

**DECYZJA NR 9/24**  
**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, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 59 oraz art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 Inwestora: **Qair Polska S. A.**, ul. Wagonowa 2c, 53-609 Wrocław, reprezentowanego poprzez pełnomocników: **Łukasza Pluskotę**, ul. Wagonowa 2c, 53-609 Wrocław, z dnia 17.01.2024 r., w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie „Magazynu Energii Stoszowice”, na terenie części działki ewidencyjnej nr 601/15, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice,

**u s t a l a m**

**DLA QAIR POLSKA S. A.**

**WARUNKI ZABUDOWY**

**DLA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO POLEGAJĄCEGO NA BUDOWIE „MAGAZYNU ENERGIJ STOSZOWICE”, NA TERENIE CZĘŚCI DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 601/15, OBRĘB STOSZOWICE, GMINA STOSZOWICE**

**A. Rodzaj inwestycji:**

1. Instalacja odnawialnego źródła energii.
2. Zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie „Magazynu Energii Stoszowice”, na terenie części działki ewidencyjnej nr 601/15, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice, obejmuje realizację połączonych z urządzeniami służącymi do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, obiektów, takich jak:
  - 1) do 250 sztuk magazynów energii o wysokości do 4 m wraz z inwerterami i transformatorami SN zlokalizowanymi we wspólnych lub oddzielnych kontenerach;
  - 2) jednej (1) stacji transformatorowej WN o maksymalnej wysokości do 6 m;
  - 3) rozdzielnic, modułów sterowania i kontroli;
  - 4) linii elektroenergetycznych i światłowodowych;
  - 5) układów pomiarowo - zabezpieczających, instalacji odgromowej, przeciwprzepięciowej i instalacji przeciwpożarowych;
  - 6) ogrodzenia wraz z bramami i furtkami o wysokości do 2,5 m;
  - 7) oświetlenia i monitoringu;
  - 8) utwardzonych dróg dojazdowych;
  - 9) pozostałego niezbędnego uzbrojenia terenu.
3. Wybrane parametry techniczne zamierzenia inwestycyjnego:
  - 1) moc – do 100 MW;
  - 2) powierzchnia zabudowy – do 10 220 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – do 14 600 m<sup>2</sup>;

**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) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy z działką ewidencyjną nr 599, obręb Stoszowice, stanowiącą drogę wewnętrzną należącą do gminy Stoszowice;
    - b) przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym 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) Realizacja zamierzenia budowlanego, którego dotyczy niniejsza decyzją, powinno uwzględniać postanowienia decyzji znak: RR.6220.2.8.2023 z dnia 14.11.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Magazyn Energii Stoszowice”.

me

- 2) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami w granicach obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, dopuszcza się możliwość jej przebudowy na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z pismem nr TD24-02-0231381-03 z dn. 07.03.2024 r. Kierownik Wydziału Planowania i Rozwoju TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu:
- Należy zachować lokalizację istniejącej linii elektroenergetycznej, a przy planowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić wzdłuż linii zachowanie pasów technologicznych (pasów ochrony funkcyjnej) o szerokościach nie mniejszych niż 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznych WN 110 kV;
  - Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może jedynie wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m), 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 napowietrznej WN 110 kV,należy dokonać uzgodnień branżowych z TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu.
  - Usunięcie ewentualnych przyszłych kolizji zmian zagospodarowania przestrzennego terenu z infrastrukturą elektroenergetyczną jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci, kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu ta infrastruktura koliduje.
  - Przeznaczenie terenu dla lokalizacji magazynów energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia ich do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła dla sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.”
- 3) Nie zezwala się na wykorzystanie do celów utwardzenia nawierzchni komunikacji wewnętrznej asfaltów oraz mas bitumicznych. Zaleca się stosowanie elementów drobnowymiarowych umożliwiających infiltrację wody opadowej do gruntu.
- 4) Zamierzenie 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: IVb i V, stąd grunty te nie wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych.
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 postępować zgodnie z dyspozycją przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 1) Dostęp do drogi publicznej – z drogi wewnętrznej zlokalizowanej w granicach działki ewidencyjnej nr 599, obręb Stoszowice, należącej do gminy Stoszowice. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Stoszowice nie planuje się inwestycji zmierzającej do zmiany parametrów gruntu w granicach działki nr 599, z której planowany jest zjazd 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. Liczba miejsc parkingowych – nie dotyczy.
  - 2) Energia elektryczna – z odnawialnych źródeł energii oraz/lub przyłączem do sieci elektroenergetycznej;
  - 3) Woda, ścieki bytowe, zaopatrzenie w ciepło, zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
  - 4) Wody opadowe i roztopowe – 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).
  - 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.
  - 7) Zgodnie z postanowieniem znak: ZNS.9022.10.05.2024 z dn. 21 lutego 2024 r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żąbkowicach Śląskich: „Przedmiotowa inwestycja musi spełniać wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w związku z czym po uruchomieniu instalacji zaleca się dokonanie pomiarów poziomu pola elektromagnetycznego”.
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. Granic 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.
  - 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 (załącznik nr 1) oraz na części graficznej analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (załącznik nr 2) – na mapach w skali 1:1000 i 1:2000.

#### UZASADNIENIE

W dniu 17.01.2024 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Inwestora: **Qair Polska S. A.**, ul. Wagonowa 2c, 53-609 Wrocław, reprezentowanego poprzez pełnomocnika: **Lukasza Pluskotę**, zam. ul. Wagonowa 2c, 53-609 Wrocław, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w granicach części działki ewidencyjnej nr 601/15, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice, dotyczący zamierzenia inwestycyjnego polegającego na realizacji magazynów energii o mocy do 100 MW z infrastrukturą towarzyszącą o całkowitej powierzchni zabudowy do 10 220 m<sup>2</sup> (1,02 ha). Inwestycja, zgodnie z wnioskiem obejmuje realizację:

- do 250 sztuk magazynów energii o wysokości do 4 m wraz z inwerterami i transformatorami SN zlokalizowanymi we wspólnych lub oddzielnych kontenerach;
- jednej (1) stacji transformatorowej WN o maksymalnej wysokości do 6 m;
- rozdzielnic, modułów sterowania i kontroli;
- linii elektroenergetycznych i światłowodowych;
- układów pomiarowo - zabezpieczających, instalacji odgromowej, przeciwprzebieciowej i instalacji przeciwpożarowych;
- ogrodzenia wraz z bramami i furtkami o wysokości do 2,5 m;
- oświetlenia i monitoringu;
- utwardzonych dróg dojazdowych;
- pozostałego niezbędnego uzbrojenia terenu.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Wyjątek stanowi zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 59 ust. 2 i 2a ustawy. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z planowaną zmianą zagospodarowania terenu polegającą na budowie magazynów energii, 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;
- nie stanowi jednorazowej, trwającej do roku, zmiany zagospodarowania terenu lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- nie stanowi zmiany zagospodarowania terenu dotyczącej obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4-6, 8-12, 17, 21-28 i 30 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

tym samym 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 ww. 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.

W świetle przepisów art. 7, art. 10 i art. 77 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, 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 czym, stosownie do wymagań procedury administracyjnej, zawiadomiono Wnioskodawcę oraz strony o wszczęciu i zakończeniu postępowania dowodowego

MC

oraz pouczono o przysługujących im uprawnieniach. 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 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, 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 oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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, wyznaczono wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, 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. Nie zobrazowano na załączniku nr 2 do decyzji, pełnego obrysu wszystkich niezbudowanych działek skrajnych o znacznej powierzchni w tym działek drogowych, z uwagi na brak wpływu na wyniki analizy.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt 1 - 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. Zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, instalacją odnawialnego źródła energii jest instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół:

- urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub
- obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego

- a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego. Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z instalacją odnawialnego źródła energii tj. z magazynem energii połączonym z zespołem urządzeń służących do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych, w związku z czym nie przeprowadzono analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaś ustalenia decyzji są zgodne z wnioskiem Inwestora. Powyższe potwierdzają: 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, wyrok WSA w Rzeszowie z dn. 18 maja 2022 r., sygn. akt. II SA/Rz 1775/21; wyrok NSA z dnia 29 czerwca 2022 r., sygn. akt II OSK 1276/21.

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, dokonano 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. Ponadto na wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy organ przedstawiał w załącznikach nr 2, 3 i 4 do niniejszej decyzji.

Organ rozpatrując zgromadzony materiał stwierdził, 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 pkt 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 pkt 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** – inwestycja będzie realizowana na użytkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolami: RIVb, RV.
- 5) **Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi** – m.in. brak jest podstaw do analizowania czy w obowiązującym „Studium (...)”, wyznaczono obszary rozmieszczenia na obszarze gminy Stoszowice wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych.
- 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, 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. \_\_\_\_01.2024 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), 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) – uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- PAŃSWOWY POWIATOWY INSPEKTOR SANITARNY W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH, ul. Kłodzka 2, 57-200 Ząbkowice Śląskie (art. 53 ust. 4 pkt 2a i ust. 5, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), art. 3 pkt 1a, art. 10 ust. 1 pkt 3 i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej) w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie znak: ZNS.9022.10.5.2024 z dnia. 21 lutego 2024 r. uzgadniające pozytywnie projekt decyzji;
- 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, art. 156

MWC

ust. 1 pkt 2, art. 161 ust. 1 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze)<sup>1</sup> - uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.

- 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, art. 156 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) - 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, art. 240 ust. 4 pkt 15 i art. 196 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne) – uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 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, art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych) - 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 08.02.2024 r. wystąpiono do TAURON Dystrybucja S.A., Oddział w Wałbrzychu, ul. Wysockiego 11, 58-300 Wałbrzych oraz do Wodociągów Srebrnogórskich Sp. z o. o. o informację dotyczącą infrastruktury technicznej należącej do ww. podmiotów, przebiegającej przez działkę objętą 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. Powyższe ma na celu dokładne wyjaśnienie stanu faktycznego i ustalenie dalszego sposobu postępowania. Pismem nr TD24-02-0231381-03 z dn. 07.03.2024 r. Kierownik Wydziału Planowania i Rozwoju TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu, poinformowała, że: „W pobliżu granicy fragmentu działki nr 601/15 objętego przedmiotowym postępowaniem, znajduje się należąca do TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu, dwutorowa linia wysokiego napięcia WN 110 kV (S-210 w realizacji R-Nowa Ruda-R-Ząbkowice – WBK92903 Słupiec – pracująca tymczasowo na napięciu 20 kV)”.  
Pismem z dnia 08.02.2024 r. wystąpiono do TAURON Dystrybucja S.A., Oddział w Wałbrzychu, ul. Wysockiego 11, 58-300 Wałbrzych oraz do Wodociągów Srebrnogórskich Sp. z o. o. o informację dotyczącą infrastruktury technicznej należącej do ww. podmiotów, przebiegającej przez działkę objętą 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. Powyższe ma na celu dokładne wyjaśnienie stanu faktycznego i ustalenie dalszego sposobu postępowania. Pismem nr TD24-02-0231381-03 z dn. 07.03.2024 r. Kierownik Wydziału Planowania i Rozwoju TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu, poinformowała, że: „W pobliżu granicy fragmentu działki nr 601/15 objętego przedmiotowym postępowaniem, znajduje się należąca do TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu, dwutorowa linia wysokiego napięcia WN 110 kV (S-210 w realizacji R-Nowa Ruda-R-Ząbkowice – WBK92903 Słupiec – pracująca tymczasowo na napięciu 20 kV)”.  
Niniejsza decyzja została poprzedzona decyzją znak: RR.6220.2.8.2023 z dnia 14.11.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Magazyn Energii Stoszowice”, stąd zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niezwłocznie po wydaniu niniejszej decyzji:

- podano do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stoszowice, zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stoszowice oraz na stronie podmiotowej Urzędu, informację o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy, wskazując w informacji dzień udostępnienia treści decyzji;
- udostępniono na okres 14 (czternastu) dni w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stoszowice oraz na stronie podmiotowej Urzędu, treść niniejszej decyzji.

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,
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 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 lub upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Wnioskodawca, 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. Żądanie to, należy wnieść za pośrednictwem Wójta 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 Wójta 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 Wójta 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.

<sup>1</sup> Zgodnie z postanowieniem NSA z dnia 25 stycznia 2023 r., o sygnaturze II OW 254/22, Marszałek Województwa jest organem administracji geologicznej, właściwym w przedmiocie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy.

MCU

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik Nr 2 – część graficzna analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – mapa w skali 1:2000.
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. PLUSKOTA Łukasz (pełnomocnik);
2. CZACHURA Zbigniew;
3. CZACHURA Barbara;
4. TRACZ Szymon;
5. GMINA STOSZOWICE;
6. a/A.



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

Od dokonania czynności urzędowej na wniosek, pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł, zgodnie z częścią I pkt 8 wykazu przedmiotów opłaty skarbowej, stawek oraz zwolnień, stanowiącego załącznik do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.).

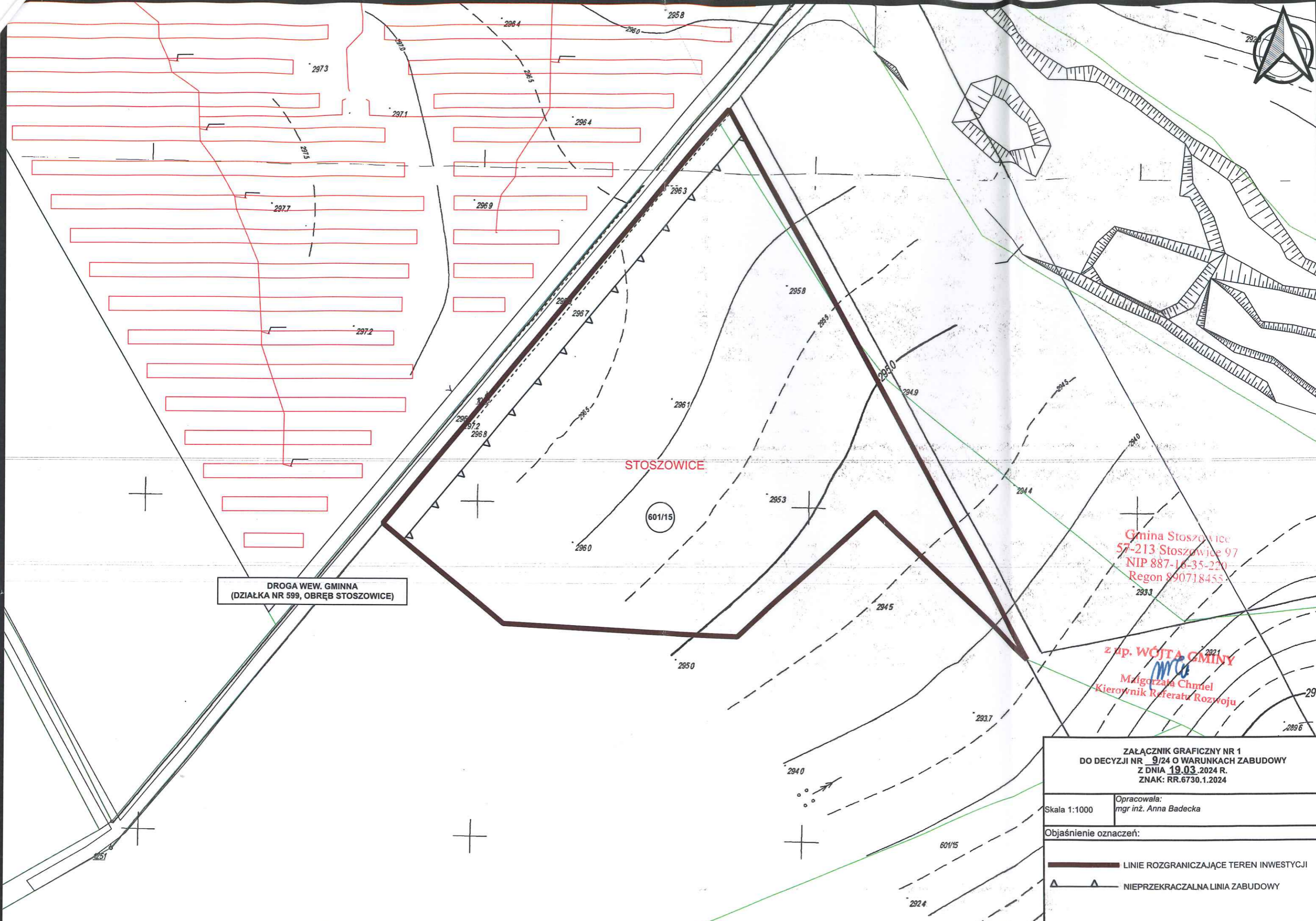
Od złożenia dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa w sprawie z zakresu administracji publicznej, pobrano opłatę skarbową w wysokości 17,00 zł, zgodnie z częścią IV wykazu przedmiotów opłaty skarbowej, stawek oraz zwolnień, stanowiącego załącznik do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.).

**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:      mgr inż. Anna Badecka



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

STOSZOWICE

601/15

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

z up. WÓJTA GMINY  
Margarzeta Chmiel  
Kierownik Referatu Rozwoju

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI NR 9/24 O WARUNKACH ZABUDOWY Z DNIA 19.03.2024 R. ZNAK: RR.6730.1.2024	
Skala 1:1000	Opracowała: mgr inż. Anna Badecka
Objaśnienie oznaczeń:	
— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI	
▲ —▲ — NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY	



STOSZOWICE

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

Gmina Stoszowice  
57-214 Stoszowice 97  
NIP 88-163-974-0  
tel. 83 071 84 55

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

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 2  
CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY I WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI  
ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
DO DECYZJĘ NR 9/24 O WARUNKACH ZABUDOWY  
Z DNIA 19.03.2024 R.  
ZNAK: RR.6730.1.2024

Skala 1:2000

Opracowała:  
mgr inż. Anna Badecka

Opisanie opracowań:



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

Analiza została przeprowadzona w dniu 08.02.2024 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:
  - Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Wyjątek stanowi zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 59 ust. 2 i 2a ustawy. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z planowaną zmianą zagospodarowania terenu polegającą na budowie magazynów energii, 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 stanowi jednorazowej, trwającej do roku, zmiany zagospodarowania terenu lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
    - nie stanowi zmiany zagospodarowania terenu dotyczącej obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4-6, 8-12, 17, 21-28 i 30 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;tym samym 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, 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:
  - Zamierzenie 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: IVb i IV, stąd grunty te nie wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych.
  - 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:
  - Dla zamierzenia budowlanego, którego dotyczy niniejsza decyzja, wydano decyzję znak: RR.6220.2.8.2023 z dnia 14.11.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach wydana dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Magazyn Energii Stoszowice”.
- 5) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne:
  - 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.
- 6) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:
  - 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:
  - 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:
  - 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.
  - Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
  - 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:
  - 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:
  - 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:
  - 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:
  - Inwestycja może obejmować budowę sieci rozumianej, 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:

- Teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej;
- 14) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach:
  - 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:
  - 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:
  - 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 potwierdzają 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, wyrok WSA w Rzeszowie z dn. 18 maja 2022 r., sygn. akt. II SA/Rz 1775/21; wyrok NSA z dnia 29 czerwca 2022 r., sygn. akt II OSK 1276/21.
  - Należy przestrzegać wymagań określonych w ustawie.
- 17) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego:
  - 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:
  - 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:

### Stan PRAWNY

- 1) Inwestycja planowana jest do realizacji na terenie stanowiącym własność prywatną, na części działki ewidencyjnej nr 601/15 w obrębie Stoszowice w gminie Stoszowice:

Lp.	Numer działki/ arkusz mapy	Oznaczenie użytku gruntowego	Właściciel/władający
1.	601/15 (cz.), AM-7, obręb Stoszowice, gmina Stoszowice	RIIIa, RIIIb, W-RIIIb, RIVa, RIVb, RV, (inwestycja będzie realizowana na części działki w granicach użytkach: RIVb, RV, poza użytkami klas: IIIa i IIIb)	Własność prywatna

- 2) W granicach terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Stoszowice, zatwierdzony uchwałą nr III/13/92 Rady Gminy Stoszowice z dnia 22 maja 1992 r. (Dz. U. Woj. Wr. z 1992 r. Nr 9 poz. 72) i zmieniony uchwałą nr III/14/1994 Rady Gminy Stoszowice z dnia 25 maja 1994 r. (Dz. U. Woj. Wr. z 1994 r. Nr 7 poz. 47), 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 stanowiących użytki rolne klas: IVb i V.
- 2) Inwestycja nie będzie realizowana na gruntach leśnych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem „Ls”.
- 3) Grunty rolne stanowiące użytki rolne, na których planowana jest inwestycja, nie są położone w granicach administracyjnych miast.
- 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, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody;
- 7) Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
- 8) Przedmiotowe zamierzenie w jego liniach rozgraniczających, nie jest planowane do realizacji na terenie układów ruralistycznych oraz nie jest planowane w obszarze z zachowanymi reliktnymi przedziejowymi i historycznego osadnictwa.
- 9) Istniejące zainwestowanie i użytkowanie terenu:
  - działka, na której przewiduje się realizację inwestycji nie jest zabudowana;
  - działka, na której przewiduje się realizację inwestycji pozostaje w użytkowaniu rolniczym.
- 10) Zgodnie z pismem nr TD24-02-0231381-03 z dn. 07.03.2024 r. Kierownika Wydziału Planowania i Rozwoju TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu, poinformowała, że: „W pobliżu granicy fragmentu działki nr 601/15 objętego przedmiotowym postępowaniem, znajduje się należąca do TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu, dwutorowa linia wysokiego napięcia WN 110 kV (S-210 w realizacji R-Nowa Ruda-Rząbkowice – WBK92903 Stupiec – pracująca tymczasowo na napięciu 20 kV)”.
- 11) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie przylega bezpośrednio do dróg publicznych.

z up. WÓJTA GMINY  
  
 Małgorzata Chmiel  
 Kierownik Referatu Rozwoju

Projekt analizy opracowała: mgr inż. Anna Badecka

**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 3-6 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 08.02.2024 r.

<b>1. Dane inwestycji, dla której ustalone są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu</b>	
Rodzaj inwestycji:	Budowa „Magazynu Energii Stosowice”
Położenie inwestycji:	fragment działki nr 601/15, AM-7, obręb Stosowice, gmina Stosowice, powiat ząbkowski, województwo dolnośląskie
Wnioskodawca:	<b>Qair Polska S. A.</b> , ul. Wagonowa 2c, 53-609 Wrocław, pełnomocnik: <b>Łukasz Pluskota</b> , zam. ul. Wagonowa 2c, 53-609 Wrocław
<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 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1-2 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 – ustalenia 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 – magazyny energii połączone z urządzeniami służącymi do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii.	
<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	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 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, parametry dla inwestycji ustalone w decyzji stanowią powtórzenie parametrów zawartych we wniosku. Z drogi wewnętrznej zlokalizowanej w granicach działki ewidencyjnej nr 599, obręb Stosowice, należącej do gminy Stosowice. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Stosowice nie planuje się inwestycji zmierzającej do zmiany parametrów gruntu w granicach działki nr 599, z której planowany jest zjazd 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. Liczba miejsc parkingowych – nie dotyczy.
Energia elektryczna	Z odnawialnych źródeł energii oraz/lub projektowanym przyłączem do sieci elektroenergetycznej
Woda	Nie dotyczy
Ścieki bytowe	
Zaopatrzenie w ciepło	
Wody opadowe i roztopowe	Do gruntu, na własny teren nieutwardzony
Odpady stałe w trakcie budowy	Do odpowiednich pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi
Gaz	Nie dotyczy
W związku z powyższym warunki art. 61 ust. 1 pkt 2 i 3 uznaje się za <b>spełnione</b> .	
<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>	
Działka nr 601/15 w Stosowicach, stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako: RIIIa, RIIIb, RIIIb, RIVa, RIVb, RV. Inwestycja będzie realizowana na fragmencie działki w granicach użytków: RIVb, RV. Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze, 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, 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 <b>spełniony</b> .	

**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;
- nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 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 znajduje 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, 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

*Ma*

Małgorzata Chmiel  
Kierownik Referatu Rozwoju