



Burmistrz Ziębic
ul. Przemysłowa 10
57-220 Ziębice

Ziębice, dnia 19 lipca 2023 r.

WB.6730.13.2023.PF

OBWIESZCZENIE

Na podstawie art. 72 ust. 6, 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1094 z późn.zm.), art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 775 z późn.zm.) w związku z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

Burmistrz Ziębic

podaje do publicznej wiadomości, że w dniu 19.07.2023 r wydał decyzję nr 33/2023 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 12 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 12 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek nr 307/2, 126, 112, 87, 61, 62, 288 oraz działki nr 298 położonych w Kalinowicach Dolnych, gmina Ziębice, która poprzedzona była wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.01.2023r., znak: WŚ.6220.6.2022.MO.

Niniejszym wskazuje się dzień 25.07.2023 r. jako dzień udostępnienia treści decyzji nr 33/2023 z dnia 19.07.2023 r.

Z treścią decyzji o warunkach zabudowy oraz dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ziębicach, przy ul. Przemysłowej 10 w Ziębicach, w pokoju nr 20 na II piętrze.

Z up. Burmistrza Ziębic
Zastępca Burmistrza
Małgorzata Wołczyk

Niniejsze obwieszczenie wraz z treścią decyzji 33/2023 zostaje podane do publicznej wiadomości na okres 14 dni przez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Ziębicach, na tablicy ogłoszeń tutaj. Urzędu oraz na tablicy ogłoszeń w Kalinowicach Dolnych.

Sporządziła:



Patrycja Fatyga, tel.: 74 816 38 70 wew. 46, e-mail: budownictwo@ziebice.pl

**DECYZJA NR 33/2023
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn.zm.), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1588 z późn.zm.), w związku z § 2 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),

po rozpatrzeniu wniosku PVE 279 Sp. z o.o. z dnia 01.03.2023 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 12 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 12 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek nr 307/2, 126, 112, 87, 61, 62, 288 oraz na działce nr 298 położonych w Kalinowicach Dolnych, gmina Ziębice

ustalam na rzecz **PVE 279 Sp. z o.o.**
warunki zabudowy dla terenu części działek nr 307/2, 126, 112, 87, 61, 62, 288 oraz działki nr 298
położonych w **Kalinowicach Dolnych, gmina Ziębice**
dla inwestycji polegającej na:

**budowie do 12 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 12 MW
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną****I. RODZAJ INWESTYCJI**

- a) Budowa do 12 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 12MW;
- b) Budowa do 12 sztuk kontenerowych stacji transformatorowych, do 12 kontenerowych magazynów energii oraz niezbędnej infrastruktury technicznej;
- c) Budowa nawierzchni utwardzonych komunikacji wewnętrznej.
- d) Parametry inwestycji:
 1. Moc zainstalowana – do 12 MW;
 2. Maksymalna wysokość stacji transformatorowej i magazynu energii – do 4,0 m;
 3. Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu, powierzchnia zabudowy – do 8,77 ha;
 4. Wysokość konstrukcji z ogniwami fotowoltaicznymi - do 5,0 m.

II. WARUNKI I SZCZEGÓLWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**
 - a) zabudowa istniejąca: tereny użytkowane rolniczo.
 - b) zabudowa projektowana: instalacja odnawialnego źródła energii.
2. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego**
 - a) Linia zabudowy – nie ustala się.
 - b) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się.
 - c) Szerokość elewacji frontowej - nie ustala się.
 - d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie ustala się.
 - e) Geometria dachu – nie ustala się.
3. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
 - a) Inwestycja zlokalizowana jest na częściach działek obejmujących użytki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem RIVa, RIVb, RV, RVI, ŁIV, ŁV, dr w związku z czym nie wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej.
 - b) Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r.

poz. 1839), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a,

– przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

Według dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanego przedsięwzięcia, powierzchnia terenu pod inwestycję, podlegająca przekształceniu będzie wynosić maksymalnie do 8,77 ha, zatem przedsięwzięcie zalicza się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

- c) Realizacja inwestycji winna spełniać wymagania wynikające z Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Burmistrza Ziębic z dnia 26.01.2023 r. (pismo znak: WŚ.6220.6.2022.MO),
- d) Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 (art. 96 ust. 3 Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).
- e) Teren planowanej inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody, o jakich mowa w art. 6 Ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r, poz. 916 z późn.zm.).
- f) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r Prawo ochrony środowiska, t.j. Dz. U. z 2022 r, poz. 2556 z późn.zm.).
- g) Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
- h) Właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich ani odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
- i) 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 - Burmistrza Ziębic.
- j) Wszystkie odpady powstałe w trakcie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.).
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- a) Inwestycja zlokalizowana jest poza obszarami i obiektami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
- b) Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany 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, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**
- a) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- b) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej rozdzielczej zgodnie z warunkami technicznymi przyłącza i/lub odnawialnych źródeł energii;
- c) Zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy.
- d) Zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy.

- e) Odprowadzanie ścieków – nie dotyczy.
 - f) Odprowadzanie wód opadowych - do gruntu, na własny teren nieutwardzony, opcjonalnie do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
 - g) Gospodarowanie odpadami - do odpowiednich pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - h) Dostęp do drogi publicznej – z dróg gminnych – działek nr ewid. 61dr, 62dr, 87 dr, 112dr, 126dr.
- 6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**
- a) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej
 1. Inwestor powinien przy wykonywaniu swego 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 a także możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu oraz ze środków łączności itp.
 - b) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.
 1. Należy spełnić warunki umowy o przyłączenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci energetycznej.
 - c) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – nie dotyczy.
 - d) Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas
 1. Zgodnie z art. 115 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r, poz. 2556 z późn.zm.) tut. Organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, że nie należą one do terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 ustawy, dla których dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez inwestycję nie może przekraczać wartości podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014 r, poz. 112).
 - e) Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie
 1. Planowana inwestycja nie może wprowadzać uciążliwości związanych z wibracjami i powodować zakłóceń elektrycznych oraz nie może być źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.
 2. 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, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. Nr 93, poz. 623 z późn.zm.).
 3. Planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. poz. 2448).
 - f) Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby
 1. Planowana inwestycja nie może negatywnie wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały określone w rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 grudnia 2020 r w sprawie dokonywania oceny poziomów substancji w powietrzu (Dz.U. poz.2279 z późn.zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (t.j. Dz.U. z 2021 r, poz. 845).
 2. Planowana inwestycja nie może ujemnie wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do Ustawy – Prawo wodne.

3. Planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. poz. 1395).
 - g) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).
 - h) Inwestycja winna zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, tj. powinna ograniczyć uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby w stosunku do sąsiadujących nieruchomości oraz jej realizacja i eksploatacja winna nie pozbawiać dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z wody i energii elektrycznej.
 - i) Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji winny nie wykraczać poza linię rozgraniczającą teren inwestycji.
7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**
- a) Teren przedmiotowej inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym, w związku z powyższym nie określa się warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.
 - b) Teren nie jest położony na obszarze podlegającym ochronie, ani nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
 - c) Teren nie jest położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.

III. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione zostały na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1) oraz w części graficznej analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (załącznik nr 2) – na mapach w skali 1:2000.

UZASADNIENIE

W dniu 01.03.2023 r. firma PVE 279 Sp. z o.o. złożyła wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 12 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 12 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek nr 307/2, 126, 112, 87, 61, 62, 288 oraz na działce nr 298 położonych w Kalinowicach Dolnych, gmina Ziębice.

Teren inwestycji położony jest poza obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poza obszarem wymagającym sporządzenia takiego planu na podstawie przepisów odrębnych i poza obszarem terenów zamkniętych.

Wobec tego realizacja planowanej inwestycji, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy. Warunki zabudowy zostały ustalone w trybie określonym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z jej wymaganiami oraz z uwzględnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych. W decyzji uwzględniono wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, którą sporządzono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż spełnione zostały warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) instalacja fotowoltaiczna jest instalacją odnawialnego źródła energii, o której mowa w art. 61 ust. 3 ustawy i nie jest wymagane spełnienie warunku dobrego sąsiedztwa i dostępu do drogi publicznej;
- 2) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 3) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Inwestycja zlokalizowana jest na częściach działek obejmujących użytki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem RIVa, RIVb, RV, RVI, ŁIV, ŁV, dr

w związku z czym nie wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej.

Linie rozgraniczające terenu planowanej inwestycji obejmują część działek nr 307/2, 126, 112, 87, 61, 62, 288 oraz działkę nr 298, Obr. Kalinowice Dolne.

4) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Do wniosku dołączono Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Burmistrza Ziębic z dnia 26.01.2023 r. (pismo znak: WŚ.6220.6.2022.MO), która stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz określa wymagania dotyczące planowanej inwestycji.

Teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony ani ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację planowanego przedsięwzięcia.

5) Zamierzenie budowlane nie znajduje się na 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 2022 r. poz. 273), 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.

Zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego, w którym określono siedmiodniowy termin do składania ewentualnych zastrzeżeń i wniosków. W trakcie postępowania planowana inwestycja uzyskała uzgodnienia określone w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz opinie w zakresie:

- organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych, tj. Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich ul. Henryka Sienkiewicza 11, 57-200 Ząbkowice Śląskie,
- organem właściwym w sprawach administracji geologicznej, tj. Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich ul. Henryka Sienkiewicza 11, 57-200 Ząbkowice Śląskie,
- organu właściwego w sprawach melioracji wodnych, tj. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej. Zarząd Zlewni we Wrocławiu, ul. Wybrzeże Wyspiańskiego 39, 50-370 Wrocław
- Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu - Delegatura w Wałbrzychu ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych,
- właściwym zarządcą drogi gminnej, tj Gmina Ziębice, Wydział Budownictwa i Gospodarki Komunalnej, ul. Przemysłowa 10, 57-220 Ziębice.

Mając na uwadze stan faktyczny i prawny postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

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

Decyzja niniejsza nie wywołuje skutków, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Tutejszy organ stwierdzi wygaśnięcie decyzji, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu za pośrednictwem Burmistrza Ziębic w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Ziębic. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Ziębic oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna.

Opracowanie: mgr inż. arch. Patrycja Fatyga

Z up. Burmistrza Ziębic
Zastępca Burmistrza
Małgorzata Wołczyk

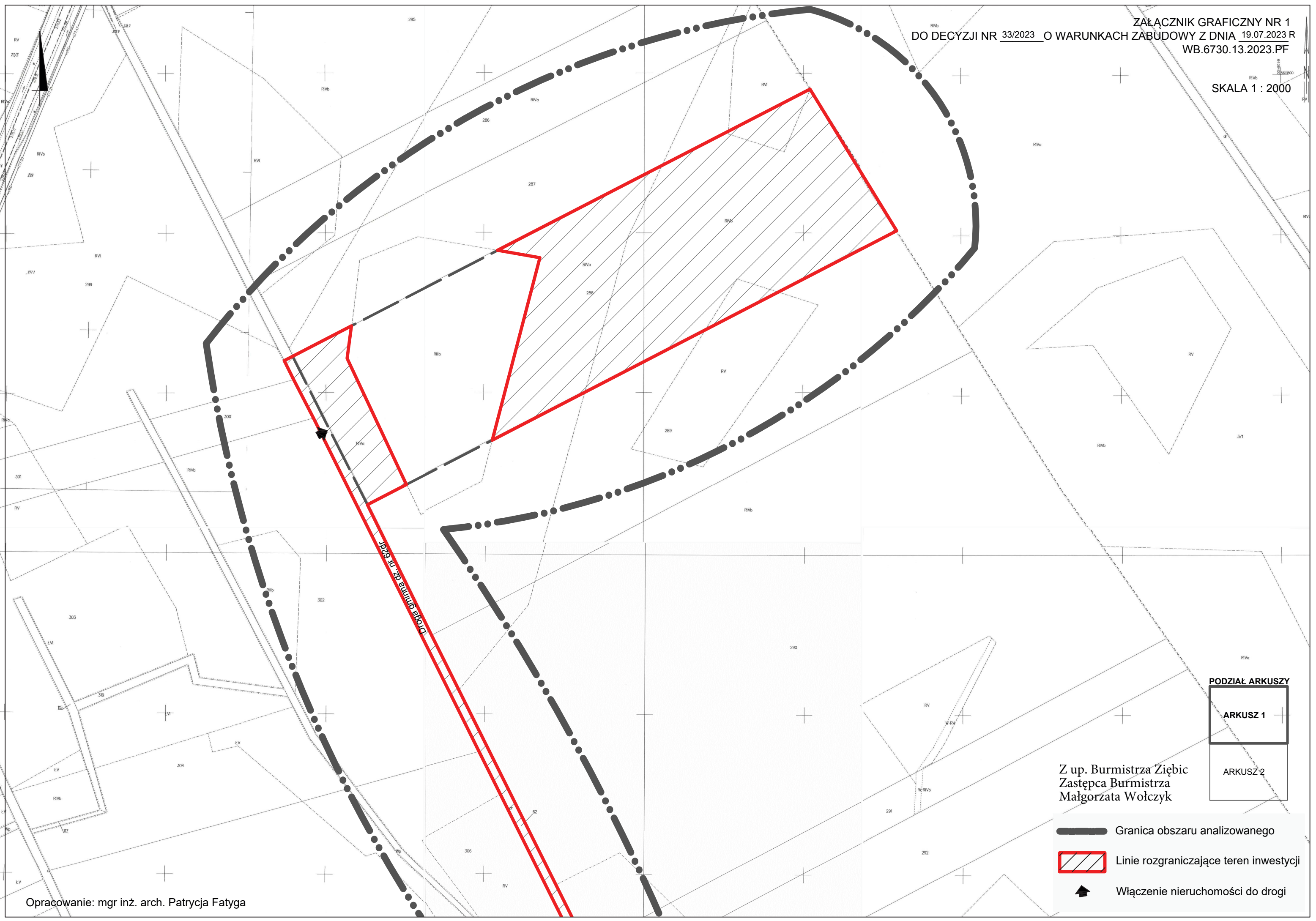
Zgodnie z Ustawą z dnia 16 listopada 2006 r o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2022 r, poz. 2142 z późn.zm.) została pobrana opłata skarbową za decyzję o warunkach zabudowy w kwocie 598,00 zł oraz opłata skarbową za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

Załączniki:




1. Załącznik graficzny do decyzji przedstawiony na mapie w skali 1:2000;
2. 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;
3. Załącznik graficzny – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawione na mapie w skali 1:2000.

Otrzymuje:

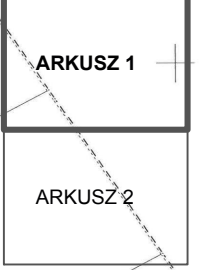
1. Strony postępowania według rozdzielnika pozostającego w aktach sprawy;
2. Starosta Powiatu Ząbkowickiego;
3. A/a.

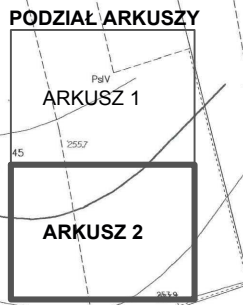
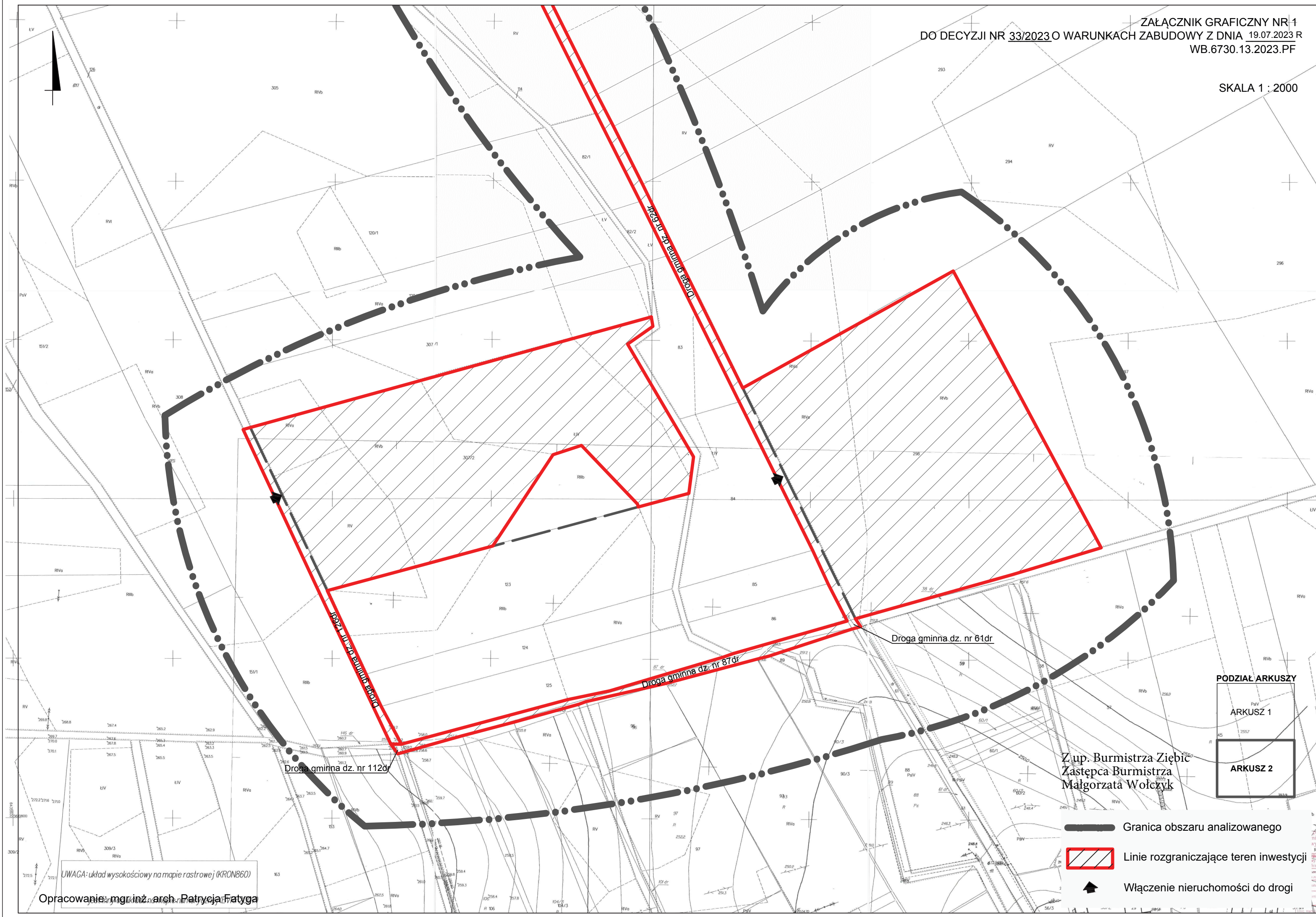


Z up. Burmistrza Ziębic
Zastępca Burmistrza
Małgorzata Wołczyk

-  Granica obszaru analizowanego
-  Linie rozgraniczające teren inwestycji
-  Włączenie nieruchomości do drogi

PODZIAŁ ARKUSZY





Z up. Burmistrza Ziębic
Zastępca Burmistrza
Małgorzata Wołczyk

- Granica obszaru analizowanego
- Linie rozgraniczające teren inwestycji
- Włączenie nieruchomości do drogi

UWAGA: układ wysokościowy na mapie rastrowej (KRON860)

Opracowanie mgr inż. arch. Patrycja Fatyga

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA
OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 5
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu została sporządzona w związku z postępowaniem wszczętym na żądanie **PVE 279 Sp. z o.o.** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu obejmującego części działek nr ewid. **307/2, 126, 112, 87, 61, 62, 288** oraz na działkę nr **298** położone w **Kalinowicach Dolnych**, gm. Ziębice dla inwestycji polegającej na **budowie do 12 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 12 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**

1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich, uśrednienie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – art. 61 ust. 1 pkt 1).

Przedmiotowa inwestycja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z czym na podstawie art. 61 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podlega analizie w zakresie warunku zawartego w art. 61 ust. 1 pkt 1).

2. Dostęp do drogi publicznej – art. 61 ust. 1 pkt 2)

Przedmiotowa inwestycja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z czym na podstawie art. 61 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podlega analizie w zakresie warunku zawartego w art. 61 ust. 1 pkt 2).

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu - art. 61 ust. 1 pkt 3)

- zasilanie energią – z sieci elektroenergetycznej rozdzielczej zgodnie z warunkami technicznymi przyłącza i/lub odnawialnych źródeł energii;
- odprowadzanie wód opadowych – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych.
- gospodarowanie odpadami - do odpowiednich pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dostęp do drogi publicznej – z drogi gminnej - działek nr ewid. 61dr, 62dr, 87 dr, 112dr, 126dr.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych – art. 61 ust. 1 pkt 4)

Teren objęty planowaną inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w myśl przepisów Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U. z 2022 r, poz. 2409).

Inwestycja zlokalizowana jest na części działki obejmującej użytki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem RIVa, RIVb, RV, RVI, łIV, łV, dr w związku z czym nie wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi – art. 61 ust. 1 pkt 5)

Zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi; brak jest ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację planowanej inwestycji.

6. Ocena położenia terenu inwestycji w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. a) – c)

1. 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
2. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
3. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

7. Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1-2 (art. 61 ust. 2-4)

Planowane zamierzenie budowlane nie jest inwestycją produkcyjną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r, nie jest linią kolejową, obiektem liniowym i urządzeniem infrastruktury technicznej, ani zabudową zagrodową w gospodarstwie rolnym i tym samym nie jest zwolnione z warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-2.

Przedmiotowa inwestycja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z czym na podstawie art. 61 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podlega analizie w zakresie warunku zawartego w art. 61 ust. 1 pkt 1) i pkt 2).

Z up. Burmistrza Ziębic
Zastępca Burmistrza
Małgorzata Wołczyk

Opracowanie: mgr inż.arch. Patrycja Fatyga

**ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU,
NA KTÓRYM PRZEVIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji została sporządzona w związku z postępowaniem wszczętym na żądanie **PVE 279 Sp. z o.o.** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu obejmującego części działek nr ewid. **307/2, 126, 112, 87, 61, 62, 288** oraz działkę nr **298** położone w **Kalinowicach Dolnych**, gm. Ziębice dla inwestycji polegającej na **budowie do 12 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 12 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**

- Stan faktyczny terenu: użytki rolne.
- Przedmiotowa inwestycja jest zlokalizowana na części działek nr ewid. **307/2, 126, 112, 87, 61, 62, 288** oraz na działce nr **298** położonych w **Kalinowicach Dolnych**

Lp.	Nr i obręb ewidencyjny działki	Użytek ewidencyjny	Własność
1.	307/2, Obr. Kalinowice Dolne	RIIIb – 0.2300 ha RIVa – 0.1185 ha RIVb – 0.7273 ha RV – 0.5400 ha ŁIV – 0.9200 ha ŁV – 0.2443 ha	Osoba fizyczna
2.	288, Obr. Kalinowice Dolne	RIIIb – 1.0700 ha RIVa – 1.0500 ha RIVb – 1.5600 ha RV – 0.0700 ha RVI – 0.0600 ha	Osoba fizyczna
3.	298, Obr. Kalinowice Dolne	RIVa – 0.6500 ha RIVb – 2.1000 ha	Osoba fizyczna
4.	61, Obr. Kalinowice Dolne	dr – 0,1600 ha	Gmina Ziębice
5.	62, Obr. Kalinowice Dolne	dr – 0,6300 ha	Gmina Ziębice
6.	87, Obr. Kalinowice Dolne	dr – 0,1500 ha	Gmina Ziębice
7.	112, Obr. Kalinowice Dolne	dr – 0,1500 ha	Gmina Ziębice
8.	126, Obr. Kalinowice Dolne	dr – 0,3800 ha	Gmina Ziębice

- Zgodnie z polityką przestrzenną zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ziębice, wnioskowany teren położony jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- Teren nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie znajduje się w obszarze terenu, dla którego podjęta została uchwała o przystąpieniu do sporządzenia takiego planu;
- dostęp do drogi publicznej – z drogi gminnej - działek nr ewid. 61dr, 62dr, 87 dr, 112dr, 126dr.

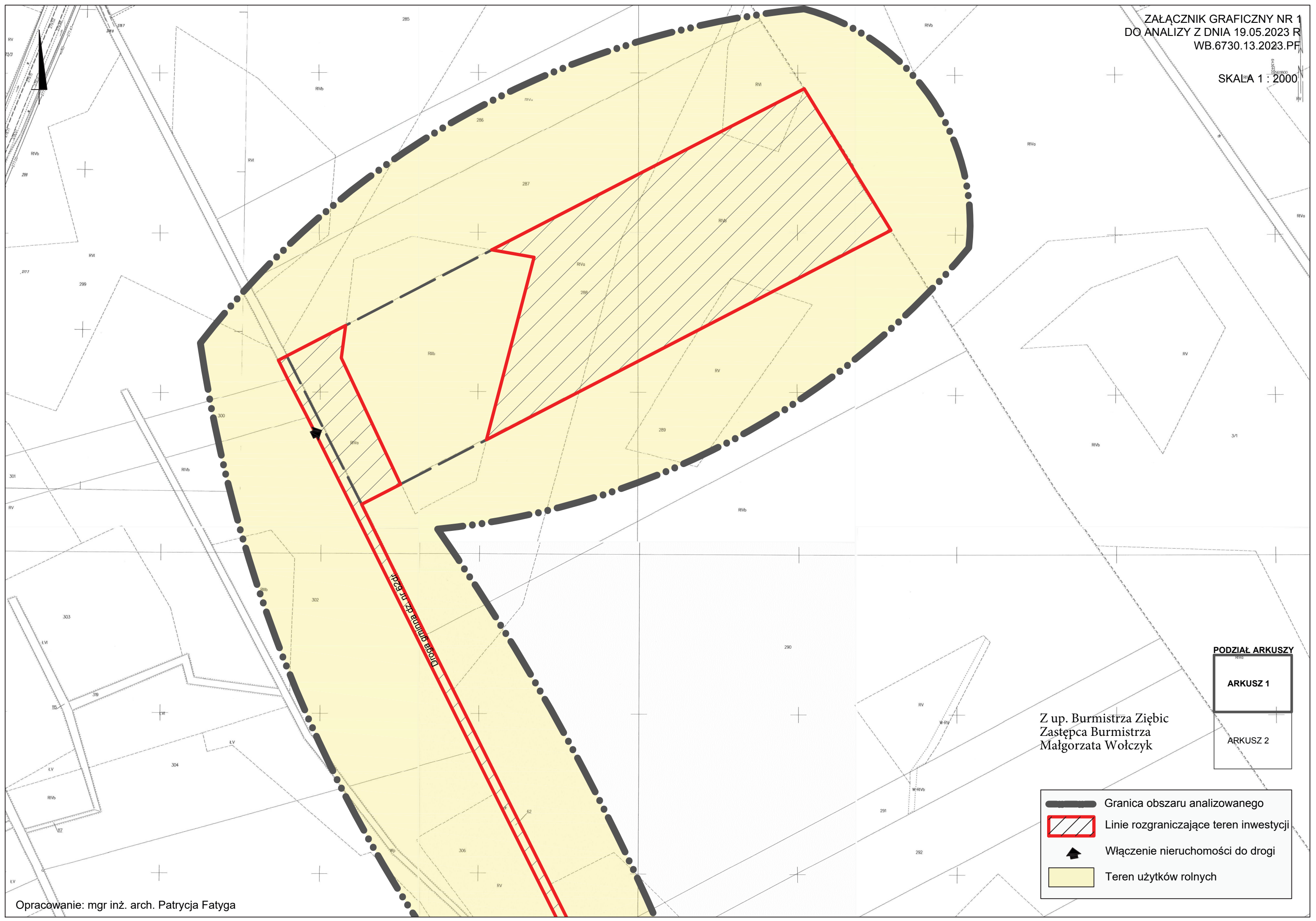
ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Ochrona gruntów rolnych i leśnych - Inwestycja zlokalizowana jest na części działek nr ewid. **307/2, 126, 112, 87, 61, 62, 288** oraz na działce nr **298** położonych w **Kalinowicach Dolnych** i nie wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej. Zamierzenie budowlane nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze.
- Analiza zgodności z przepisami odrębnymi:
 - Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) - inwestycja zlokalizowana jest poza obszarami ochrony konserwatorskiej. W przypadku znalezienia przedmiotu, co do którego zaistnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać roboty ziemne i niezwłocznie powiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeżeli nie jest możliwe - Burmistrza Ziębic.
 - Ustawa z dnia z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn.zm.) – w granicach planowanej inwestycji i w jej bezpośrednim otoczeniu nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody.
 - Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r. poz. 1839), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
 - a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
 - b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a,– przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.
Według dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanego przedsięwzięcia, powierzchnia terenu pod inwestycję, podlegająca przekształceniu będzie wynosić maksymalnie do 8,77 ha, zatem przedsięwzięcie zalicza się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Realizacja inwestycji winna spełniać wymagania wynikające z Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Burmistrza Ziębic z dnia 26.01.2023 r. (pismo znak: WŚ.6220.6.2022.MO),
- Teren inwestycji położony jest poza terenami lub obiektami podlegającymi ochronie, ustalonymi na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Brak jest ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację planowanej inwestycji.

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, przeprowadzona w wyznaczonym obszarze analizowanym oraz w obrębie terenu inwestycji wykazała, że spełnione są warunki umożliwiające ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Z up. Burmistrza Ziębic
Zastępca Burmistrza
Małgorzata Wołczyk

Opracowanie: mgr inż.arch. Patrycja Fatyga

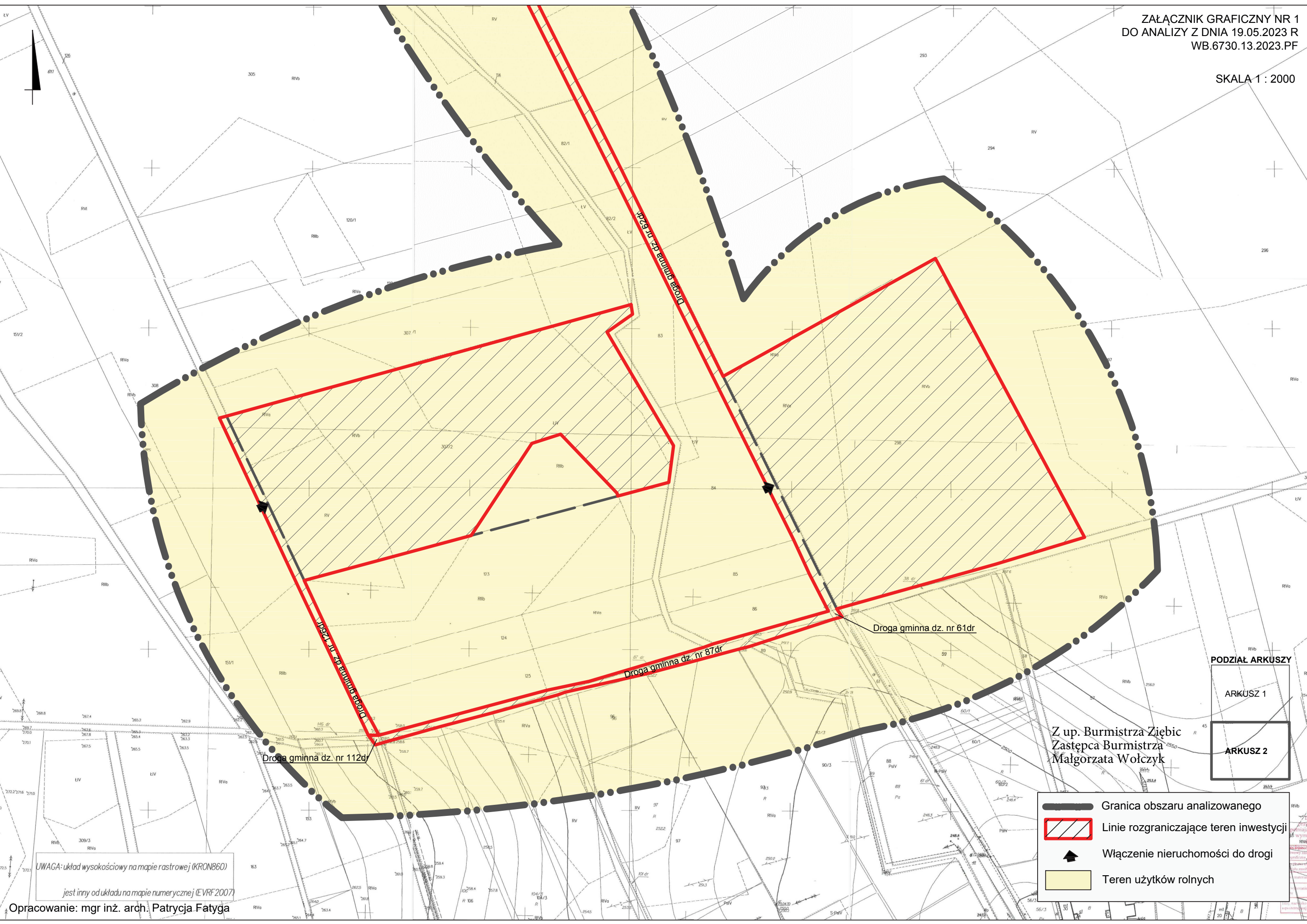


Z up. Burmistrza Ziębic
Zastępca Burmistrza
Małgorzata Wołczyk

PODZIAŁ ARKUSZY

ARKUSZ 1
ARKUSZ 2

- Granica obszaru analizowanego
- Linie rozgraniczające teren inwestycji
- Włączenie nieruchomości do drogi
- Teren użytków rolnych



PODZIAŁ ARKUSZY

ARKUSZ 1
ARKUSZ 2

Z up. Burmistrza Ziębic
Zastępca Burmistrza
Małgorzata Wolczyk

- Granica obszaru analizowanego
- Linie rozgraniczające teren inwestycji
- Włączenie nieruchomości do drogi
- Teren użytków rolnych

UWAGA: układ wysokościowy na mapie rastrowej (KRON860)
jest inny od układu na mapie numerycznej (EVRF2007)