

RR.6730.15.2023

**DECYZJA NR 24/23  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 – 2a, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 - 5a oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze 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) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku **ART ENERGY Sp. z o. o.**, zam. ul. Raciborska 19, 47-430 Rudy, reprezentowanego przez pełnomocnik: **Mieczysława Płatek**, zam. ul. Konopnickiej 12/2, 57-200 Ząbkowice Śląskie z dnia 09.05.2023 r., uzupełnionego w dniu 30.05.2023 r., w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zmianie zagospodarowania terenu w zakresie realizacji: „Budowa farmy fotowoltaicznej PV Stoszowice o mocy do 20 MW”, na terenie działek ewidencyjnych nr 590, 601/4, 601/10, 604, 605 oraz fragmentów działek ewidencyjnych nr 601/3, 601/5, 601/7, 606, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice;

**u s t a l a m**

**DLA ART ENERGY SP. Z O. O.**

**WARUNKI ZABUDOWY**

**DLA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO POLEGAJĄCEGO NA ZMIANIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE REALIZACJI:**

**"BUDOWA FARMY FOTOWOLTAICZNEJ PV STOSZOWICE O MOCY DO 20 MW",  
NA TERENIE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 590, 601/4, 601/10, 604, 605 ORAZ  
FRAGMENTÓW DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 601/3, 601/5, 601/7, 606, OBRĘB  
STOSZOWICE, GMINA STOSZOWICE**

**A. Rodzaj inwestycji:**

1. Instalacja odnawialnego źródła energii.
2. Zamierzenie inwestycyjne polegające na zmianie zagospodarowania terenu w zakresie realizacji pod nazwą: „Budowa farmy fotowoltaicznej PV Stoszowice o mocy do 20 MW”, na terenie działek ewidencyjnych nr 590, 601/4, 601/10, 604, 605 oraz fragmentów działek ewidencyjnych nr 601/3, 601/5, 601/7, 606, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice, obejmuje realizację:
  - 1) paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 20 MW;
  - 2) dwóch (2) kontenerowych magazynów energii;
  - 3) jednej (1) kontenerowej stacji GPO;
  - 4) pięciu (5) stacji transformatorowych o mocy do 4 MW każda;
  - 5) pozostałej niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, w tym linii kablowych i przyłączy, dróg dojazdowych do stacji transformatorowych z placem manewrowym, ogrodzenia i systemu monitoringu.
3. Wybrane parametry techniczne zamierzenia inwestycyjnego:
  - 1) Moc – do 6 MW;
  - 2) Maksymalna wysokość pojedynczego magazynu energii – do 3 m;
  - 3) Maksymalna powierzchnia zajęta łącznie przez dwa (2) magazyny energii – do 60 m<sup>2</sup>;
  - 4) Maksymalna wysokość pojedynczej stacji transformatorowej – do 3 m;
  - 5) Maksymalna powierzchnia zajęta łącznie przez wszystkie pięć (5) stacji transformatorowych – do 405 m<sup>2</sup>;
  - 6) Maksymalna wysokość kontenerowej stacji GPO – do 4 m;
  - 7) Maksymalna powierzchnia zajęta przez kontenerową stację GPO – do 60 m<sup>2</sup>;
  - 8) Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu, powierzchnia zabudowy – do 9,2250 ha;
  - 9) Wysokość konstrukcji z ogniwami fotowoltaicznymi - do 5,0 m.

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

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
  - 1) Linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy z działkami ewidencyjnymi o numerach: 599, 591, 587, 607, 608, 583, 600, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice, stanowiącymi drogi wewnętrzne należące do gminy Stoszowice;
  - b) przebieg linii zabudowy przedstawia się na załącznikach graficznych do decyzji oraz w części graficznej analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2) Nie określa się pozostałych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) Planowana inwestycja winna spełniać warunki wskazane w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RR.6220.1.7.2022 z dnia 12 kwietnia 2023 r.
  - 2) Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
  - 3) W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
  - 4) W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić o tym niezwłocznie właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Stoszowice.
  - 5) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 6) Nowe ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, to jest z zapewnieniem prześwitów na co najmniej 25% jego powierzchni, o maksymalnej wysokości 1,8 m, zakazuje się stosowania wypełnień pól ogrodzeniowych z prefabrykowanych elementów betonowych.
  - 7) Prace w ramach planowanej inwestycji należy prowadzić w sposób minimalizujący niebezpieczeństwo zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego.
  - 8) Zamierzenie budowlane zlokalizowane poza gruntami leśnymi oraz rolnymi klas I-III i jest planowane na terenie obejmującym użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas: IVa, IVb, IV, V, VI oraz na nieużytkach, stąd grunty te nie wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych lub leśnych.
  - 9) Zgodnie z postanowieniem znak: WR.4.3.521.24.2023.EH z dn. 28.06.2023 r. Dyrektora Zarządu Zlewni w Nysie: Teren planowanej inwestycji graniczy, koliduje z rowami melioracyjnymi. Zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:
    - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
    - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
    - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.
  - Stosownie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.
  - Ponadto zgodnie z art. 199 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawa wodnego, wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.”
3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.  
W przypadku dokonania, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrycia przedmiotu, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Stoszowice.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 1) Dostęp do drogi publicznej – z dróg wewnętrznych należących do gminy Stoszowice, zlokalizowanych w granicach działek ewidencyjnych nr 599, 587, 600, 607, 608, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Stoszowice nie planuje się inwestycji zmierzającej do zmiany parametrów dróg w granicach działek ewidencyjnych nr 599, 587, 600, 607, 608, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice, z których planowany jest wjazd na teren inwestycji, w tym skutkujących ustanowieniem parametrów określonych przepisami rozporządzenia

Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 nr 124 poz. 1030 ze zm.). Liczba miejsc parkingowych winna zapewniać prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji.

2) Energia elektryczna – z odnawialnych źródeł energii.

Zgodnie z pismem nr 13-06-0384336-03 z dn. 13.07.2023 r. Kierownika Wydziału Planowania i Rozwoju TAURON Dystrybucja S. A. Oddziału w Wałbrzychu: „(...) Należy zachować lokalizację istniejących linii elektroenergetycznych a przy planowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić wzdłuż linii zachowanie pasów technicznych (pasów ochrony funkcyjnej) o szerokościach nie mniejszych niż 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może jedynie wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

W przypadkach:

- projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
- planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów mniejszej niż 15 m dla linii napowietrznych WN 110kV.

Należy dokonać uzgodnień branżowych z TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu.

Należy zapewnić swobody dostęp i dojazd o istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych i usuwania awarii.

Usunięcie ewentualnych przyszłych kolizji wynikających ze zmian zagospodarowania przestrzennego z infrastruktura elektroenergetyczną jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci, kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu ta infrastruktura koliduje.

Sposób przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów, które planuje się zlokalizować na wskazanym obszarze, zostanie określony przez właściciela sieci.

Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi”.

3) Woda, ścieki bytowe, zaopatrzenie w ciepło, zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;

4) Wody opadowe – do gruntu, na własny teren nieutwardzony;

5) Odpady stałe w trakcie budowy – do odpowiednich pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

1) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

2) Realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji. Dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.

3) Planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób niepowodujący ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości przyległych. Roboty budowlane należy prowadzić zgodnie ze sztuką budowlaną w sposób ograniczający do minimum powstawanie szkód.

4) Inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.

5) Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia.

6) W obiektach i na terenie z nimi związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji.

6. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

W związku z tym, iż przedmiot inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym, nie określa się warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

7. Granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1) Teren nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

2) Teren nie leży w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

*Mrk*

3) Teren nie jest zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

### C. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załączniki nr 1A-1D) oraz na części graficznej analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (załączniki nr 2A-2D) – na mapach w skali 1:1000.

## UZASADNIENIE

W dniu 09.05.2023 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek **ART ENERGY Sp. z o. o.**, zam. ul. Raciborska 19, 47-430 Rudy, reprezentowanego przez pełnomocnik: **Mieczysława Płatek**, zam. ul. Konopnickiej 12/2, 57-200 Ząbkowice Śląskie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wniosek został uzupełniony w dniu 30.05.2023 r.

Zgodnie z art. 59 ust. 1-2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i pkt 16 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z planowaną zmianą zagospodarowania terenu polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej, na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w odniesieniu, do którego nie istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto inwestycja nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), tym samym zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Z art. 52 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje na wniosek, który powinien zawierać elementy określone przepisami art. 52 ust. 2 w/w ustawy. W związku z powyższym wniosek Inwestora sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Wniosek, po uzupełnieniu, zawierał określenie granic terenu objętego wnioskiem i obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 oraz charakterystykę inwestycji obejmującą szczegóły wymienione w art. 52 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy.

W świetle przepisów art. 7, art. 10 i art. 77 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), należy stwierdzić, że obowiązkiem organu jest dokonanie wszechstronnej i wnikliwej oceny materiału dowodowego z uwzględnieniem wszystkich okoliczności mogących mieć zastosowanie w sprawie, kierując się ponadto przy załatwianiu sprawy interesem społecznym i słusznym interesem obywatela. W związku z tym, stosownie do wymagań procedury administracyjnej, zawiadomiono Wnioskodawcę oraz strony o wszczęciu i zakończeniu postępowania dowodowego oraz pouczono o przysługujących im uprawnieniach. Żadna ze stron nie wniosła uwag i zastrzeżeń do prowadzonego postępowania administracyjnego. Ponadto przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które mogą mieć zastosowanie w powyższej sprawie.

Zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Wójt dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Organ, w celu ustalenia warunków zabudowy, wykonał czynności, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), 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. z 2003 r. nr 164 poz. 1588) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399 ze zm.). Organ przeanalizował złożony wniosek i obowiązujące przepisy prawne. Zgodnie ze wspomnianym art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), wyznaczono wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a (teren w granicach terenu objętego wnioskiem), obszar analizowany i dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy, przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Wyniki analizy organ przedstawiał w załącznikach nr 2A-2D, 3 i 4 do niniejszej decyzji.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (art. 61 ust. 3 u.p.z.p.). W niniejszej sprawie mamy do czynienia z instalacją odnawialnego źródła energii w związku z czym nie przeprowadzono analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaś ustalenia decyzji są zgodne z wnioskiem Inwestora. Powyższe potwierdzają aktualne decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu oraz wyroki: wyrok WSA w Olsztynie z dnia 22 grudnia 2020 r., sygn. akt II SA/o1 547/20, wyrok NSA z dnia 11 stycznia 2022 r., sygn. akt II OSK 667/21; IV SA/Po 96/22, wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 17 marca 2022 r., sygn. akt II SA/Go1097/21.

Przeprowadzona analiza wykazała, że:

- 1) W związku z tym, iż przedmiotem inwestycji jest instalacja odnawialnego źródła energii, nie przeprowadza się analizy, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) W związku z tym, iż przedmiotem inwestycji jest instalacja odnawialnego źródła energii, nie przeprowadza się analizy, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;**
- 4) **Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne** – zamierzeniu inwestycyjne zlokalizowane poza gruntami leśnymi oraz rolnymi klas I-III i jest planowane na terenie obejmującym użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas: IVa, IVb, IV, V, VI oraz na nieużytkach.
- 5) **Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi** – m.in. brak jest podstaw do analizowania czy w obowiązującym „Studium (...)”, wyznaczono obszary rozmieszczeniu na obszarze gminy Stoszowice wolnostojących urządzeń

fotowoltaicznych, co potwierdzają decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu w analogicznych sprawach.

**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 000), 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.
- Kompletny projekt decyzji skierowano do uzgodnień pismem z dn. 23.06.2023 r., zgodnie z art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 w zw. z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, następującym organom:
- DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW we Wrocławiu, delegatura w Wałbrzychu, ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych (art. 53 ust. 4 pkt 2, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 18 ust. 1, art. 89 pkt 2, art. 92 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.)) – uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
  - MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO, ul. Wybrzeże Słowackiego 12-14, 50-411 Wrocław, (art. 53 ust. 4 pkt 5, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 156 ust. 1 pkt 2, art. 161 ust. 1 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.)) - \_\_\_\_\_
  - STAROSTA ZĄBKOWICKI, ul. Henryka Sienkiewicza 11, 57-200 Ząbkowice Śląskie, (art. 53 ust. 4 pkt 5a, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 156 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.)) - uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
  - DYREKTOR REGIONALNEGO ZARZĄDU GOSPODARKI WODNEJ PAŃSWOWEGO GOSPODARSTWA WODNEGO, WODY POLSKIE, ZARZĄD ZLEWNI W NYSIE, ul. Ogrodowa 4, 48-300 Nysa - (art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 240 ust. 4 pkt 15 i art. 196 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.) – postanowienie znak: WR.4.3.521.24.2023.EH z dn. 28.06.2023 r. Dyrektora Zarządu Zlewni w Nysie, uzgadniające projekt decyzji.
  - STAROSTA ZĄBKOWICKI, ul. Henryka Sienkiewicza 11, 57-200 Ząbkowice Śląskie, (art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)), art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.)) - uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.

Pismem z dnia 27.06.2023 r. wystąpiono do TAURON Dystrybucja S.A., Oddział w Wałbrzychu, ul. Wysockiego 11, 58-300 Wałbrzych oraz do Wodociągów Srebnogórskich Sp. z o. o. o informację dotyczącą infrastruktury technicznej należącej do ww. podmiotów, przebiegającej przez działki objęte decyzją oraz odnośnie występowania w granicach ww. działki, udokumentowanych wód podziemnych, projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, o których mowa w art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.). Powyższe ma na celu dokładne wyjaśnienie stanu faktycznego i ustalenie dalszego sposobu postępowania. Zgodnie z pismem nr 13-06-0384336-03 z dn. 13.07.2023 r. Kierownika Wydziału Planowania i Rozwoju TAURON Dystrybucja S. A. Oddziału w Wałbrzychu: „W granicach działek objętych przedmiotowym projektem decyzji znajduje się należąca do TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu napowietrzna dwutorowa linia wysokiego napięcia WN 110 kV (S-210 w relacji R-Nowa Ruda-R Ząbkowice oraz LS-211 relacji R Ząbkowice – R Słupiec)”.

Dla planowanej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RR.6220.1.7.2022 z dnia 12 kwietnia 2023 r., w związku z powyższym zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) niezwłocznie po wydaniu niniejszej decyzji:

- podano do publicznej wiadomości informację o wydanej decyzji i o możliwości zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy;
- wskazano w informacji dzień udostępnienia treści decyzji;
- udostępniono treści tej decyzji na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Stoszowice oraz na stronie podmiotowej Urzędu.

Lokalizacja planowanej inwestycji pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i unormowaniami przepisów odrębnych. Ponadto niniejsza decyzja odpowiada treści art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 cytowanej ustawy, zamieszczono w niej wymaganą klauzulę wynikającą z art. 63 ust. 2 ustawy, a projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co czyni zadość wymaganiom zawartym w art. 60 ust. 4 cytowanej ustawy.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak sentencji.

#### POUCZENIE

Wójt, stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile dla tego terenu nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody Dolnośląskiego, żądania o którym mowa w ust. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Żądanie to, należy wnieść za pośrednictwem Wójty Gminy Stoszowice.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Od niniejszej decyzji stronom służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu, za pośrednictwem Wójty Gminy Stoszowice w terminie czternastu (14) dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania do Wójty Gminy Stoszowice. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Stoszowice oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna, wykonalna i prawomocna.

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

Decyzja niniejsza nie ustala ostatecznego usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone na etapie wynikającym z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1A-1D – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik Nr 2A-2D – część graficzna analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – mapa w skali 1:1000.
3. Załącznik Nr 3 – analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
4. Załącznik Nr 4 – część opisowa analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wyniki analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 u.p.z.p.

Otrzymują:

1. Strony postępowania, których lista pozostaje w aktach sprawy;
2. a/A.

KLAUZULA INFORMACYJNA:

W związku z realizacją wymogów ROZPORZĄDZENIA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016), zwane dalej RODO informuję o zasadach przetwarzania danych osobowych oraz o przysługujących prawach z tym związanych (począwszy od dnia 25 maja 2018 r.):

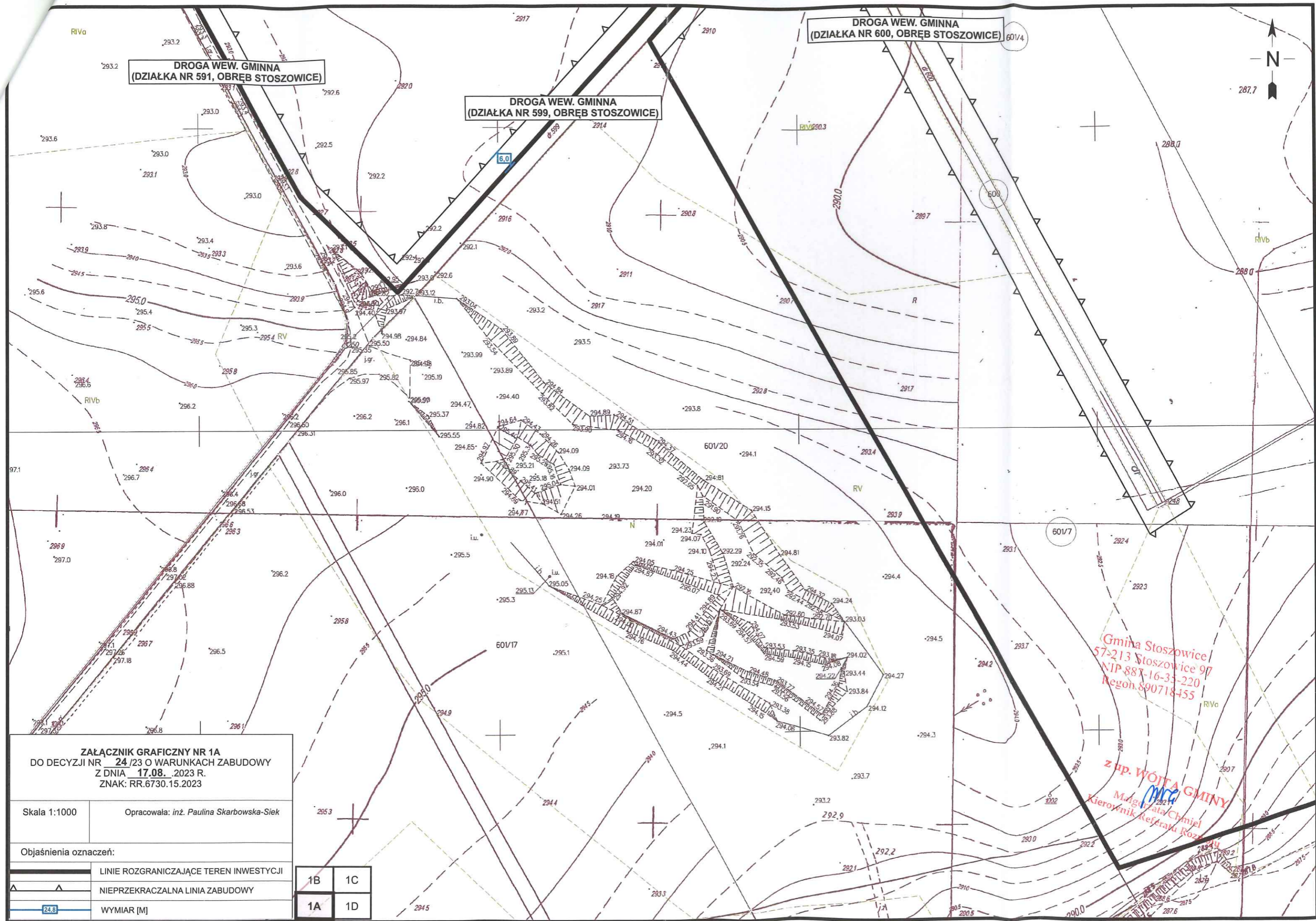
1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Urząd Gminy w Stoszowicach z siedzibą w Stoszowicach 97, tel. 74 81 64 510, fax.: 74 81 81 059, e-mail: [gmina@stoszowice.pl](mailto:gmina@stoszowice.pl).
2. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych - [iod@stoszowice.pl](mailto:iod@stoszowice.pl).
3. Pana/Pani dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji uprawnień i spełnienia obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
4. Odbiorcami Pani/ Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa tj. organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa jak również inne podmioty, które na podstawie stosownych umów przetwarzają dane osobowe.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt 3, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa (m.in. zgodnie z instrukcją kancelaryjną).
6. Posiada Pani/Pan prawo żądania od administratora dostępu do danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania w zakresie określonym przepisami prawa, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przenoszenia danych w zakresie określonym przepisami prawa.
7. Jeżeli Pani/Pan uzna, że dane osobowe będą przetwarzane niezgodnie z wymogami prawami ma Pani/Pan prawo wnieść skargę do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obowiązkowe, w sytuacji gdy przesłankę przetwarzania danych osobowych stanowi przepis prawa lub zawarta między stronami umowa.

Projekt decyzji opracowała:

inż. Paulina Skarbowska-Siek



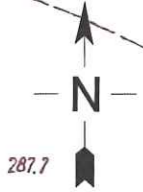
z up. WÓJTA GMINY  
*MCh*  
Małgorzata Chmiel  
Kierownik Referatu Rozwoju



DROGA WEW. GMINNA  
(DZIAŁKA NR 591, OBREB STOSZOWICE)

DROGA WEW. GMINNA  
(DZIAŁKA NR 599, OBREB STOSZOWICE)

DROGA WEW. GMINNA  
(DZIAŁKA NR 600, OBREB STOSZOWICE)



**ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1A**  
DO DECYZJI NR 24/23 O WARUNKACH ZABUDOWY  
Z DNIA 17.08.2023 R.  
ZNAK: RR.6730.15.2023

Skala 1:1000      Opracowała: inż. Paulina Skarbowska-Siek

Objaśnienia oznaczeń:

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAR [M]

1B	1C
1A	1D

Gmina Stoszowice  
57-213 Stoszowice 97  
NIP 887-16-33-220  
Regon 890718455

**z up. WÓJTA GMINY**  
M. Agnieszka Chmiel  
Kierownik Referatu Rozw.

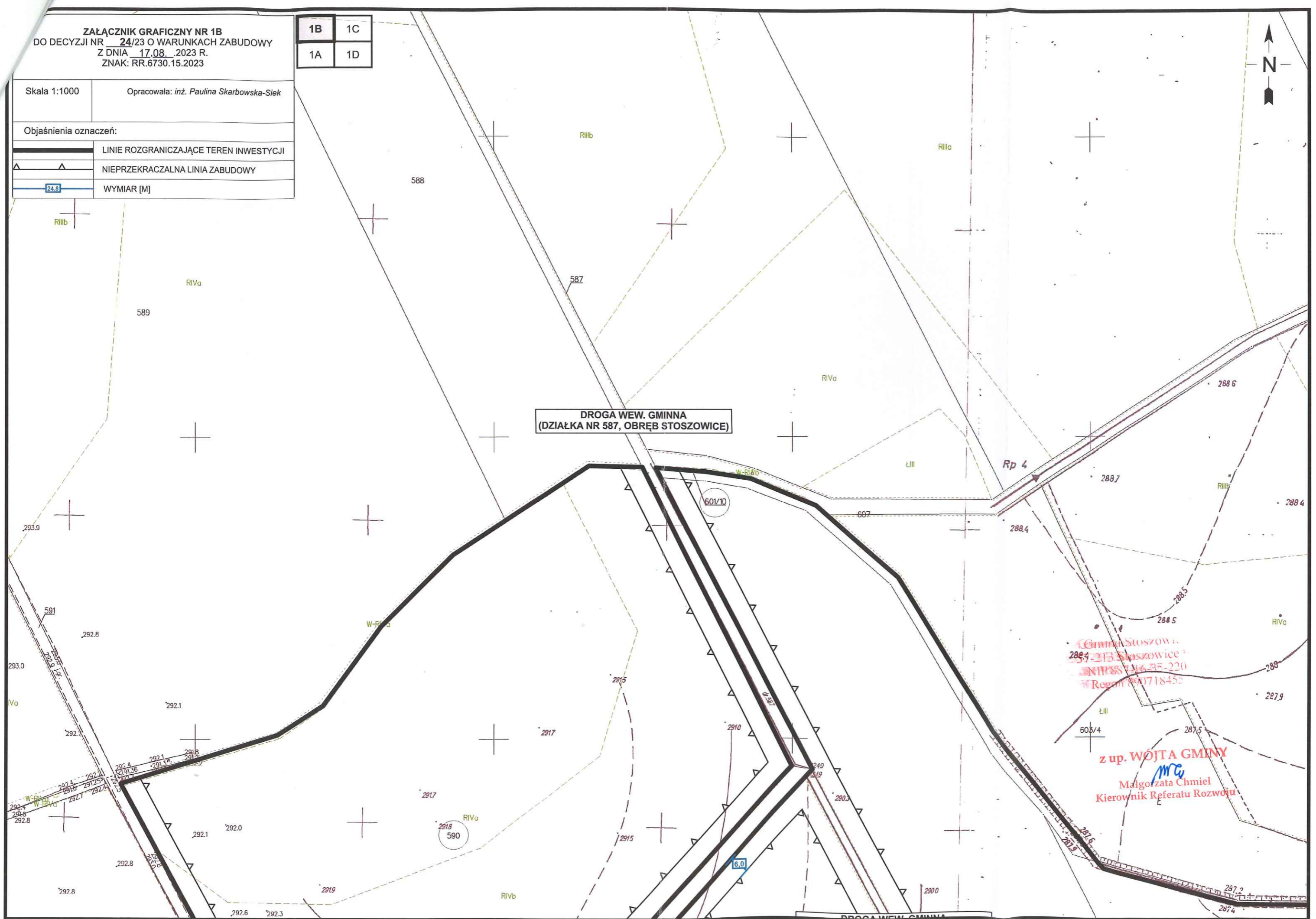
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1B  
DO DECYZJI NR 24/23 O WARUNKACH ZABUDOWY  
Z DNIA 17.08.2023 R.  
ZNAK: RR.6730.15.2023

1B	1C
1A	1D

Skala 1:1000      Opracowała: inż. Paulina Skarbowska-Siek

Objaśnienia oznaczeń:

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAR [M]





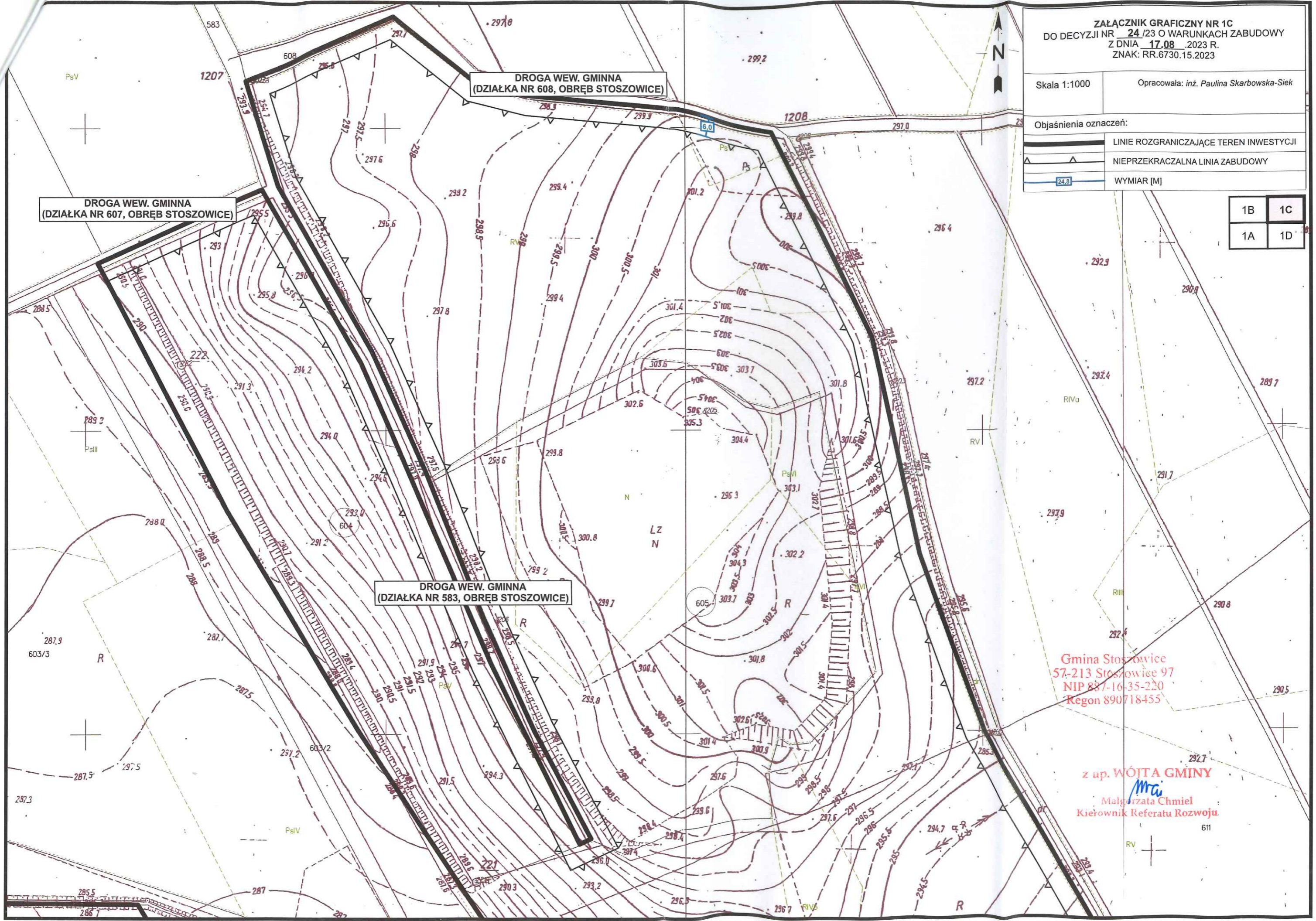
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1C  
DO DECYZJI NR 24/23 O WARUNKACH ZABUDOWY  
Z DNIA 17.08.2023 R.  
ZNAK: RR.6730.15.2023

Skala 1:1000      Opracowała: inż. Paulina Skarbowska-Siek

Objaśnienia oznaczeń:

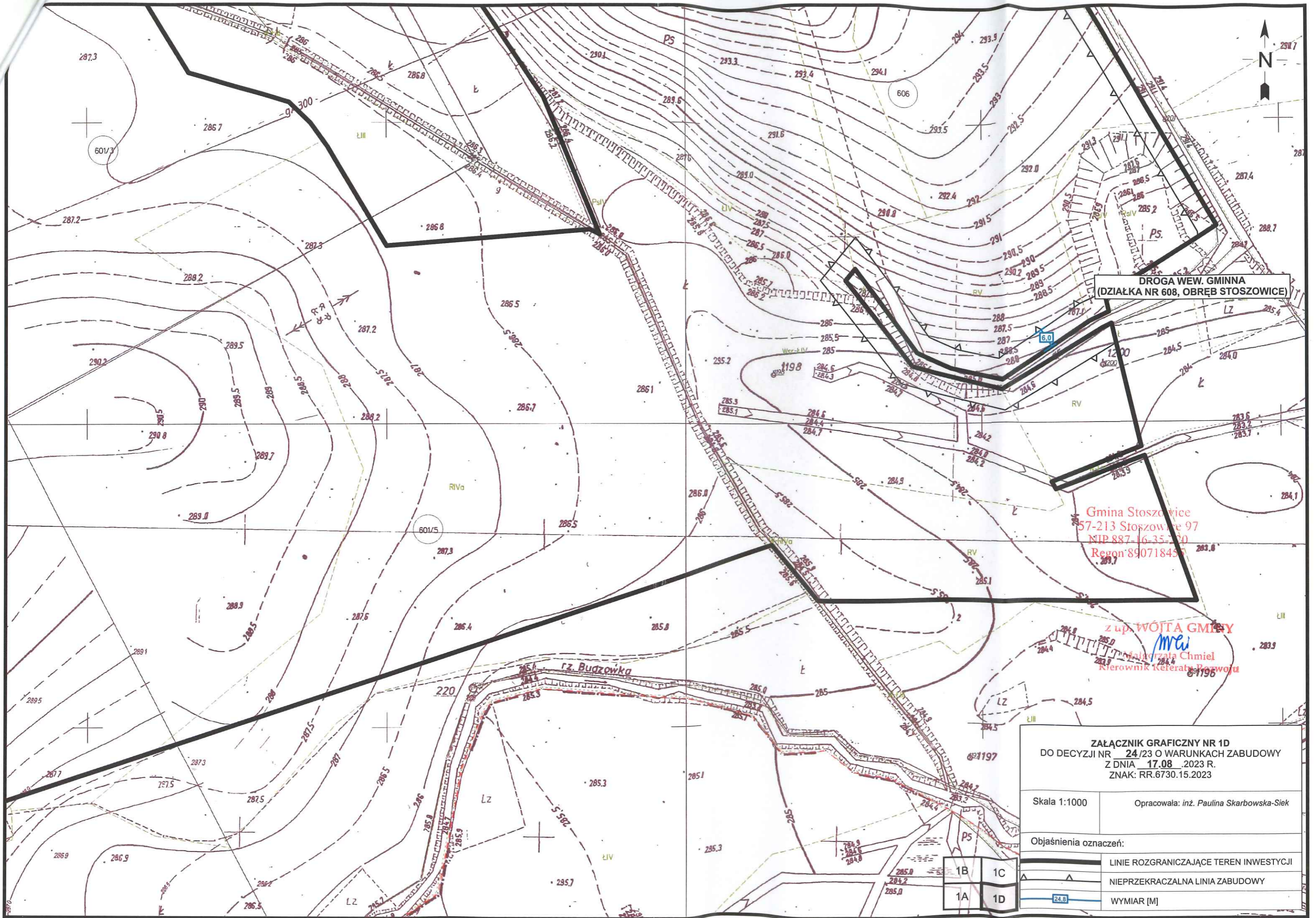
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAR [M]

1B	1C
1A	1D



Gmina Stoszowice  
57-213 Stoszowice 97  
NIP 887-16-35-220  
Regon 890718455

z up. WÓJTA GMINY  
*Mrai*  
Małgorzata Chmiel  
Kierownik Referatu Rozwoju



DROGA WEW. GMINNA  
(DZIAŁKA NR 608, OBREB STOSZOWICE)

Gmina Stoszowice  
57-213 Stoszowice 97  
NIP 887-16-35-220  
Regon 890718457

z up. WÓJTA GMINY  
*mei*  
Małgorzata Chmiel  
Kierownik Kierownictwa Rozwoju  
8-1196

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1D  
DO DECYZJI NR 24/23 O WARUNKACH ZABUDOWY  
Z DNIA 17.08.2023 R.  
ZNAK: RR.6730.15.2023

Skala 1:1000      Opracowała: inż. Paulina Skarbowska-Siek

Objaśnienia oznaczeń:

	1B	1C	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	1A	1D	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
			WYMIAR [M]



Gmina Stoszowice  
 57-213 Stoszowice 97  
 NIP 887-10-35-220  
 Regon 890718455

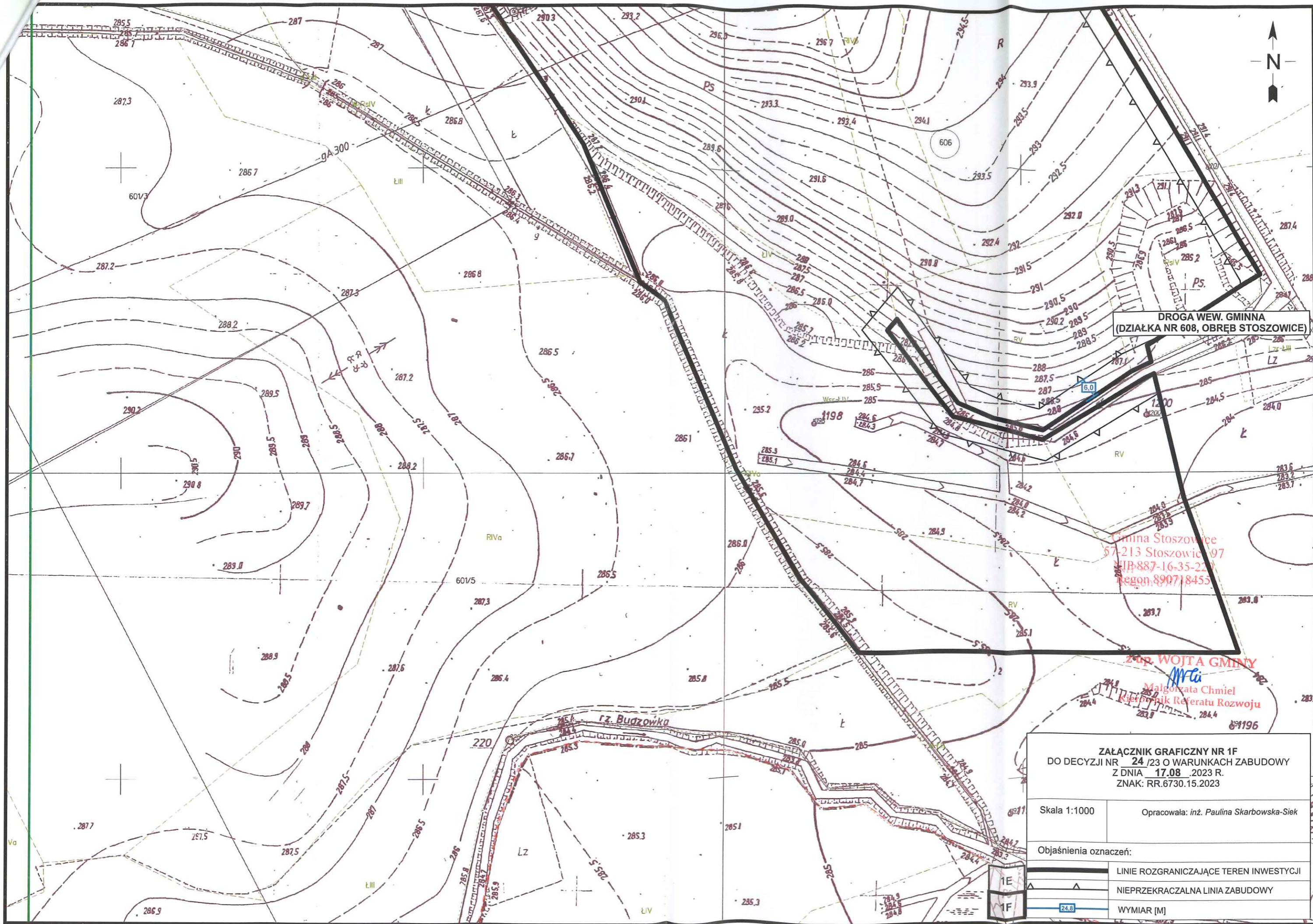
z up. WÓJTA GMINY  
*Mrci*  
 Małgorzata Chmiel  
 Kierownik Referatu Rozwoju

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1E  
 DO DECYZJI NR 24/23 O WARUNKACH ZABUDOWY  
 Z DNIA 17.08.2023 R.  
 ZNAK: RR.6730.15.2023

Skala 1:1000      Opracowała: inż. Paulina Skarbowska-Siek

Objaśnienia oznaczeń:

1E	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
1F	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
24.8	WYMIAR [M]



DROGA WEW. GMINNA  
(DZIAŁKA NR 608, OBREB STOSZOWICE)

Gmina Stoszewice  
57-213 Stoszewice 97  
tel. IP-887-16-35-22  
regon: 890718453

złp. WOJTA GMINY

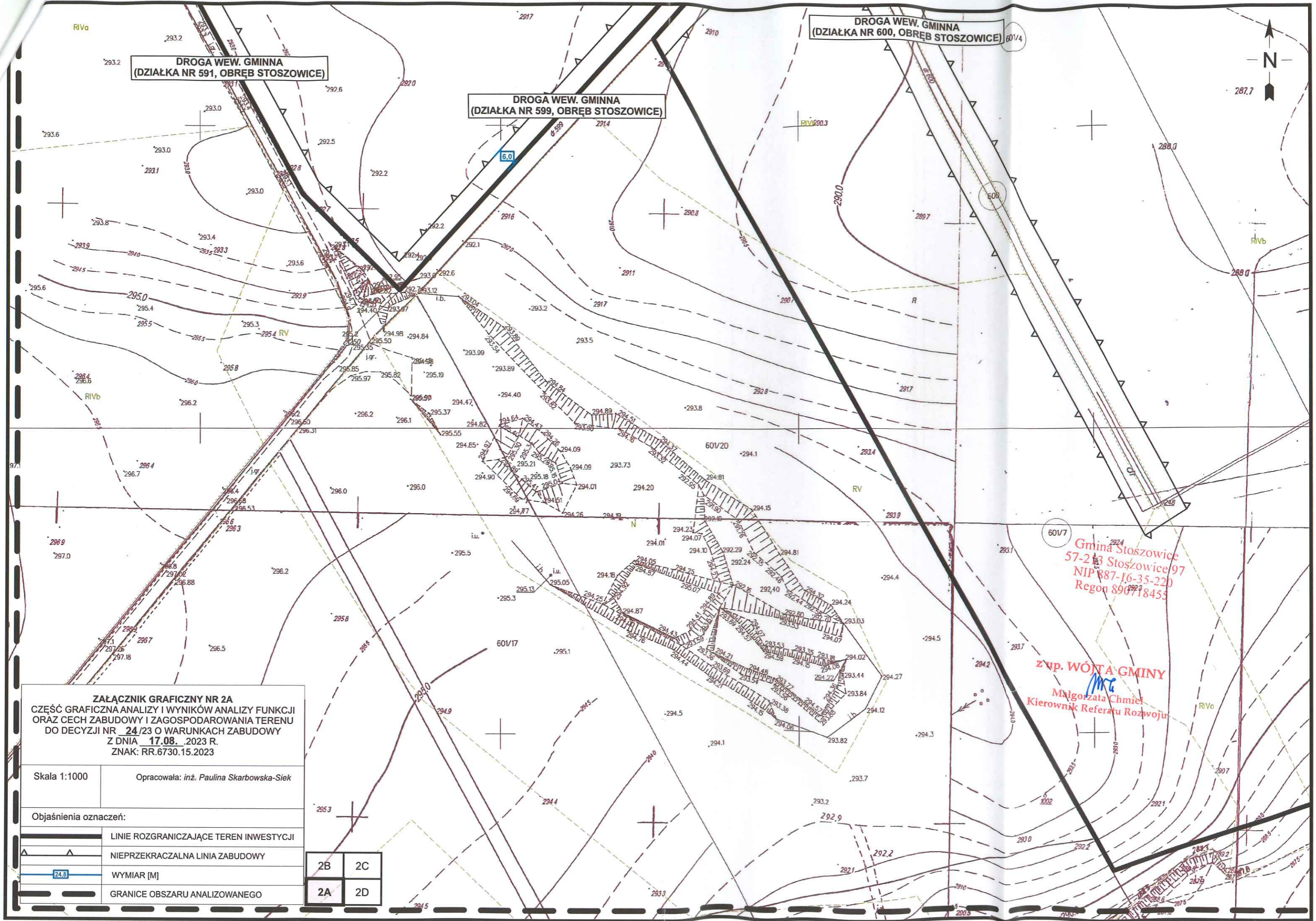
Malgorzata Chmiel  
Kierownik Referatu Rozwoju

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1F  
DO DECYZJI NR 24 /23 O WARUNKACH ZABUDOWY  
Z DNIA 17.08 2023 R.  
ZNAK: RR.6730.15.2023

Skala 1:1000      Opracowała: inż. Paulina Skarbowska-Siek

Objaśnienia oznaczeń:

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAR [M]



DROGA WEW. GMINNA  
(DZIAŁKA NR 591, OBREB STOSZOWICE)

DROGA WEW. GMINNA  
(DZIAŁKA NR 599, OBREB STOSZOWICE)

DROGA WEW. GMINNA  
(DZIAŁKA NR 600, OBREB STOSZOWICE)

Gmina Stoszowice  
57-213 Stoszowice 97  
NIP 887-16-35-220  
Regon 890718455

Zup. WÓJTA GMINY  
Małgorzata Chmiel  
Kierownik Referatu Rozwoju

**ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 2A**  
CZEŚĆ GRAFICZNA ANALIZY I WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI  
ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
DO DECYZJI NR 24/23 O WARUNKACH ZABUDOWY  
Z DNIA 17.08.2023 R.  
ZNAK: RR.6730.15.2023

Skala 1:1000      Opracowała: inż. Paulina Skarbowska-Siek

Objaśnienia oznaczeń:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAR [M]
- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO

2B	2C
2A	2D

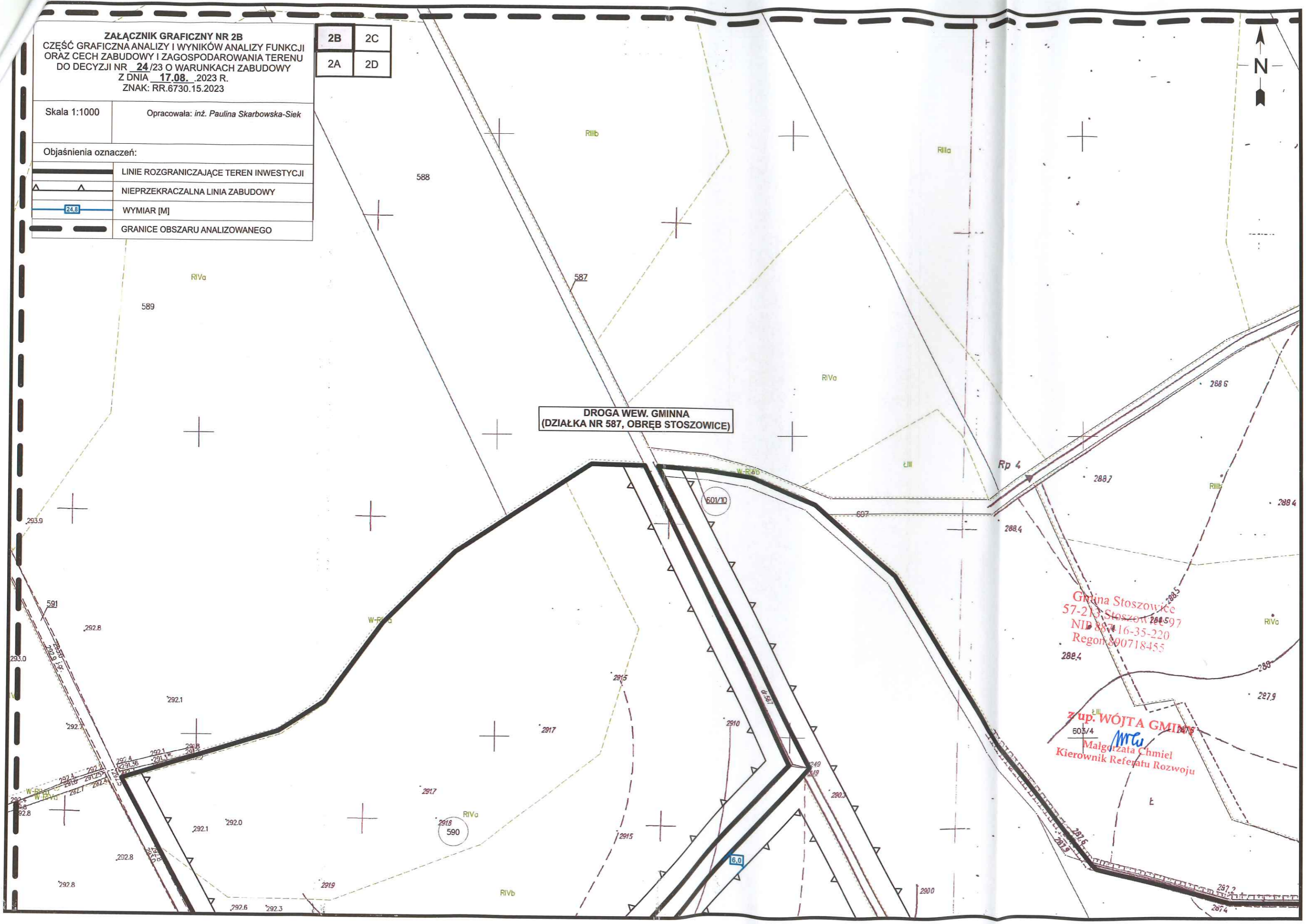
**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2B**  
 CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY I WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI  
 ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
 DO DECYZJI NR 24/23 O WARUNKACH ZABUDOWY  
 Z DNIA 17.08.2023 R.  
 ZNAK: RR.6730.15.2023

2B	2C
2A	2D

Skala 1:1000      Opracowała: inż. Paulina Skarbowska-Siek

Objaśnienia oznaczeń:

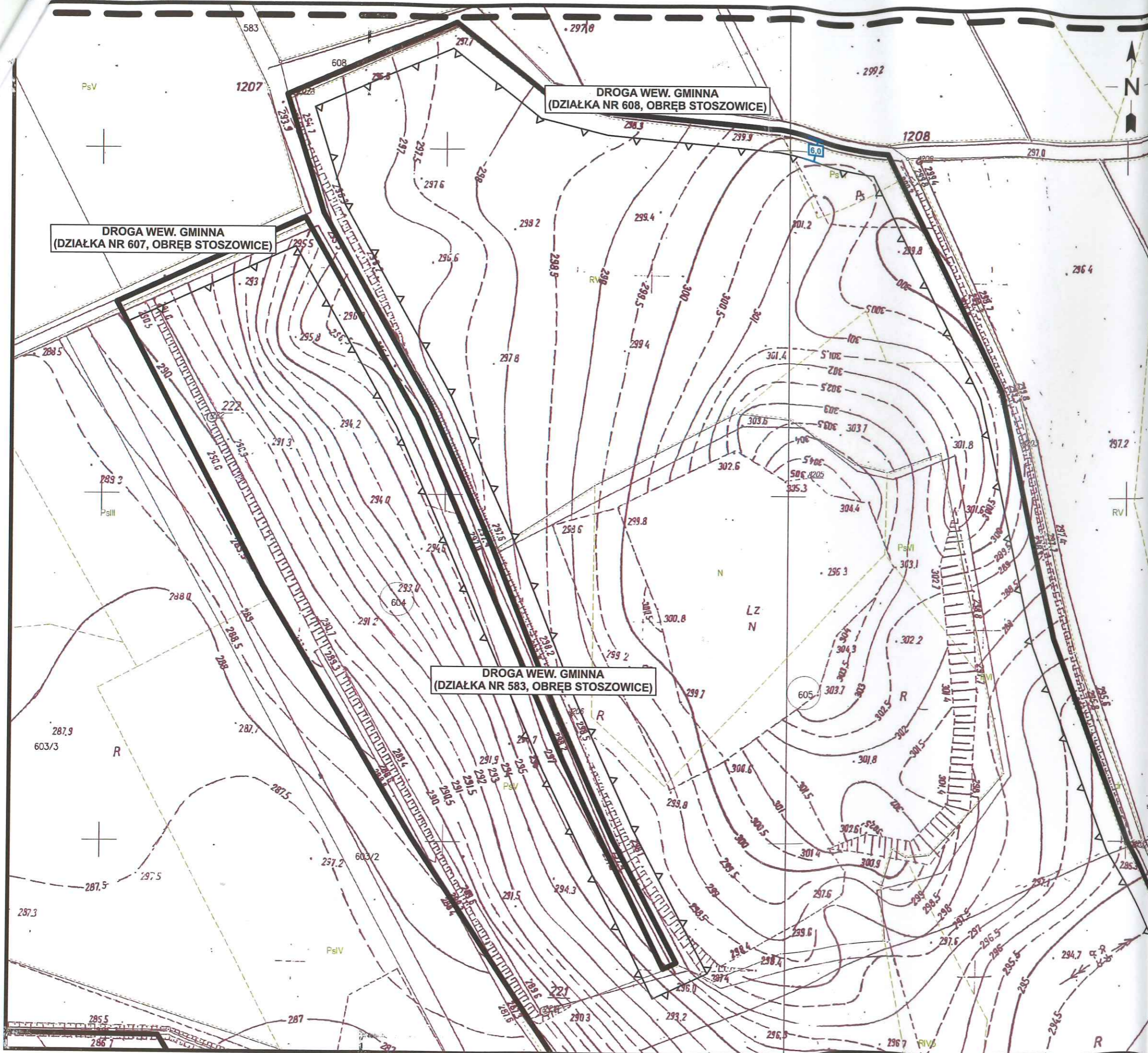
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAR [M]
	GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO



**DROGA WEW. GMINNA  
 (DZIAŁKA NR 587, OBREB STOSZOWICE)**

Gmina Stoszewice  
 57-213 Stoszewice 284 597  
 NIP 887 16-35-220  
 Regon 1400718455

z up. WÓJTA GMINY  
 605/4  
 Małgorzata Chmiel  
 Kierownik Referatu Rozwoju



**ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 2C**  
 CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY I WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI  
 ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
 DO DECYZJI NR 24/23 O WARUNKACH ZABUDOWY  
 Z DNIA 17.08.2023 R.  
 ZNAK: RR.6730.15.2023

Skala 1:1000      Opracowała: inż. Paulina Skarbowska-Siek

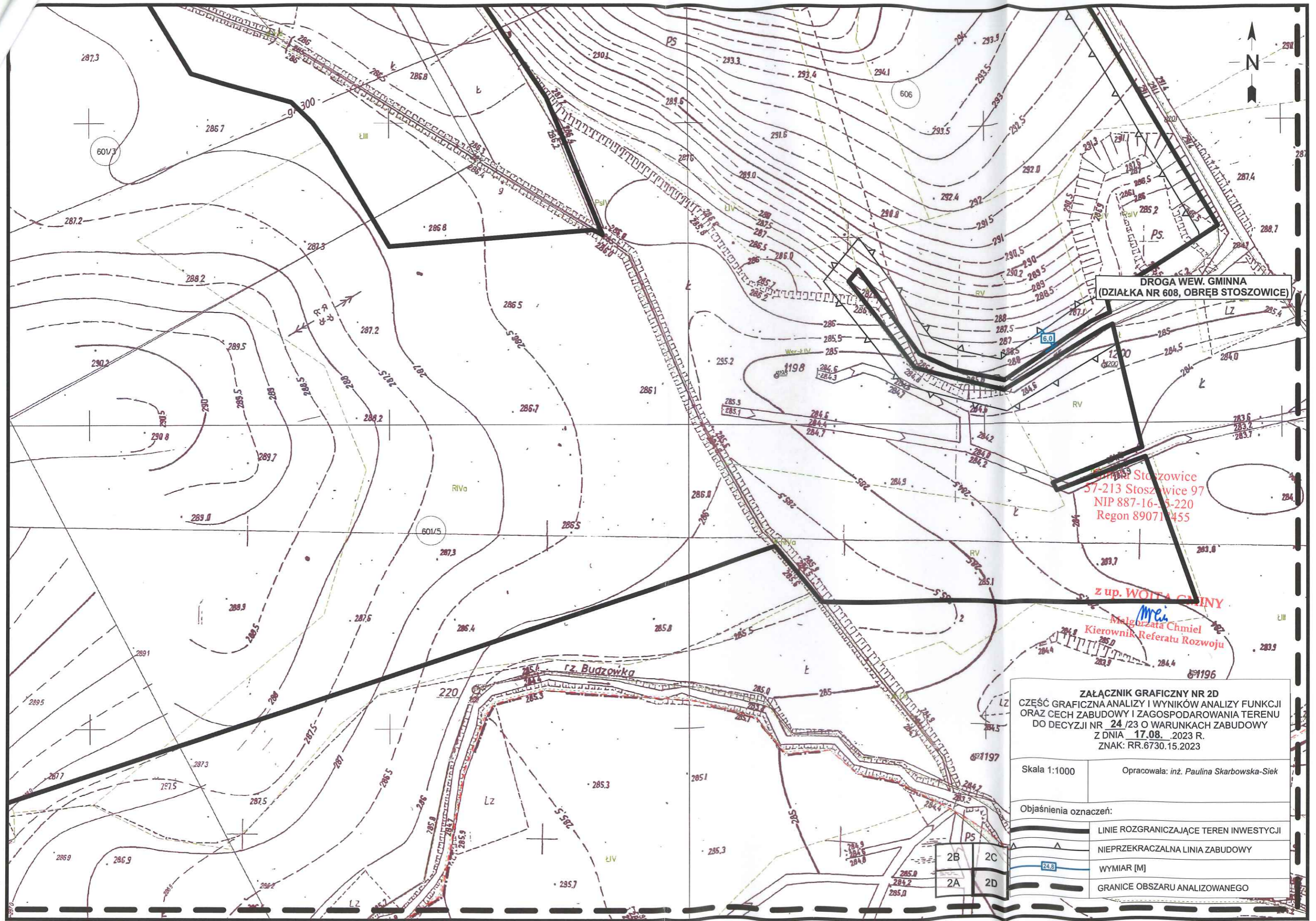
Objaśnienia oznaczeń:

	LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAR [M]
	GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO

2B	2C
2A	2D

Gmina Stoszowice  
 57-213 Stoszowice 97  
 NIP 88716-35-220  
 Regon 890718455

z up. WÓJTA GMINY  
 MRCu  
 Małgorzata Chmiel  
 Kierownik Referatu Rozwoju



**DROGA WEW. GMINNA  
(DZIAŁKA NR 608, OBRĘB STOSZOWICE)**

Stoszowice  
57-213 Stoszowice 97  
NIP 887-16-5-220  
Regon 890711455

**z up. WOJTA GMINY**

Małgorzata Chmiel  
Kierownik Referatu Rozwoju

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2D**  
CZEŚĆ GRAFICZNA ANALIZY I WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI  
ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
DO DECYZJI NR 24 /23 O WARUNKACH ZABUDOWY  
Z DNIA 17.08. 2023 R.  
ZNAK: RR.6730.15.2023

Skala 1:1000      Opracowała: inż. Paulina Skarbowska-Siek

Objaśnienia oznaczeń:

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAR [M]
	GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO

2B	2C
2A	2D



ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH  
Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM  
PRZEWDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI (ART. 53 UST. 3 W ZWIĄZKU Z ART. 64 UST. 1 U.P.Z.P.)

Analiza została przeprowadzona w dniu 19.06.2023 r.

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) Żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):
  - Zgodnie z art. 59 ust. 1-2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i pkt 16 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z planowaną zmianą zagospodarowania terenu polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej, na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w odniesieniu, do którego nie istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych, tym samym zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.
  - Inwestycja nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), tym samym zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.
- 3) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.):
  - Zamierzenie budowlane zlokalizowane poza gruntami leśnymi oraz rolnymi klas I-III i jest planowane na terenie obejmującym użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas: IVa, IVb, IV, V, VI oraz na nieużytkach, stąd grunty te nie wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych lub leśnych.
  - Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.):
  - Planowana inwestycja winna spełniać warunki wskazane w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RR.6220.1.7.2022 z dnia 12 kwietnia 2023 r.
- 5) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.):
  - Zabroniona jest zmiana stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej,
  - Zabroniona jest zmiana kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - Zabronione jest odprowadzanie wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.
  - Wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów.
  - Planowana inwestycja nie może wpływać, na jakość wód i musi pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo, co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
  - Inwestycja, powinna spełniać wymogi przepisów odrębnych w tym ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) w szczególności, w części dotyczącej konieczności uzyskania pozwolenia wodno prawnego – o ile dotyczy.
- 6) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.):
  - Przedmiotową inwestycję należy przeprowadzić w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród.
  - Prawidłowość przyjętych rozwiązań projektowych będzie przedmiotem oceny w postępowaniu o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniu.
  - Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę/ zgłoszenia przepisami wiodącymi są unormowania powyższej ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych.
- 7) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.):
  - Inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- 8) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.):
  - Dla planowanej inwestycji brak jest ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych, wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją, ustalenia w trybie przepisów ustawy – Prawo wodne, warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.
  - W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
  - Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych.
  - Planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
  - Planowana inwestycja nie może być źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
- 9) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.):
  - W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić o tym niezwłocznie właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Stoszowice.
- 10) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.):
  - W przypadku dokonania, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Stoszowice.
- 11) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 537 ze zm.):

- Inwestycja nie obejmuje realizacji przyłączy do sieci wodociągowej, które zdefiniowane są w ww. ustawie, jako: przyłącze wodociągowe – odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym;
- Inwestycja nie obejmuje budowy sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjnej, które zdefiniowane są, w ww. ustawie, jako przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego;
- 12) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.):
  - Inwestycja nie obejmuje budowy sieci rozdzielczej, jako instalacje połączone i współpracujące ze sobą, służące do przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii, należące do przedsiębiorstwa energetycznego.
- 13) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.):
  - Teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej;
- 14) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.):
  - Gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może: powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt; powodować uciążliwości przez hałas lub zapach; wywoływać niekorzystnych skutków dla terenów wiejskich lub miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym;
  - Wytwórca odpadów jest obowiązany do gospodarowania wytworzonymi przez siebie odpadami.
- 15) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 ze zm.):
  - Wytwórcy odpadów komunalnych są obowiązani do selektywnego zbierania wytworzonych przez siebie odpadów komunalnych;
  - Właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości nieruchomości.
- 16) Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 ze zm.):
  - Zamierzenie inwestycyjne należy do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, co wskazują decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu oraz wyroki: wyrok WSA w Olsztynie z dnia 22 grudnia 2020 r., sygn. akt II SA/o1 547/20, wyrok NSA z dnia 11 stycznia 2022 r., sygn. akt II OSK 667/21; IV SA/Po 96/22, wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 17 marca 2022 r., sygn. akt II SA/Go1097/21.
  - Należy przestrzegać wymagań określonych w ustawie.
- 17) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007 r. nr 93 poz. 623 ze zm.):
  - Należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji.
- 18) Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448 ze zm.):
  - Należy przestrzegać wymagań określonych w rozporządzeniu dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

2. **Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

- 1) Inwestycja planowana jest do realizacji na terenie działek ewidencyjnych o numerach: 590, 601/4, 601/10, 604, 605 oraz na terenie fragmentów działek ewidencyjnych o numerach: 601/3, 601/5, 601/7, 606 w obrębie Stoszowice w gminie Stoszowice:

Lp.	Numer działki/ arkusz mapy	Oznaczenie użytku gruntowego	Właściciel/władający
1.	590, AM-7, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice	RIVa, W-RIVa, RIVb	Własność prywatna
2.	601/3 (cz.), AM-7, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice	RIVa, RIVb, PsIV (zamierzenie inwestycyjne będzie realizowane na fragmencie działki poza gruntami sklasyfikowanymi jako ŁIII, W-ŁIII)	Własność prywatna
3.	601/4, 601/10, AM-7, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice	RIVb	Własność prywatna
4.	604, AM-7, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice	PsV	Własność prywatna
5.	605, AM-7, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice	PsV, PsVI, N	Własność prywatna
6.	601/5 (cz.), AM-7, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice	RIVa, W-RIVa, RIVb, PsIV, ŁIII, W-ŁIII (zamierzenie inwestycyjne będzie realizowane na fragmencie działki poza gruntami sklasyfikowanymi jako ŁIII, W-ŁIII)	Własność prywatna
7.	601/7 (cz.), AM-7, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice	RIVa, RIVb, RV, ŁIII (zamierzenie inwestycyjne będzie realizowane na fragmencie działki poza gruntami sklasyfikowanymi jako ŁIII)	Własność prywatna
8.	606 (cz.), AM-7, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice	RIVb, RV, RVI, ŁIII, ŁIV, PsIV, PsV, PsVI, W-ŁIII, Wsr-ŁIV, Lzr-ŁIII (zamierzenie inwestycyjne będzie realizowane na fragmencie działki poza gruntami sklasyfikowanymi jako ŁIII, W-ŁIII, Lzr-ŁIII)	Własność prywatna

- 2) W granicach terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Stoszowice z wyłączeniem obszaru wsi Srebrna Góra, uchwalony uchwałą Rady Gminy Stoszowice nr 56/X/93 z dnia 17.12.1993 r. (Dz. Urz. Woj. Wałbrzyskiego nr 2 z 1994 r.), utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stąd zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

**Stan FAKTYCZNY**

- 1) Inwestycja jest planowana do realizacji na gruntach rolnych klas: IVa, IVb, IV, V, VI oraz na nieużytkach.
- 2) Inwestycja **nie** będzie realizowana na gruntach **leśnych**, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem „Ls”.
- 3) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody.
- 4) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest położony w granicach terenu górniczego;

- 5) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
- 6) Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
- 7) Przedmiotowe zamierzenie nie jest planowane do realizacji na terenie układów ruralistycznych oraz nie jest planowane w obszarze z zachowanymi relikami pradziejowymi i historycznego osadnictwa.
- 8) Istniejące zainwestowanie i użytkowanie terenu: działki, na których przewiduje się realizację inwestycji nie są zabudowane.
- 9) Zgodnie z postanowieniem znak: WR.4.3.521.24.2023.EH z dn. 28.06.2023 r. Dyrektora Zarządu Zlewni w Nysie: teren planowanej inwestycji graniczy, koliduje z rowami melioracyjnymi.
- 10) Zgodnie z pismem nr 13-06-0384336-03 z dn. 13.07.2023 r. Kierownika Wydziału Planowania i Rozwoju TAURON Dystrybucja S. A. Oddziału w Wałbrzychu: „W granicach działek objętych przedmiotowym projektem decyzji znajduje się należąca do TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu napowietrzna dwutorowa linia wysokiego napięcia WN 110 kV (S-210 w relacji R-Nowa Ruda-R Ząbkowice oraz LS-211 relacji R Ząbkowice – R Słupiec).
- 11) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej.

**z up. WÓJTA GMINY**  
*Ma*  
**Małgorzata Chmiel**  
**Kierownik Referatu Rozwoju**

Projekt decyzji opracowała:      inż. Paulina Skarbowska-Siek

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM  
ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1-6 U.P.Z.P.  
/część tekstowa/

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), mając na uwadze rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399 ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 -2a, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1-5a oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), przeprowadza się niniejszą analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Analiza została przeprowadzona w dniu 19.06.2023 r.

<b>1. Dane inwestycji, dla której ustalone są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu</b>	
Rodzaj inwestycji	„Budowa farmy fotowoltaicznej PV Stoszowice o mocy do 20 MW”
Położenie inwestycji	Działki ewidencyjne nr 590, 601/4, 601/10, 604, 605 oraz fragmenty działek ewidencyjnych nr 601/3, 601/5, 601/7, 606, AM-7, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie
Wnioskodawca	<b>ART ENERGY Sp. z o. o.</b> , zam. ul. Raciborska 19, 47-430 Rudy, pełnomocnik: <b>Mieczysław Płatek</b> , zam. ul. Konopnickiej 12/2, 57-200 Ząbkowice Śląskie
<b>2. Zabudowa działki sąsiedniej i analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)</b>	
Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z instalacją odnawialnego źródła energii, stąd nie przeprowadzono analizy w zakresie warunku określonego w 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, parametry dla inwestycji ustalone w decyzji stanowią powtórzenie parametrów zawartych we wniosku.	
<b>3. Wyniki analizy – ustalenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)</b>	
Ze względu na to, że mamy do czynienia z instalacją odnawialnego źródła energii, nie przeprowadzono analizy w zakresie warunku określonego w 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, parametry dla inwestycji ustalone w decyzji stanowią powtórzenie parametrów zawartych we wniosku. Ustalenie funkcji: instalacja odnawialnego źródła energii – panele fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.	
<b>Linie zabudowy:</b>	
– nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy z działkami ewidencyjnymi o numerach: 599, 591, 587, 607, 608, 583, 600, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice, stanowiącymi drogi wewnętrzne należące do gminy Stoszowice;	
– przebieg linii zabudowy przedstawia się na załącznikach graficznych do decyzji oraz w części graficznej analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.	
<b>4. Dostęp terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)</b>	
Dostęp do drogi publicznej:	Z dróg wewnętrznych należących do gminy Stoszowice, zlokalizowanych w granicach działek ewidencyjnych nr 599, 587, 600, 607, 608, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Stoszowice nie planuje się inwestycji zmierzającej do zmiany parametrów dróg w granicach działek ewidencyjnych nr 599, 587, 600, 607, 608, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice, z których planowany jest wjazd na teren inwestycji, w tym skutkujących ustanowieniem parametrów określonych przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 nr 124 poz. 1030 ze zm.). Liczba miejsc parkingowych winna zapewniać prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji.
Energia elektryczna:	Z odnawialnych źródeł energii
Woda:	Nie dotyczy
Ścieki bytowe:	Nie dotyczy
Odpady stałe w trakcie budowy:	Do odpowiednich pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi
Wody opadowe i roztopowe:	Do gruntu, na własny teren nieutwardzony
Zaopatrzenie w ciepło:	Nie dotyczy
Zaopatrzenie w gaz:	Nie dotyczy
Środki łączności:	Nie dotyczy
W związku z powyższym warunki art. 61 ust. 1 pkt 2 i 3 uznaje się za spełnione.	
<b>5. Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)</b>	
Zamierzenie planowane jest na działkach nr 590, 601/4, 601/10, 604, 605, 601/3, 601/5, 601/7, 606, poza gruntami leśnymi i rolnymi klas I-III. Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz nie wymaga uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej, stosownie do art. 11 ust. 1, art. 2 pkt 3 wyżej wymienionej ustawy. W związku z powyższym warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 uznaje się za spełniony.	

**6. Charakterystyka inwestycji, pod względem zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)**

Teren objęty wnioskiem:

- nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony zabytków;
- nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody.

W granicach terenu objętego wnioskiem:

- nie występują tereny górnicze, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.);
- nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.);
- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.);
- nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Planowana inwestycja ponadto nie narusza przepisów odrębnych. Teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony, ani ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację planowanego przedsięwzięcia, stąd warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 uznaje się za **spełniony**.

**7. Charakterystyka inwestycji, pod względem lokalizacji w obszarze strefy kontrolowanej, strefy bezpieczeństwa oraz 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 2021r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy (art. 61 ust. 1 pkt 6)**

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W związku z powyższym warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 uznaje się za **spełniony**.

z up. WÓJTA GMINY  
*MCh*  
Małgorzata Chmiel  
Kierownik Referatu Rozwoju