

Wiązownica, dnia 16.03.2023r.

BG.6730.10.2023

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2022.2000 ze zm.) oraz art. 50-57 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia **18 stycznia 2023** roku, spółki I

**ustalam warunki zabudowy**

dla Inwestora:

Przedmiot inwestycji:

**Budowa farmy fotowoltaicznej**

Lokalizacja inwestycji:

**Piwoda, Gmina Wiązownica, obręb 0005 Piwoda, dz. nr ew. 1051/2, 1052, 1053, 1054 - fragmenty określone liniami regulacyjnymi terenu inwestycji o łącznej powierzchni do 33300 m<sup>2</sup>**

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

- rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej
- rodzaj zabudowy: zabudowa przemysłowa - infrastruktura techniczna
- sposób zagospodarowania terenu: nowa zabudowa

**1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (warunki urbanistyczne):**

- a) Wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 23,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni wewnętrznej drogi gminnej (dz. nr ew. 1069), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
- b) Wyznaczono następujące parametry planowanego obiektu zgodnie z wnioskiem inwestora:
  - o W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia planowana jest budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 7 MW wraz z infrastrukturą techniczną, na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu: 1051/2, 1052, 1053 i 1054 w miejscowości Piwoda, gmina Wiązownica, o całkowitej powierzchni wynoszącej ok. 3,88 ha. Łączna powierzchnia terenu przekształconego w ramach projektowanego przedsięwzięcia będzie wynosiła do ok. 3,33 ha. Panele fotowoltaiczne zamontowane zostaną na konstrukcji wsporczej, wolnostojącej i będą pokryte powłoką antyrefleksyjną. Ponadto, wykonane zostaną m.in.: inwertery (do 140 szt.); kontenerowe stacje transformatorowe (do 7 szt.), pośrednie rozdzielnice napięcia, układy pomiarowo-zabezpieczające, trasy oraz linie kablowe, instalacje odgromowe, przepięciowe i przetężeniowe, ogrodzenie, monitoring oraz pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zamierzenia. Wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi panelami fotowoltaicznymi wynosić będzie maksymalnie do ok. 4 m.
  - o W skład inwestycji wchodzić będą następujące maszyny oraz urządzenia:
    - stalowe, ocynkowane konstrukcje elementy montażowe do instalacji paneli o orientacji południowej, usytuowane na gruncie,
    - panele fotowoltaiczne o łącznej mocy nominalnej do 7 MWp w ilości do 17500 szt.,
    - inwertery DC/ AC o łącznej mocy nominalnej do 7 MWp w ilości do 140 szt.,
    - stacje transformatorowe do 7 szt.,
    - pośrednie rozdzielnice napięcia,
    - układy pomiarowo-zabezpieczające,
    - trasy oraz linie kablowe,
    - instalacje odgromowe, przepięciowe oraz przetężeniowe,
    - dodatkowe oprzyrządowanie pomocnicze,
    - ogrodzenie, monitoring

**2. Zasady i warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.Dz.U.2022.2556 ze zm.);
- b) ustalenia wynikające z 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 (t.j.Dz.U.2022.1029 ze zm.) - planowana inwestycja **nie jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 ze zm.). **Decyzją znak LŚ.6220.03.05.2021.MB z dnia 23 maja 2022 r. Wójt Gminy Wiązownica stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji, określił warunki i wymagania dotyczące planowanego przedsięwzięcia i ustalił charakterystykę planowanego przedsięwzięcia. Planowane przedsięwzięcie należy projektować zgodnie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;**

- c) ustalenia wynikające z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - **nie dotyczy** przedmiotowej inwestycji;
- d) ochrona zadrzewień - zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2022.916);
- e) przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j.Dz.U.2022.2625 ze zm.);
- f) inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie i dostosowanie do charakteru istniejącej w otoczeniu zabudowy.

### 3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) warunki zaopatrzenia w energię elektryczną - włączenie do istniejącej sieci na warunkach określonych przez gestora sieci;
- b) warunki zaopatrzenia w wodę - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji - brak potrzeb;
- c) ogrzewanie - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji - brak potrzeb;
- d) odprowadzanie ścieków - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji - brak potrzeb;
- e) wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych - w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych może wymagać pozwolenia wodnoprawnego, należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.Dz.U.2022.2625 ze zm.);
- f) odpady - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji;
- g) obsługa komunikacyjna - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji;
- h) stanowiska postojowe - dotyczy przedmiotowej inwestycji.

### 4. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

- a) projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- b) projekt zagospodarowania terenu musi być wykonany z poszanowaniem występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich;
- c) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- d) ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z ich zarządcami;
- e) w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji;
- f) inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich - zgodnie z przepisami ogólnymi.

### 5. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, inne:
- a) projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j.Dz.U.2021.2351 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.Dz.U.2022.1225);
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U.2022.2409) - teren **nie wymaga** uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z danymi z ewidencji gruntów przedmiotowy teren obejmuje użytki oznaczone jako **RIVa, RIVb**;
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j.Dz.U.2022.1693 ze zm.), a zwłaszcza art. 43 w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U.2022.1518) w zakresie ustalenia docelowych linii rozgraniczających drogi;

- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz.U.2022.840): teren inwestycji **nie jest położony** w obszarze prawnie chronionym;
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2022.916) teren inwestycji **nie jest położony** na obszarze prawnie chronionym;
- 1) Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.Dz.U.2022.2556 ze zm.):
- 2) a) zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisów wykonawczych,
- 3) b) odpady powstające w fazie budowy należy przekazywać podmiotom prowadzącym gospodarkę odpadami, które uzyskały lub uzyskają stosowne zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie transportu, zbiórki, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów zgodnie z Ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (t.j.Dz.U.2022.699);
- 4) Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań z zakresu melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.Dz.U.2021.2233 ze zm.);
- 5) Warunki geotechniczne: teren inwestycji **nie jest położony** na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: teren inwestycji **nie jest położony** na terenach górniczych w rozumieniu Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j.Dz.U.2022.1072);
- 7) Ograniczenia w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu: **nie występują**;
- 8) Na podstawie „Map zagrożenia powodziowego”, sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej - przedmiotowy teren **nie jest położony** w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) Na podstawie danych udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny - przedmiotowy teren **jest częściowo położony** w obszarze zagrożonym podtopieniami - w przyjętych rozwiązaniach projektowych **należy uwzględnić fakt**, iż teren inwestycji jest położony na w/w obszarze;
- 10) Zgodnie z treścią Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U.2015.774) - przedmiotowa inwestycja **nie narusza** zapisów Ustawy;
- 11) Zamierzenie budowlane **nie znajdzie się** w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

#### 6. Uzgodnienia:

Zgodnie z treścią art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja została wydana po uzgodnieniu z następującymi instytucjami:

1. Starostą Powiatu Jarosławskiego – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503 ze zm.), w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
2. Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Przemysłu- na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503 ze zm.), w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

#### 7. Granice obszaru objętego niniejszą decyzją:

określone literami ABCD...A, inne ustalenia graficzne określa mapa zarejestrowana przez Starostę Jarosławskiego z naniesionymi numerami ewidencyjnymi działek, na których jest zlokalizowana inwestycja, w skali 1:1000, stanowiąca załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

#### 8. Okres ważności decyzji:

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

#### U Z A S A D N I E N I E :

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 stycznia 2023 roku, spółki [nazwa] dla inwestycji pod nazwą: **budowa farmy fotowoltaicznej**, o lokalizacji: Piwoda, Gmina Wiązownica, obręb 0005 Piwoda, dz. nr ew. 1051/2, 1052, 1053, 1054 - **fragmenty określone liniami regulacyjnymi terenu inwestycji o łącznej powierzchni do 33300 m<sup>2</sup>**, po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i przysługujących im uprawnieniach.

W toku postępowania strony postępowania nie wniosły uwag w sprawie.

Przedmiotowy obszar w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust.2 i art. 59 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotowa działka nie jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest również objęta obowiązkiem sporządzenia takiego planu. W planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 88 Ustawy o planowaniu przestrzennym teren inwestycji nie był przeznaczony na realizację zadań rządowych.

Należy stwierdzić, że spełnione są łączne wymagania zawarte w art. 61 ust.1 pkt 3 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Punkt 3: "Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j.Dz.U.2022.1378 ze zm.)"):

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 - **warunek nie wymaga spełnienia**;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej - **warunek nie wymaga spełnienia**;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
4. w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - co jest uwidocznione w analizie urbanistycznej.;
6. 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.

Analiza, zawierająca część tekstową, przeprowadzona 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 ze zm.), w sprawie sposobu zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej działki doprowadziła do wniosków zawartych w niniejszej decyzji.

W części graficznej decyzji będącej jej integralnym elementem zastosowano oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.

Po dokonaniu analizy stanu faktycznego oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a Inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, biorąc pod uwagę ustalenia w/w, orzeczono jak w sentencji.

## POUCZENIA:

- 1) Zgodnie z art. 55 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę;
- 2) 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);
- 3) Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 Ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy;
- 4) Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
  - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji;
- 5) Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 4, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;
- 6) Decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych;
- 7) Celem uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia należy złożyć stosowny wniosek w Starostwie Powiatowym w Jarosławiu, ul. Jana Pawła II 17, 37-500 Jarosław, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.Dz.U.2021.2351 ze zm.);

- 8) Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu za pośrednictwem Wójta Gminy Wiązownica w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.  
*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.*

*Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.*

*Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Art. 51 2: W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.*

*2a. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w ust. 2 jest wojewoda.*

*2b. Karę pieniężną uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia postanowienia, o którym mowa w ust. 2. W przypadku nieuiszczenia kary pieniężnej, podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.*

*2c. Do terminu, o którym mowa w ust. 2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.*

*2d. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.*

*2e. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.*

*Art. 64. [1. Przepisy art. 51 ust. 3, art. 52, art. 53 ust. 3–5a i 5d–5f, art. 54, art. 55 i art. 56 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.]*

<1. Przepisy art. 51 ust. 2-3, art. 52, art. 53 ust. 3-5a i 5c-5f oraz art. 54-56 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy, z tym że:

1) termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, wynosi 90 dni, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni;

2) w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin, o którym mowa w art. 53 ust. 5 zdanie drugie, wynosi 7 dni;

Załączniki:

- załącznik graficzny nr 1 do decyzji
- wyniki analizy urbanistycznej - część tekstowa (załącznik nr 2)



WÓJT  
Krzysztof Strent

Otrzymują:

- 1.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a

Opracowanie:  
mgr inż. Piotr Stankiewicz  
architekt  
uprawnienia budowlane 176/86/WŁ  
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr ŁOIA 0360

mgr inż. PIOTR STANKIEWICZ  
ARCHITEKT  
uprawnienia budowlane nr 176/86/WŁ  
w spółdzielni architektonicznej  
bez odpisów  
Łódzka Okręgowa Izba Architektów ŁO-0360

mgr Joanna Czubak  
urbanista uprawniony  
(art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym)

mgr Joanna Czubak  
urbanista uprawniony  
(art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym)

## WYNIK ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Funkcja oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu

Część tekstowa wyniku analizy urbanistycznej do projektu decyzji

Inwestor:

Przedmiot inwestycji:

**Budowa farmy fotowoltaicznej**

Lokalizacja inwestycji:

**Piwoda, Gmina Wiazownica, obręb 0005 Piwoda, dz. nr ew. 1051/2, 1052, 1053, 1054 - fragmenty określone liniami regulacyjnymi terenu inwestycji o łącznej powierzchni do 33300 m<sup>2</sup>**

**Przedmiotowa inwestycja jest urządzeniem infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, służącym realizacji celów inwestora.**

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503 ze zm.), wymagania zawarte w art. 61 ust.1 pkt 1-2 nie wymagają spełnienia.

Wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 23,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni wewnętrznej drogi gminnej (dz. nr ew. 1069).

Nie przyjęto wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu.

Nie przyjęto szerokości elewacji frontowej.

Nie przyjęto wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki.

Nie przyjęto geometrii dachu.

Nie przyjęto kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu lub granic bocznych przedmiotowego terenu.

Inwestor określił we wniosku parametry architektoniczne planowanego obiektu.

Przyjęto następujące parametry planowanego obiektu zgodne z wnioskiem inwestora:

- W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia planowana jest budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 7 MW wraz z infrastrukturą techniczną, na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu: 1051/2, 1052, 1053 i 1054 w miejscowości Piwoda, gmina Wiazownica, o całkowitej powierzchni wynoszącej ok. 3,88 ha. Łączna powierzchnia terenu przekształconego w ramach projektowanego przedsięwzięcia będzie wynosiła do ok. 3,33 ha. Panele fotowoltaiczne zamontowane zostaną na konstrukcji wsporczej, wolnostojącej i będą pokryte powłoką antyrefleksyjną. Ponadto, wykonane zostaną m.in.: inwertery (do 140 szt.); kontenerowe stacje transformatorowe (do 7 szt.), pośrednie rozdzielnice napięcia, układy pomiarowo-zabezpieczające, trasy oraz linie kablowe, instalacje odgromowe, przepięciowe i przetężeniowe, ogrodzenie, monitoring oraz pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zamierzenia. Wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi panelami fotowoltaicznymi wynosić będzie maksymalnie do ok. 4 m.
- W skład inwestycji wchodzić będą następujące maszyny oraz urządzenia:
  - stalowe, ocynkowane konstrukcje elementy montażowe do instalacji paneli o orientacji południowej, usytuowane na gruncie,
  - panele fotowoltaiczne o łącznej mocy nominalnej do 7 MWp w ilości do 17500 szt.,
  - inwertery DC/ AC o łącznej mocy nominalnej do 7 MWp w ilości do 140 szt.,
  - stacje transformatorowe do 7 szt.,
  - pośrednie rozdzielnice napięcia,
  - układy pomiarowo-zabezpieczające,

- trasy oraz linie kablowe,
- instalacje odgromowe, przepięciowe oraz przetężeniowe,
- dodatkowe oprzyrządowanie pomocnicze,
- ogrodzenie, monitoring

Wnioski z przeprowadzonych analiz, wskazują na możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Stwierdza się, że realizacja planowanej inwestycji utrwali istniejącą funkcję w analizowanym obszarze i będzie stanowić kontynuację zabudowy.

Opracowanie:  
mgr inż. Piotr Stankiewicz  
architekt  
uprawnienia budowlane 176/86/WŁ  
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr ŁOIA 0360

mgr inż. PIOTR STANKIEWICZ  
ARCHITEKT  
uprawnienia budowlane nr 176/86/WŁ  
w specjalności architektonicznej  
bez ograniczeń  
Łódzka Okręgowa Izba Architektów 19-0360

mgr Joanna Czubak  
urbanista uprawniony  
(art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym)

mgr Joanna Czubak  
urbanista uprawniony  
(art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym)

GMINA WIĄZOWNICA  
ul. Warszawska 15  
47-522 Wiązownica, woj. podkarpacki  
tel./fax: (18) 822-38-31, 822-38-3  
tel. 200 000 45 87, 22200 2500000

WÓJT  
Krzysztof Strent



**A N A L I Z A U R B A N I S T Y C Z N A**

Funkcja oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu  
Część tekstowa analizy urbanistycznej do projektu decyzji

Inwestor:

Przedmiot inwestycji:

**Budowa farmy fotowoltaicznej**

Lokalizacja inwestycji:

**Piwoda, Gmina Wiązownica, obręb 0005 Piwoda, dz. nr ew. 1051/2, 1052, 1053, 1054 - fragmenty określone liniami regulacyjnymi terenu inwestycji o łącznej powierzchni do 33300 m<sup>2</sup>**

1. Analizę przeprowadzono na podstawie:
2. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503 ze zm.) - art. 53 ust. 3, art. 61 ust.1-6, art. 64.
3. Rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588 ze zm.).
4. Wniosku Inwestora wraz z załącznikami.
5. Materiałów kartograficznych i ewidencyjnych dla działek położonych w analizowanym obszarze.

Zgodnie z art. 10 ust. 2a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu: *"Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:*

*1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;"*

oraz

*art. 15 ust. 3a w brzmieniu; "W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb: "granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko".*

**Orzecznictwo Sądów Administracyjnych oraz interpretacje Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wskazują, iż przepis powyższy dotyczy jedynie opracowania studium oraz planu zagospodarowania terenu, natomiast "nie ma żadnego znaczenia dla przepisów określających zasady ustalania warunków zabudowy".**

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 27 września 2017 r. w sprawie II OSK 158/16, gdzie przyjęto, że urządzenia fotowoltaiczne powinny być uznawane za urządzenia infrastruktury technicznej, które **nie wymagają spełnienia wymogu dobrego sąsiedztwa** (art. 61 ust. 3 u.p.z.p.).

NSA przyjął, że konieczne jest zastosowanie wykładni funkcjonalnej i dynamicznej, uwzględniającej okoliczność, że następuje ewolucja techniczna i technologiczna urządzeń elektrycznych i coraz większy procent energii jest wytwarzany ze źródeł odnawialnych. Skoro elektrownie wiatrowe stanowią urządzenia infrastruktury technicznej, to nie ma podstaw do odmiennego traktowania instalacji fotowoltaicznej.

**Przedmiotowa inwestycja jest urządzeniem infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, służącym realizacji celów inwestora.**

Odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego na podstawie:

**Zgodnie z Art. 61. [Warunki dopuszczające wydanie decyzji]:**

Punkt 3: *"Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j.Dz.U.2022.1378 ze zm.)"*

W związku z powyższym odstąpiono od analizy funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów

budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. W zakresie spełnienia powyższych warunków przeanalizowano wyłącznie funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu.

**1. Spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

„Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących 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;
- 6) 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.”

Ad.1. Zgodnie z Art. 61. [Warunki dopuszczające wydanie decyzji]:

Punkt 3: *”Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j.Dz.U.2022.1378 ze zm.)”.*

Warunek nie wymaga spełnienia.

Ad.2. Dostęp do drogi publicznej:

Zgodnie z Art. 61. [Warunki dopuszczające wydanie decyzji]:

Punkt 3: *”Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j.Dz.U.2022.1378 ze zm.)”.*

Warunek nie wymaga spełnienia.

Ad.3. Stwierdza się że istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego na podstawie:

- w zakresie energii elektrycznej: włączenie do istniejącej sieci na warunkach określonych przez gestora sieci

- w zakresie sieci wodociągowej: nie dotyczy przedmiotowej inwestycji - brak potrzeb

- w zakresie sieci kanalizacyjnej: nie dotyczy przedmiotowej inwestycji - brak potrzeb

Warunek spełniony.

Ad.4. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U.2022.2409) teren **nie wymaga** uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z danymi z ewidencji gruntów przedmiotowy teren obejmuje użytki oznaczone jako **RIVa, RIVb**.

Warunek spełniony.

Ad.5. Zgodność z przepisami odrębnymi oceniono na podstawie:

- zgodnie z Ustawą 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 (t.j.Dz.U.2022.1029 ze zm.) planowana inwestycja **jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 ze zm.). **Decyzją znak LŚ.6220.03.05.2021.MB z dnia 23 maja 2022 r. Wójt Gminy Wiązownica stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji, określił warunki i wymagania dotyczące planowanego przedsięwzięcia**

i ustalił charakterystykę planowanego przedsięwzięcia. Planowane przedsięwzięcie należy projektować zgodnie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

- zgodnie z Ustawą Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j.Dz.U.2022.2625 ze zm.),
- teren inwestycji **nie jest położony** na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- przedmiotowy teren **nie jest położony** na terenach górniczych w rozumieniu Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j.Dz.U.2022.1072),
- przedmiotowy teren **nie jest położony** w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2022.916),
- przedmiotowy teren **nie jest położony** w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz.U.2022.840),
- ograniczenia w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu: **nie występują**,
- na podstawie „Map zagrożenia powodziowego”, sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej - przedmiotowy teren **nie jest położony** w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- na podstawie danych udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny - przedmiotowy teren **jest częściowo położony** w obszarze zagrożonym podtopieniami - w przyjętych rozwiązaniach projektowych **należy uwzględnić fakt**, iż teren inwestycji jest położony na w/w obszarze,
- zgodnie z treścią Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U.2015.774) - przedmiotowa inwestycja **nie narusza** zapisów Ustawy,  
Warunek spełniony.

Ad.6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunek spełniony.

#### **Wniosek:**

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503 ze zm.), wymagania zawarte w art. 61 ust.1 pkt 1-2 nie wymagają spełnienia.

**2. Spełnienie warunków określonych 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 ze zm.).**

Parametry urbanistyczne i architektoniczne.

„§1. Rozporządzenie określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki;
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych”

Parametry urbanistyczne i architektoniczne

Zgodnie z Art. 61. [Warunki dopuszczające wydanie decyzji]:

Punkt 3: "Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j.Dz.U.2022.1378 ze zm.)".

Przedmiotowa inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze, w stosunku do którego obowiązują przepisy odrębne, mogące mieć wpływ na kształt, gabaryty, czy charakter obiektów.

Ad.1. „Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego ..... 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Przedmiotowy teren przylega do gminnej drogi wewnętrznej.

Ustawa o drogach publicznych nie określa odległości od dróg wewnętrznych. Żaden przepis prawa nie nakazuje ustalenia linii zabudowy w stosunku do dróg wewnętrznych. Nie ma też podstaw do ustalenia tej linii w stosunku do drogi publicznej, bowiem przedmiotowa działka znajduje się w znacznej odległości od jej pasa drogowego. Jednak orzecznictwo wskazuje iż „...wiodące dla ustalania warunków zabudowy jest pojęcie ładu przestrzennego i konieczność zachowania ciągłości urbanistycznej na analizowanym terenie, co wyklucza dowolność w określaniu tych warunków i, zdaniem sądu, czyni zasadnym ustalenie linii zabudowy również od strony drogi wewnętrznej” - II SA/Bk 823/10 - Wyrok WSA w Białymstoku z dnia 2011-06-28.

Przyjęto więc, że linię zabudowy należy wyznaczyć także w stosunku do drogi wewnętrznej.

Przyjęto wymagania jak dla drogi gminnej.

W obszarze analizowanym linia zabudowy wobec pasa drogowego jest wyraźnie zarysowana i wynosi 23,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni wewnętrznej drogi gminnej. Istniejąca linia zabudowy jest prawidłowa i zgodna z przepisami odrębnymi. Zgodnie z Art. 43. „Zasady usytuowania obiektów budowlanych przy drogach” Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U.2022.1693 ze zm.): „Obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej: gminna: w terenie zabudowy 6 m, poza terenem zabudowy 15 m”.

Przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 23,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni wewnętrznej drogi gminnej (dz. nr ew. 1069).

**Uwaga:** Usytuowanie projektowanych obiektów na działce, w tym odległości od granic działki muszą być zgodne z przepisami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2022.1225).

Wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 23,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni wewnętrznej drogi gminnej (dz. nr ew. 1069).

Ad.2. „Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego”

Nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

Nie przyjęto wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu.

Ad.3. „Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%”

Nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

Nie przyjęto szerokości elewacji frontowej.

Ad.4. „Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich”.

Nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

Nie przyjęto wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.

Ad.5. „Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym”.

Nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

Nie przyjęto geometrii dachu.

Nie przyjęto kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu lub granic bocznych przedmiotowego terenu.

Inwestor określił we wniosku parametry architektoniczne planowanego obiektu.

Przyjęto następujące parametry planowanego obiektu zgodne z wnioskiem inwestora:

- o W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia planowana jest budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 7 MW wraz z infrastrukturą techniczną, na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu: 1051/2, 1052, 1053 i 1054 w miejscowości Piwoda, gmina Wiązownica, o całkowitej powierzchni wynoszącej ok. 3,88 ha. Łączna powierzchnia terenu przekształconego w ramach projektowanego przedsięwzięcia będzie wynosiła do ok. 3,33 ha. Panele fotowoltaiczne zamontowane zostaną na konstrukcji wsporczej, wolnostojącej i będą pokryte powłoką antyrefleksyjną. Ponadto, wykonane zostaną m.in.: inwertery (do 140 szt.); kontenerowe stacje transformatorowe (do 7 szt.), pośrednie rozdzielnice napięcia, układy pomiarowo-zabezpieczające, trasy oraz linie kablowe, instalacje odgromowe, przepięciowe i przetężeniowe, ogrodzenie, monitoring oraz pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zamierzenia. Wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi panelami fotowoltaicznymi wynosić będzie maksymalnie do ok. 4 m.
- o W skład inwestycji wchodzić będą następujące maszyny oraz urządzenia:
  - stalowe, ocynkowane konstrukcje elementy montażowe do instalacji paneli o orientacji południowej, usytuowane na gruncie,
  - panele fotowoltaiczne o łącznej mocy nominalnej do 7 MWp w ilości do 17500 szt.,
  - inwertery DC/ AC o łącznej mocy nominalnej do 7 MWp w ilości do 140 szt.,
  - stacje transformatorowe do 7 szt.,
  - pośrednie rozdzielnice napięcia,
  - układy pomiarowo-zabezpieczające,
  - trasy oraz linie kablowe,
  - instalacje odgromowe, przepięciowe oraz przetężeniowe,
  - dodatkowe oprzyrządowanie pomocnicze,
  - ogrodzenie, monitoring

**Wnioski z przeprowadzonych analiz, wskazują na możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.**

**Stwierdza się, że realizacja planowanej inwestycji utrwali istniejącą funkcję w analizowanym obszarze i będzie stanowić kontynuację zabudowy.**

Analizę sporządzono w oparciu o w § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U.2003.164.1588 ze zm.) w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503 ze zm.).

Opracowanie:  
mgr inż. Piotr Stankiewicz  
architekt  
uprawnienia budowlane 176/86/WŁ  
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr ŁOIA 0360

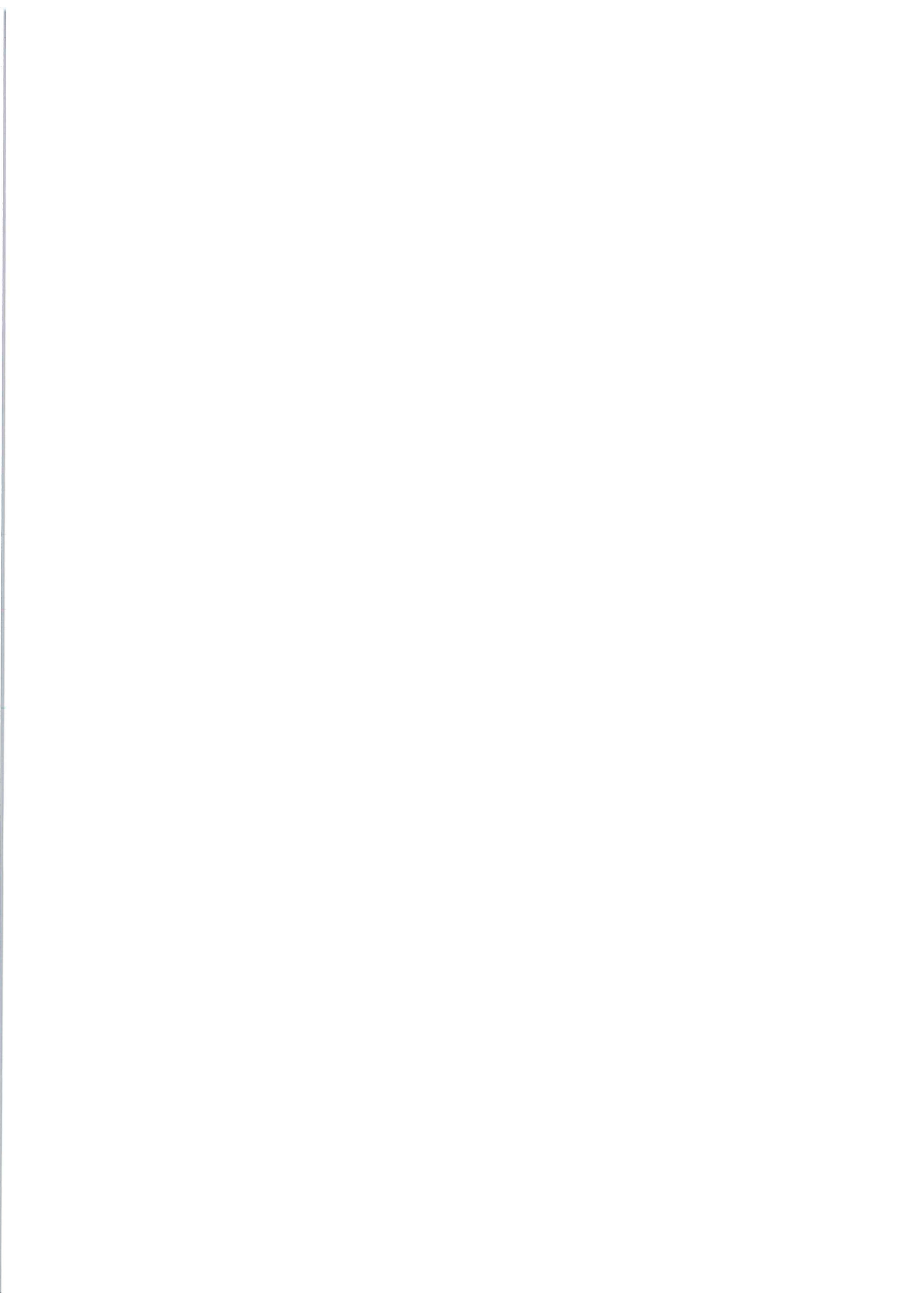
mgr inż. PIOTR STANKIEWICZ  
ARCHITEKT  
uprawnienia budowlane nr 176/86/WŁ  
w specjalności architektonicznej  
bez ograniczeń  
Łódzka Okręgowa Izba Architektów 19-0360

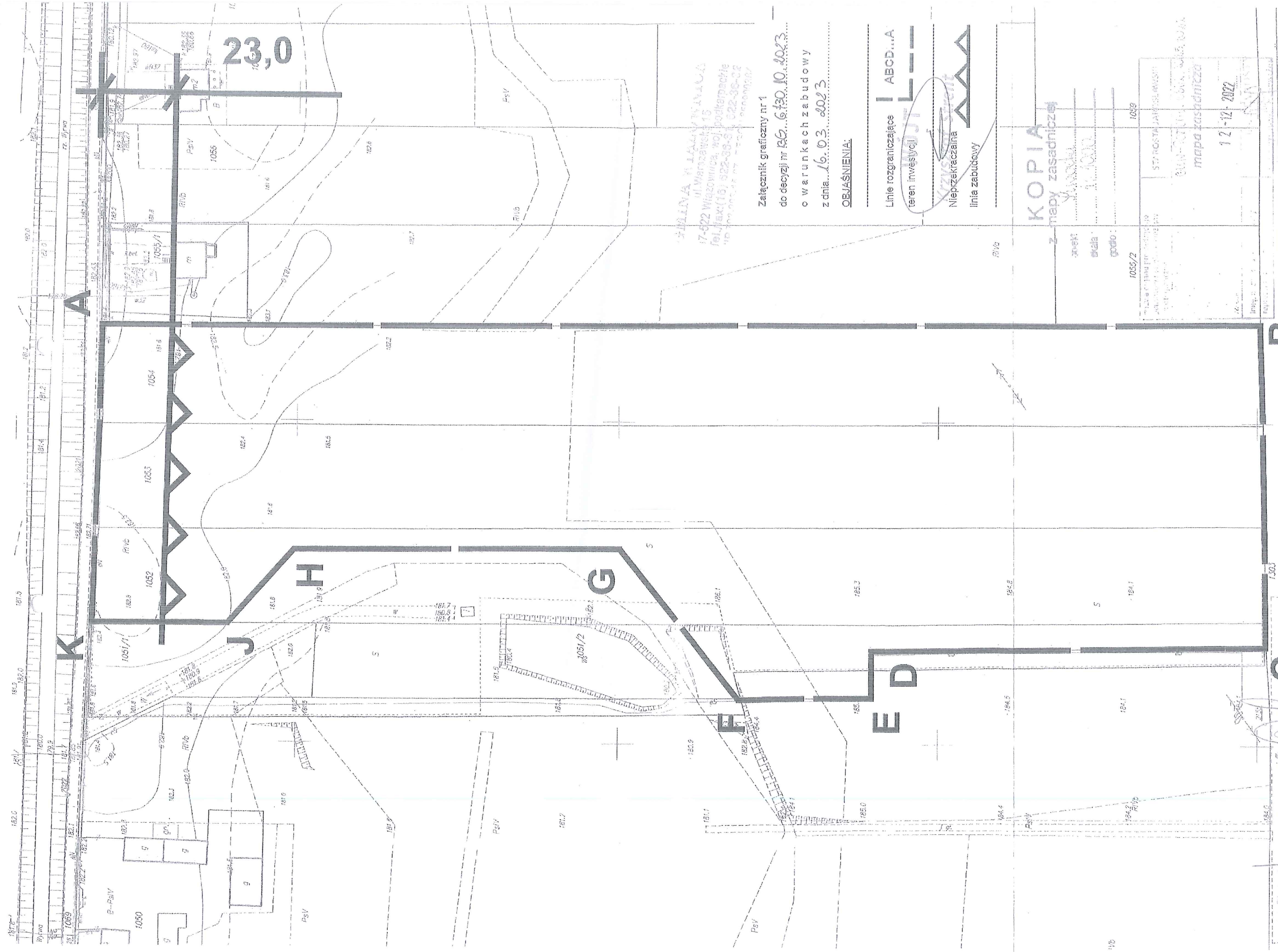
mgr Joanna Czubak  
urbanista uprawniony  
(art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym)

mgr Joanna Czubak  
urbanista uprawniony  
(art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym)

WÓJT  
Krzysztof Strent

MIŁWA WIĄZOWNICA  
ul. Warszawska 15  
97-522 Wiązownica, woj. podkarpacki  
Tel./fax: (16) 822-88-81, 822-36-01  
NIP 780 000 17 27 REGON 145000000





23,0

WILNA W. JAKUBOWICZ  
ul. Miernicza 15  
17-622 Wierciszka, woj. podkarpackie  
tel./fax: (16) 622-36-53, 622-36-52  
10 100 000 000 07 10 100 000 000 000

Załącznik graficzny nr 1  
do decyzji nr **162...6.130.10.1023**  
o warunkach zabudowy  
z dnia **16.03.2023**

OBJAŚNIENIA:

- Linie rozgraniczające | ABCD...A
- teren inwestycji | **WZKŁAD**
- Niebezpieczalna linia zabudowy

**KOPIA**  
z mapy zasadniczej  
projekt: *W. JAKUBOWICZ*  
skala: *1:1000*  
tytuł: *1055/2*

1055/2	1059
STACJA JAKUBOWICZ	
mapa zasadnicza	
12-12-2022	

10  
upoważniony  
w sprawie  
projektowania  
budowlanego  
z dnia 10.03.2023

mgr inż. W. JAKUBOWICZ  
upoważniony  
w sprawie  
projektowania  
budowlanego  
z dnia 10.03.2023

