

DECYZJA NR 70.2022 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 735, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku **Votum Green Project S.A.**, reprezentowanej przez **Pana** , złożonego w dniu 01.02.2022r. (uzupełnionego dnia 24.02.2022r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki nr ew. 75 w obrębie Feliksów, gmina Wiskitki oraz w oparciu o ustalenia analizy wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji odnawialnego źródła energii (zespołu elektrowni fotowoltaicznej) o mocy łącznej do 1MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki nr ew. 75 o powierzchni ok. 1,41ha (powierzchnia całej działki 4,93ha) w obrębie Feliksów, gmina Wiskitki.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Inwestycja realizowana w ramach instalacji odnawialnego źródła energii - granice terenu objętego inwestycją określa załącznik graficzny nr 1 do decyzji.

W skład planowanej inwestycji schodzą obiekty:

- zespół paneli fotowoltaicznych (do 2272sztuk) o łącznej mocy nie większej niż 1MW;
- inwertery DC/AC;
- jedna stacja transformatorowa;
- pozostałą infrastruktura.

Organ przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego. Wykazała ona możliwość realizacji planowanego zamierzenia przy założeniu spełnienia warunków określonych w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego.

Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Ustawy o drogach publicznych, Ustawy Prawo Wodne.

1.2. Warunki obsługi komunikacyjnej terenu – nie dotyczy

1.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci inżynierskiej, wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem w zakresie:

- zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.

- odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie dotyczy.
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren własny, nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli.
- zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze na warunkach Zakładu Energetycznego.
- zasilanie w gaz - nie dotyczy.
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- usuwanie odpadów - na terenie działki należy zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów, zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi. Wywóz odpadów zgodnie z przepisami lokalnymi oraz Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 888, ze zm.).

1.4. Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych

Dla terenu objętego wnioskiem nie jest konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Według wypisu z rejestru gruntów z dnia 08.11.2021r. na działce nr ew. 75 w obrębie ewidencyjnym Feliksów występują użytki: grunty orne RIVb w areale 1,46ha, grunty orne RV w areale 2,41ha, pastwiska trwałe PsIV w areale 0,31ha, pastwiska trwałe PsV w areale 0,51ha, nieużytki N w areale 0,23ha, grunty pod rowami W w areale 0,01ha.

Decyzją objęto część działki o powierzchni ok. 1,41ha.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1326, ze zm.) grunty rolne na terenie, których znajdują się użytki rolne klasy bonitacyjnej IV-VI nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Postanowieniem znak: OŚ.673.77.2022.LB z dnia 22.03.2022 r. Starosta Powiatu Żyrardowskiego uzgodnił pozytywnie w zakresie ochrony gruntów rolnych, na etapie udzielenia decyzji o warunkach zabudowy planowana inwestycja tj.: budowę instalacji odnawialnego źródła energii (zespołu elektrowni fotowoltaicznej) o mocy łącznej do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 75 o powierzchni ok. 1,41 ha (powierzchnia całej działki 4,93 ha) w obrębie Feliksów gmina Wiskitki.

1.5. Warunki w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi.

Stwierdza się, że planowana inwestycja realizowana w zakresie objętym wnioskiem jest zgodna z przepisami odrębnymi.

1. Planowana inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska /Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w/s przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1839)/.

W decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Wiskitki o środowiskowych uwarunkowaniach nr 4.2021 z dnia 15.10.2021r., stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy 1MWp”.

W decyzji określono warunki konieczne do spełnienia przy realizacji przedsięwzięcia:

- 1) *przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności ochrony zwierząt objętych ochroną gatunkową; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienia od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody;*
- 2) *przed rozpoczęciem oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy istnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę*

- z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją;*
- 3) podczas prowadzenia prac zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;*
 - 4) prace ziemne w rejonie stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi regulacjami dotyczącymi ochrony zabytków;*
 - 5) wykaszanie roślinności pomiędzy rzędami paneli należy wykonywać po 1 sierpnia i prowadzić je od środka farmy w kierunku zewnętrznym;*
 - 6) prace budowlane należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym;*
 - 7) należy pozostawić prześwit wielkości minimum 20cm pomiędzy ogrodzeniem a powierzchnia gruntu;*
 - 8) dolną krawędź ogrodzenia należy wykonać w taki sposób, by nie posiadała ostrych krawędzi oraz wystających elementów;*
 - 9) należy stosować źródła światła nieprzywabiające owadów;*
 - 10) na panelach fotowoltaicznych należy zastosować powłoki antyrefleksyjne;*
 - 11) czyszczenie paneli fotowoltaicznych należy prowadzić przy zastosowaniu wody, bez detergentów;*
 - 12) pod transformatorem należy umieścić szczelną misę olejową, będącą w stanie zmagazynować 100% oleju, wykonaną z takich materiałów, aby ciecz izolacyjna lub olej nie przedostały się do środowiska gruntowo-wodnego.*
2. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16.04.2004r. (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 916)
 3. Teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie wodonośnej.
 4. W przypadku występowania w obszarze objętym niniejszą decyzją urządzeń melioracji wodnych:
 - a) przy podejmowaniu jakichkolwiek działań należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 2233, ze zm.) ;
 - b) ustalić w terenie lokalizację urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji;
 - c) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych, projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
 - d) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską;
 - e) przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.
 5. Zmiana ukształtowania terenu nie może zmienić stosunków wodnych na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu wody ze źródeł - ze szkodą gruntów sąsiada.

Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 840) na terenie objętym decyzją zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 59-61/69. Postanowieniem znak: WA.5151.15.2.2022.AO z dnia 25.03.2022 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił (w zakresie konserwatorskim) projekt decyzji dla inwestycji polegającej na budowie instalacji odnawialnego źródła energii (zespołu elektrowni fotowoltaicznej) o łącznej mocy do 1MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr ewid. 75 położonej w miejscowości Feliksów gm. Wiskitki, zlokalizowanej częściowo na obszarze zabytku archeologicznego nr AZP 59-61/69. W uzasadnieniu postanowienia wskazano, iż ww. stanowisko zostało odkryte w 1972 r. a następnie zweryfikowane za pośrednictwem prospekcji powierzchniowej przez S. Woydę w 2002 r. i ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Omawiany zabytek stanowią

zachowane w ziemi (pod gruntem ornym i współczesną warstwą użytkową), ślady osadnictwa starożytnego z wczesnej epoki brązu, okresu halsztackiego/lateńskiego, okresu rzymskiego; ślady osadnictwa wczesnośredniowiecznego. Wykonanie robót ziemnych (wykopów) związanych z realizacją ww. inwestycji na terenie stanowiska może doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego. Zgodnie z treścią art. 31 ust. 1a pkt 2 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1 pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

W postanowieniu konserwator zaznaczył, iż zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala konserwator zabytków w drodze decyzji wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Do wniosku o określenie zakresu i rodzaju badań archeologicznych inwestor winien dołączyć projekt budowlany lub też program planowanych prac, aby MWKZ mógł ocenić stopień i rodzaj ingerencji w zabytek archeologiczny i właściwie określić niezbędny zakres i rodzaj badań archeologicznych.

Zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

„1.(utracił moc), 1a.Osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować:1)roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo 2)roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego - jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a dotacja na przeprowadzenie badań archeologicznych i wykonanie ich dokumentacji, ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

2. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.

3. Egzemplarz dokumentacji badań, o których mowa w ust. 1a, podlega po ich zakończeniu nieodpłatnemu przekazaniu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków”.

W postanowieniu MWKZ poinformował, że ustali zakres i rodzaj badań w drodze decyzji wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Do wniosku o określenie zakresu i rodzaju badań archeologicznych inwestor winien dołączyć projekt budowlany lub program planowanych prac, aby Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków mógł ocenić stopień i rodzaj ingerencji w zabytek archeologiczny i właściwie określić niezbędny zakres i rodzaj badań archeologicznych.

Ponadto obowiązują następujące warunki:

- W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu.
- Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z art. 83 ustawy z dn. 17.01.2018r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 916).

1.6. Warunki w zakresie lokalizacji zamierzenia budowlanego względem obszarów wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy.

Obszary, w stosunku do której decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. 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

Wyniki analizy urbanistycznej (część tekstowa i graficzna) wokół części działki nr ew. 75 w obrębie Feliksów, gmina Wiskitki stanowią załączniki do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 19.01.2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 01.02.2022 r., l.dz. 1379.2022), uzupełnionym w dniu 24.02.2022 r. firma **Votum Green Project S.A.**, reprezentowana przez **Pana** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji odnawialnego źródła energii (zespołu elektrowni fotowoltaicznej) o mocy łącznej do 1MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki nr ew. 75 o powierzchni ok. 1,41ha (powierzchnia całej działki 4,93ha) w obrębie Feliksów, gmina Wiskitki, ustalono, że przedmiotowa inwestycja wymaga stosownie do art. 59 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Pismem znak: NPZ.6730.9.2022.AR z dnia 04.03.2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z zapisami 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) została przeprowadzona analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pismem z dnia 14.03.2022 r. zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) zwrócono się do właściwych organów o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.

Następnie pismem z dnia 08.04.2022 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, wskazując, że osoby zainteresowane mają prawo zapoznać się oraz wypowiedzieć w kwestii zebranego materiału dowodowego w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego zawiadomienia. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły do tut. urzędu wnioski w przedmiotowej sprawie.

Decyzję wydano zgodnie z art. 4 pkt. 2 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 pkt 3 Ustawy oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówiącym „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także **instalacji odnawialnego źródła energii** w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”.

Wydanie niniejszej decyzji jest możliwe, ponieważ zostały spełnione warunki art. 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. w zakresie zabudowy sąsiedniej, kontynuacji funkcji itp. – NIE STOSUJE SIĘ.
2. w zakresie dostępności do drogi publicznej – NIE STOSUJE SIĘ.
3. w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu - warunek spełniony.
4. w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - warunek spełniony.
5. w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi - warunek spełniony.
6. w zakresie lokalizacji zamierzenia budowlanego względem obszarów wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy - warunek spełniony.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję uzgodniono z właściwymi organami, tj.:

1. **Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** – Postanowienie znak: WA.5151.15.2.2022.AO
2. **Starostą Powiatu Żyrardowskiego** – Postanowienie znak: OŚ.673.77.2022.ŁB z dnia 22.03.2022r.;
3. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Łowiczu** – w myśl art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję uznaje się za uzgodnioną,

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiono zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Strefy kontrolowane wyznaczone po obu stronach gazociągu

Zamierzenie budowlane realizowane będzie w zasięgu strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia.

Przez teren inwestycji przebiega sieć gazowa DN400, dla której została wyznaczona strefa kontrolowana. Zagospodarowanie w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

W decyzji wyznaczono linie zabudowy uwzględniając zasięg strefy kontrolowanej od gazociągu.

Strefy bezpieczeństwa wyznaczone po obu stronach rurociągu

Zamierzenie budowlane nie będzie realizowane w zasięgu strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

2. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Inne warunki wynikające z przepisów szczególnych

- projektowane obiekty muszą spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w innych przepisach odrębnych;
- rozwiązania przyjęte w projektowanym obiekcie muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą; wszelkie inwestycje w obrębie linii 15kV w uzgodnieniu i na warunkach ZE;
- dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (t.j. Dz. z 2021, 2351, ze zm.);
- projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzić na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 21 lutego 1995r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie;
- jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z zabudową, to przełożenie w/w należy uzgodnić z zarządcami sieci;
- przed wydaniem pozwolenia na budowę/uzyskaniem możliwości budowy na podstawie zgłoszenia należy uzyskać decyzję na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej w Starostwie Powiatowym, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. Okres ważności decyzji

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub możliwość budowy na podstawie zgłoszenia,
- z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli jest sprzeczna z jego ustaleniami.

Wygąśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Załącznikami do decyzji są:

- załącznik graficzny nr1
- wyniki analizy urbanistycznej zał. nr 2 - część tekstowa.

POUCZENIE

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania za moim pośrednictwem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Obozowa 57 w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które służy zażalenie karę pieniężną. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Do terminu, o którym mowa w ust. 2 nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e ww. ustawy postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2 wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie do Wojewody żądanie wymierzenia tej kary, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 107 § 1 pkt 7 w związku z art. 127a Kpa w trakcie biegu terminu na wniesienie odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY WISKITKI



Za Burmistrza
Inż. Łukasz Boczkowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA
MIASTA I GMINY WISKITKI

Otrzymują:

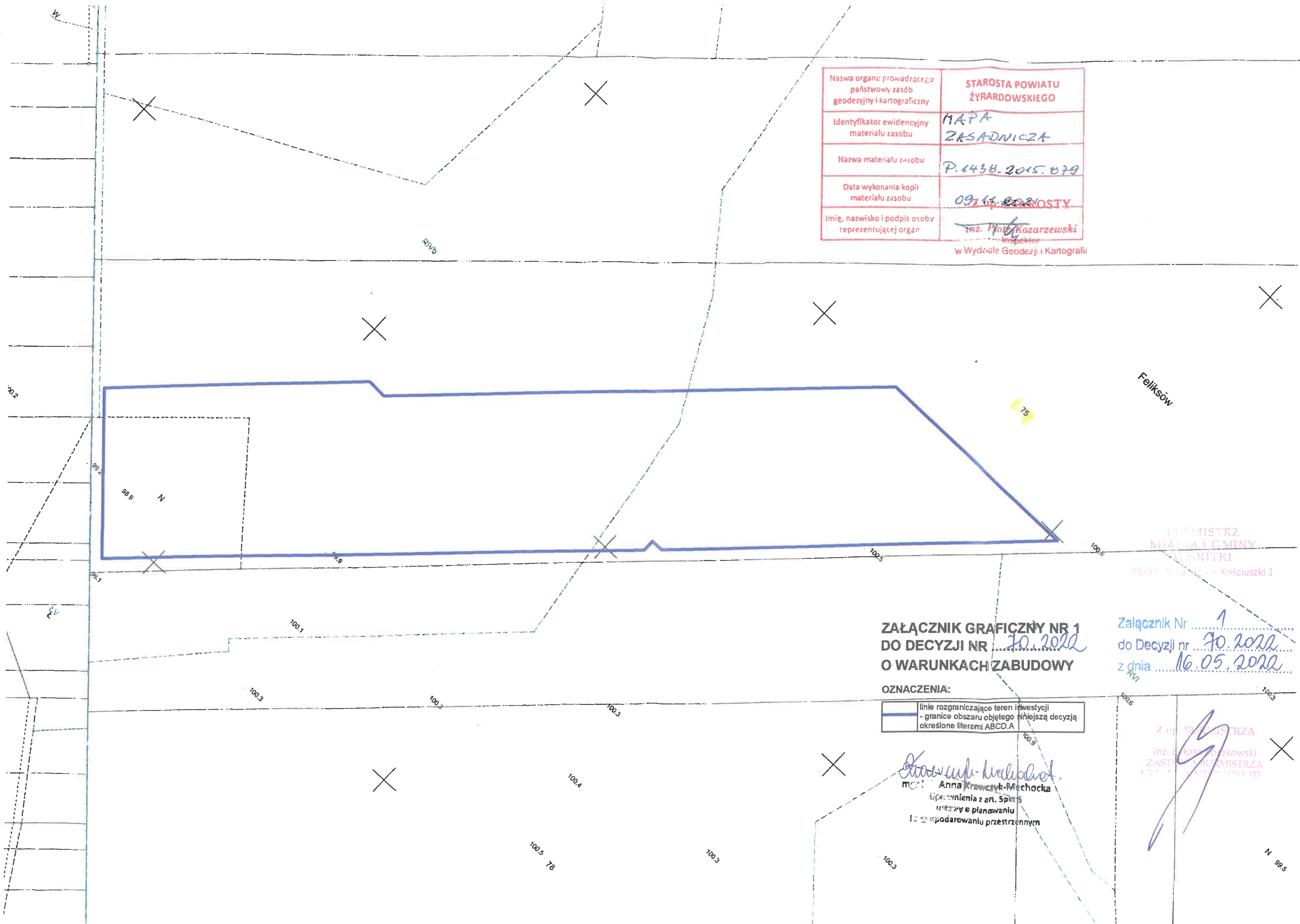
Wg rozdzielnika w aktach sprawy

1. «Nazwisko», «ulica», «KodPo» «Miasto»
2. a/a

Opracował:
mgr inż. Anna Krawczyk-Mechocka
Uprawnienia z art. 5 pkt 5 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU ŻYRARDOWSKIEGO
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Nazwa materiału zasobu	P.1438.2015.079
Data wykonania kopii materiału zasobu	09.11.2021
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	inż. Piotr Kozarzewski Inspektor

w Wydziale Geodezji i Kartografii



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO DECYZJI NR 70.2022
O WARUNKACH ZABUDOWY

OZNACZENIA:

	linie rozgraniczające teren inwestycji
	- granice obszaru objętego niniejszą decyzją określone literami ABCD.A

mgr inż. Anna Krawczyk-Mechocka
uprawnienia z art. 5 pkt 5
ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Załącznik Nr 1
do Decyzji nr 70.2022
z dnia 16.05.2022

Z up. STAROSTA
inż. Piotr Kozarzewski
ZASTĘPCA STAROSTY

Załącznik nr 2 do decyzji nr
40.2022

dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii (zespołu elektrowni fotowoltaicznej) o mocy łącznej do 1MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki nr ew. 75 o powierzchni ok. 1,41ha (powierzchnia całej działki 4,93ha) w obrębie Feliksów, gmina Wiskitki.

3-315 Wiskitki ul Kościuszki 1

WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

Granice obszaru objętego analizą

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1588/) organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza obszaru i wnioski

Analiza obszaru wykazała, że działki sąsiednie (zlokalizowane w obszarze analizowanym), dostępne z tej samej drogi publicznej zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej do realizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych.

Planowana inwestycja winna spełnić wymagania przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo budowlane, ustawy o ochronie środowiska, ustawy Kodeks Cywilny.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: "Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej,*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
- 6) *zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:*
 - a) *w stosunku do której decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. 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."

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówiącym „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”.

Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie dotyczącym kontynuacji funkcji - art. 61 ust. 1 pkt 1: *"co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu"* – **NIE STOSUJE SIĘ**

W skład planowanej inwestycji schodzą obiekty:

- zespół paneli fotowoltaicznych (do 2272sztuk) o łącznej mocy nie większej niż 1MW;
- inwertery DC/AC;
- jedna stacja transformatorowa;
- pozostałą infrastruktura.

Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie dotyczącym dostępu do drogi publicznej - art. 61 ust. 1 pkt 2: *"teren ma dostęp do drogi publicznej"* – **NIE STOSUJE SIĘ**

Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie uzbrojenia terenu - art. 61 ust. 1 pkt 3: *"istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego"*

Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci inżynierskiej, wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem w zakresie:

- zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
- odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie dotyczy.
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren własny, nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli.
- zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze na warunkach Zakładu Energetycznego.
- zasilanie w gaz - nie dotyczy.
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- usuwanie odpadów - na terenie działki należy zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów, zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi. Wywóz odpadów zgodnie z przepisami lokalnymi oraz Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - art. 61 ust. 1 pkt 4: *"teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1"*

Dla terenu objętego wnioskiem nie jest konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Według wypisu z rejestru gruntów z dnia 08.11.2021r. na działce nr ew. 75 w obrębie ewidencyjnym Feliksów występują użytki: grunty orne RIVb w areale 1,46ha, grunty orne RV w areale 2,41ha, pastwiska trwałe PsIV w areale 0,31ha, pastwiska trwałe PsV w areale 0,51ha, nieużytki N w areale 0,23ha, grunty pod rowami W w areale 0,01ha.

Decyzją objęto część działki o powierzchni ok. 1,41ha.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1161) grunty rolne na terenie, których znajdują się użytki rolne klasy bonitacyjnej IV-VI nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy pod względem zgodności z przepisami odrębnymi - art. 61 ust. 1 pkt 5: *"decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi"*

Stwierdza się, że planowana inwestycja realizowana w zakresie objętym wnioskiem jest zgodna z przepisami odrębnymi.

1. Planowana inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska /Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w/s przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1839)/.

W decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Wiskitki o środowiskowych uwarunkowaniach nr 4.2021 z dnia 15.10.2021r., stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia polegającego na „**Budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy 1MWp**”.

W decyzji określono warunki konieczne do spełnienia przy realizacji przedsięwzięcia:

- 1) *przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności ochrony zwierząt objętych ochroną gatunkową; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody;*
- 2) *przed rozpoczęciem oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy istnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją;*
- 3) *podczas prowadzenia prac zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;*
- 4) *prace ziemne w rejonie stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi regulacjami dotyczącymi ochrony zabytków;*
- 5) *wykaszenie roślinności pomiędzy rzędami paneli należy wykonywać po 1 sierpnia i prowadzić je od środka farmy w kierunku zewnętrznym;*
- 6) *prace budowlane należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym;*
- 7) *należy pozostawić prześwit wielkości minimum 20cm pomiędzy ogrodzeniem a powierzchnia gruntu;*
- 8) *dolną krawędź ogrodzenia należy wykonać w taki sposób, by nie posiadała ostrych krawędzi oraz wystających elementów;*
- 9) *należy stosować źródła światła nieprzywabiające owadów;*
- 10) *na panelach fotowoltaicznych należy zastosować powłoki antyrefleksyjne;*
- 11) *czyszczenie paneli fotowoltaicznych należy prowadzić przy zastosowaniu wody, bez detergentów;*
- 12) *pod transformatorem należy umieścić szczelną misę olejową, będącą w stanie zmagazynować 100% oleju, wykonaną z takich materiałów, aby ciecz izolacyjna lub olej nie przedostały się do środowiska gruntowo-wodnego.*

2. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16.04.2004r.
3. Teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie wodonośnej.
4. W przypadku występowania w obszarze objętym niniejszą decyzją urządzeń melioracji wodnych:
 - a) przy podejmowaniu jakichkolwiek działań należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017r.;
 - b) ustalić w terenie lokalizację urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji;
 - c) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych, projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
 - d) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską;
 - e) przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentację powykonawczą z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.
5. Zmiana ukształtowania terenu nie może zmienić stosunków wodnych na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu wody ze źródeł - ze szkodą gruntów sąsiada.

Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na terenie objętym decyzją zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 59-61/69.

Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy pod względem lokalizacji zamierzenia budowlanego względem obszarów wymienionych w art. 61 ust. 1

pkt 6 ustawy: *"zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: w stosunku do której decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. 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."*

Obszary, w stosunku do której decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. 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

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiono zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Strefy kontrolowane wyznaczone po obu stronach gazociągu

Zamierzenie budowlane realizowane będzie w zasięgu strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia.

Przez teren inwestycji przebiega sieć gazowa DN400, dla której została wyznaczona strefa kontrolowana. Zagospodarowanie w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

W decyzji wyznaczono linie zabudowy uwzględniając zasięg strefy kontrolowanej od gazociągu.

Strefy bezpieczeństwa wyznaczone po obu stronach rurociągu

Zamierzenie budowlane nie będzie realizowane w zasięgu strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Podsumowanie

Powyższe ustalenia analizy wyczerpują jej treść wynikającą z obowiązku ustalonego w treści art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zasady określenia parametrów określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozpatrując złożony wniosek zwrócono uwagę na całość przepisów regulujących możliwość prowadzenia inwestycji w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do których należą zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzającym, że ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji wynika z przepisów określonych w niej.

W treści ww. ustawy:

- zgodnie z art.1 ust.1 pkt1 celem ustawy jest określenie zasad i sposobu postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy – przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań,
- art. 1 ust. 2 w/w ustawy stanowi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności,
- ład przestrzenny- zgodnie z treścią art. 2 w/w ustawy - jest takim ukształtowaniem przestrzeni który tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno- estetyczne,
- zgodnie z art. 3 i 4 wydawanie decyzji o warunkach zabudowy jest elementem działania Gminy wyrażającego się w ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy jako zadanie własne Gminy.

Tym samym spełniony jest wymóg art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o konieczności łącznego spełnienia przez nową zabudowę warunków ww. ustawy.

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

Załącznik Nr²
do Decyzji nr^{40.2022}
z dnia^{16.05.2022}


mgr Anna Krawczyk-Mechocka
uprawnienia z art. 5 pkt 5
ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. B. BOCZKOWSKI
inż. Łukasz Boczkowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA
MIASTA I GMINY WISKITKI

