

D E C Y Z J A

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 572 ze zm.) oraz art. 4 ust. 2, art. 59 ust.1, 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.), po rozpatrzeniu wniosku inwestora: DREWNOLAND Sp.C. Manasterz 110 A, 37-522 Wiązownica

u s t a l a m

w a r u n k i z a b u d o w y

dla zamierzenia inwestycyjnego, pn:

Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW wraz z magazynem energii o pojemności 2,5 MWh i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działek nr 689/17 i nr 689/18 obr. 0005 Leżachów,

z zakresem obejmującym:

- zespół paneli fotowoltaicznych zgrupowanych w rzędach na konstrukcji wsporczej,
- nadziemną i podziemną infrastrukturę elektryczną,
- kontenerową stację transformatorową SN/nN,
- kontenerowy magazyn energii,
- infrastrukturę towarzyszącą, w tym ogrodzenie, systemy technicznej ochrony mienia.

Rodzaj inwestycji:

- zabudowa produkcyjna (teren elektrowni słonecznej, instalacja odnawialnego źródła energii) na części działek ozn. nr 689/17 i 689/18 obr. 0005 Leżachów.

Teren wnioskowany do zabudowy, oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji symbolem PEF.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:

1.1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren obejmujący część działek ozn. nr 689/17 i nr 689/18 obr. Leżachów zagospodarować planowaną budową farmy fotowoltaicznej obejmującej:

- zespół paneli fotowoltaicznych, o łącznej mocy do 0,5 MWp (do 3 125 szt.), zgrupowanych w rzędach na konstrukcji wsporczej,
- inwertery zamocowane na konstrukcji wsporczej,
- nadziemną i podziemną infrastrukturę elektryczną,
- kontenerową stację transformatorową SN/nN,
- kontenerowy magazyn energii o łącznej mocy do 2,5 MW,
- infrastrukturę towarzyszącą, w tym ogrodzenie, systemy technicznej ochrony mienia,

b) parametry projektowanych obiektów:

- konstrukcja wsporcza paneli zamocowana w gruncie za pomocą profili stalowych,
 - łączna wysokość konstrukcji wraz z zamontowanymi panelami – do 5 m, a kąt nachylenia stołów (konstrukcji wsporczej) - do 45°
 - kontenerowa stacja transformatorowa: szerokość – do 6 m, wysokość do 4 m, dach płaski lub dwuspadowy o spadku do 12°
 - kontenerowy magazyn energii o łącznej mocy do 2,5 MW, długość do 20 m, szerokość do 5 m, wysokość do 4 m, dach płaski lub dwuspadowy o spadku do 12°
 - stację transformatorową oraz magazyn energii o łącznej mocy do 2,5 MW lokalizować w jednym kontenerze lub w dwóch przyległych do siebie, o łącznej szerokości do 12 m,
 - c) na terenie wnioskowanym do zabudowy zapewnić min. 1 miejsce postojowe,
 - d) wnioskowana zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli do 0,49 ha,
 - e) realizacja inwestycji przy uwzględnieniu możliwości zabudowy działek sąsiadujących,
 - f) sytuowanie obiektów przy uwzględnieniu przebiegu sąsiadujących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - g) wymagane zachowanie strefy wolnej od zabudowy, wynoszącej:
 - dla linii napowietrznej WN 110 kV – pas 36,0 m (po 18,0 m od osi),
 - dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowej SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii);
 - h) przy lokalizacji naziemnych instalacji fotowoltaicznych należy zachować wymagane odległości od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie, nie mniejszych niż:
 - dla linii napowietrznych WN 110 kV – 11,0 m po każdej ze stron od osi linii,
 - dla linii napowietrznych SN – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
 - dla linii napowietrznych nN - 0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
 - dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii,
 - i) powierzchnia zabudowy – do 0,49 ha,
 - j) lokalizacja obiektów:
 - przy uwzględnieniu sąsiedztwa terenu produkcji,
 - przy uwzględnieniu lokalnych warunków gruntowych,
 - przy zachowaniu warunków przeciwpożarowych,
- 1.2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) zachować warunki wynikające z przepisów techniczno-budowlanych, w tym zachować odległości projektowanej zabudowy od obiektów infrastruktury technicznej. Wnosi się o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy min. 10,0 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej potoku o nazwie Czerniawa (działka ewid. nr 690, obr. Leżachów, gm. Sieniawa), zgodnie z pismem - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RP.ZPU.521.1403.2024 z dnia 07.06.2024 r.
 - b) przy zagospodarowaniu terenu planowanego do zabudowy pozostawić min. 10 % jego powierzchni jako biologicznie czynnej,
 - c) przy realizacji inwestycji zachować warunki wynikające z położenia terenu planowanego do zagospodarowania w granicach Sieniawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, funkcjonującego na mocy uchwały Nr XXXIX/786/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2013 r. poz. 3589 z późn. zm.),
 - d) planowane zamierzenie inwestycyjne nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - e) realizacja inwestycji zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami.
- 1.3. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) dostawa energii elektrycznej: nie dotyczy: Wnioskodawca wskazuje na planowaną instalacji pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych; energia uzyskana z odnawialnych źródeł energii będzie wykorzystywana do własnych potrzeb,
- b) zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków: - nie dotyczy,
- c) gromadzenie odpadów oraz ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami obowiązującymi na terenie gminy,
- d) odprowadzenie wód opadowych na teren planowany do zabudowy,
- e) dojazd z drogi publicznej (dz. nr 100, 689/12 obr. Leżachów).

1.4. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) projekt budowlany sporządzić z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami ww. ustawy Prawo budowlane,
- b) projektowane zamierzenie budowlane nie może powodować:
 - ograniczenia dostępu do drogi publicznej i pozbawienia możliwości korzystania z infrastruktury (wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności),
 - uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

1.5. Wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.

2. Warunki wynikające z przepisów szczególnych.

Przy wykonaniu projektu budowlanego uwzględnić przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 682) oraz wykonawcze przepisy techniczno-budowlane.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji –

wyznaczono na załączniku graficznym, na mapie w skali 1:1000, w konturach oznaczonych kolorem czerwonym.

U z a s a d n i e n i e

Wniosek dotyczący wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW wraz z magazynem energii o pojemności 2,5 MWh i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działek 689/17 i 689/18 obr. 0005 Leżachów, z zakresem obejmującym:

- zespół paneli fotowoltaicznych zgrupowanych w rzędach na konstrukcji wsporczej,
- nadziemną i podziemną infrastrukturę elektryczną,
- kontenerową stację transformatorową SN/nN,
- kontenerowy magazyn energii,

- infrastrukturę towarzyszącą, w tym ogrodzenie, systemy technicznej ochrony mienia
został złożony przez P. Mateusza Sochę i P. Łukasza Sochę, reprezentujących DREWNOLAND Sp.C. Manasterz 110 A, 37-522 Wiązownica, adres do korespondencji Leżachów 147A, 37-530 Sieniawa.

Teren planowany do zabudowy jest położony w granicach Sieniawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Teren działki nr 689/17 obręb Leżachów o pow. 1,5941 ha obejmuje użytek PsV.

Teren działki nr 689/18 obręb Leżachów o pow. 2,1547 ha obejmuje użytek PsV.

Wnioskowana zabudowa części działek o powierzchni 4950 m², tj. 0,49 ha.

Teren wnioskowany do zabudowy nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Powierzchnia wyznaczona po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli będzie mniejsza niż 0,5 ha (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. z 2019 r., poz. 1839 ze zmianą z dnia 10 sierpnia 2023 r.), jak w warunkach określonych w niniejszej decyzji.

Planowana zabudowa spełnia wymogi określone art. 61 ust.1 pkt 3-5 oraz w art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o pl. i z.p. przy realizacji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego nie jest wymagane zachowanie warunków określonych art. 61 ust.1 pkt 1 i 2 ww. ustawy, tj. dotyczących kontynuacji funkcji, parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu oraz zapewnienia dojazdu z drogi publicznej.

Nie występują wymagania dotyczące zachowania warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia sposobu zagospodarowania terenów sąsiadujących, w szczególności uwzględnienie warunków dotyczących zachowania wymaganych odległości od infrastruktury technicznej, sąsiedztwa terenów zabudowanych oraz warunków przeciwpożarowych.

Wymagane zachowanie warunków wynikających z uzyskanych uzgodnień.

Projekt decyzji został przygotowany stosownie do wymagań określonych w art. 60 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez osobę spełniającą wymagania określone w art. 5 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja została wydana po uzgodnieniu z:

1. Starostą Przeworskim, ul. Jagiellońska 10, 37-200 Przeworsk - art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie Wydział Spraw Terenowych w Przemyślu, ul. Plac Dominikański 3, 37-700 Przemyśl – art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przeworsku, ul. Rynek 1, 37-200 Przeworsk – art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Państwowym Gospodarstwem Wodnym – Wody Polskie Zarząd Zlewni w Przemyślu, ul. Wybrzeże Ojca św. Jana Pawła II 6, 37-700 Przemyśl – Postanowienie RP.ZPU.521.1403.2024 z dnia 07.06.2024 r.

Teren planowanej inwestycji tj. działka nr ewid. 689/17 i 689/18 obręb 0005 Leżachów, gm. Sieniawa, położony jest w obszarze gruntów zdrenowanych. Inwestor zobowiązany jest zaprojektować ww. inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych. W przypadku przerwania lub uszkodzenia ciągów drenarskich, należy przystąpić do natychmiastowego ich zabezpieczenia przed przedostaniem się wody do wnętrza rur celem zapewnienia swobodnego przepływu wód w sieci drenarskiej. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3a, art. 17 pkt 4 oraz art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm) *odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, rozbiórka lub likwidacja tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymaniem*

urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji wymaga uzyskania decyzji pozwolenie wodnoprawne.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Sieniawa, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

Decyzja podlega wykonaniu po upływie terminu do wniesienia odwołania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jeżeli decyzja jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania.

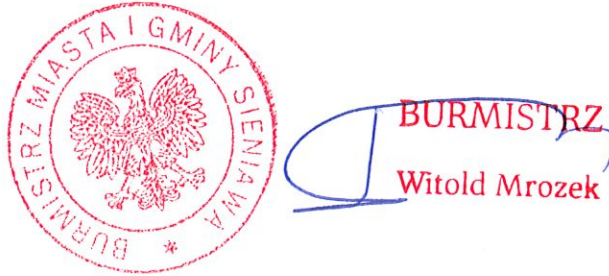
Załączniki:

- nr 1 - załącznik graficzny,
- nr 2 - analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji: (część tekstowa i część graficzna).

P o u c z e n i e

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 63 ust. 4 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Koszty realizacji roszczeń, przy ewentualnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości lub jej części, wskutek realizacji inwestycji zgodnie z przedmiotową decyzją, ponosi inwestor po ostatecznym uzyskaniu decyzji pozwolenie na budowę.
5. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji posiada możliwość wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu decyzji o warunkach zabudowy. Żądanie wymierzenia kary wnosi się do wojewody za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania (art. 51 ust 2-3 i art. 64 ust.1 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niezależnie od powyższego wygaśnięcie decyzji może nastąpić decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Sieniawa wydaną na podstawie art. 65 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy zaistnieniu szczególnych warunków, wynikających z uzyskania przez innego wnioskodawcę pozwolenia na budowę, jeżeli 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 Prawo budowlane, dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.



Otrzymują:

1. P.P. Mateusz i Łukasz Socha DREWNOLAND Sp.C. Manasterz 110 A, 37-522 Wiązownica, adres do korespondencji Leżachów 147A, 37-530 Sieniawa
2. Gmina Sieniawa
3. Strony wg rozdzielnika
4. A/a