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z późn. zm.) - realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne w związku z art. 7 ust. 2,</p> <p>- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247) – planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko,</p> <p>- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) – zamierzenie inwestycyjne nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73,</p> <p>- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55) – wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochroną przyrody,</p> <p>- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310, z późn. zm.) – teren inwestycji nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,</p> <p>- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064) – przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym,</p> <p>- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282, z późn. zm.) – teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</p>	tak

V. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), przeanalizowane zostały następujące wskaźniki, parametry i cechy zabudowy:

Warunek	Analiza obszaru	Ustalenia dla przedmiotowej inwestycji
linia zabudowy	brak zabudowy produkcyjnej (przemysłowej) w obszarze analizy	nieprzekraczalna przednia linia zabudowy w odległości większej niż 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1091L
wskaźnik powierzchni zabudowy	brak zabudowy	do 20% nieruchomości
szerokość elewacji frontowej	nie dotyczy	nie dotyczy
wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki	nie dotyczy	nie dotyczy
wysokość głównej kalenicy	nie dotyczy	nie dotyczy
geometria dachu	nie dotyczy	nie dotyczy

VI. Pozostałe warunki:

- a) powierzchnia zabudowy w liniach ogrodzenia: 1,5956 ha, w tym kontenerowa stacja transformatorowa zajmie około 0,0015 ha, natomiast moduły fotowoltaiczne – około 0,46 ha;
- b) w skład projektowanej elektrowni fotowoltaicznej o mocy zainstalowanej do 1 MWp wchodzić będą:
 - panele fotowoltaiczne o mocy 335Wp (ok. 2985 szt.),
 - stacja transformatorowa kontenerowa (1 szt.),
 - inwertery (falowniki) fotowoltaiczne (ok. 17 szt.),
 - infrastruktura naziemna i podziemna,
 - linie kablowe energetyczno-światłowodowe,
 - przyłącza elektroenergetyczne,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej,
 - ogrodzenie ażurowe – wysokość minimum 1,8 m max 2,20 m,
 - opcjonalnie przewiduje się realizację oświetlenia oraz system monitoringu w celu ochrony przed zniszczeniem/wandalizmem;
 - wykonanie drogi technologicznej (drogi wewnętrznej).

VII. Wnioski:

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że istnieje możliwość ustalenia dla wnioskowanego terenu warunków zabudowy, spełniających wymogi art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588). Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Na realizację inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (Nr 2/2021 z dnia 2.03.2021r.), stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Wnioskowana inwestycja nie ograniczy dostępu do działek gruntowych i rozbudowy uzbrojenia terenu.

Analizę wykonał mgr inż. Grzegorz Ignatiuk – uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.).

Załącznik Nr 2 graficzny/opisowy
do decyzji Wójta Gminy Hanna

znak: 14/2021

z dnia 21.05.2021r.

Hanna,

Z up. WÓJTA

mgr inż. Grzegorz Ignatiuk
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej i Środowiska

mgr inż. Grzegorz Ignatiuk
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Gmina Lipnica
powiat wrocławski
województwo lubelskie
Skala 1:1000
2020-10-21
R. 0609, R. 0405, 1418

Ls

Gracza polna 10811

B

R

F

R

R

R

R

R

R.

R

R11

R1

R

R

D

C

678

679

682

683

684

685

1591

1592

686

687

1572

1569

1571

1574

1573

1592

1577

1058

1578

15824

1577

15738

15738

15738

15738

15738

2020-10-21

R. 0609, R. 0405, 1418

1579

1570

1570

1570

1570

1570

1570

1570

1570

1570

1570

