

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz.572) 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 P. Katarzyny Socha zam. Czerce 60A, 37-530 Sieniawa

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 działki nr 689/21 obr. 0005 Leżachów,

z zakresem obejmującym:

- zespół paneli fotowoltaicznych zgrupowanych w rzędach na konstrukcji wsporczej,
- nadziemną i podziemną infrastrukturę elektryczną,
- 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 działki ozn. nr 689/21, 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 działki ozn. nr 689/21 obr. Leżachów zagospodarować planowaną budową farmy fotowoltaicznej obejmującej:

- zespół paneli fotowoltaicznych, o łącznej mocy do 0,5 MWp na konstrukcji wsporczej, zamontowanej w gruncie, za pomocą profili stalowych,
- inwertery zamocowane na konstrukcji wsporczej,
- nadziemna i podziemna infrastruktura elektryczna,
- kontenerowy magazyn energii o łącznej mocy do 2,5 MW
- infrastruktura towarzysząca, w tym ogrodzenie, systemy technicznej ochrony mienia,

b) parametry projektowanych obiektów:

- łączna wysokość konstrukcji wraz z zamontowanymi panelami fotowoltaicznymi – do 5 m nad poziomem terenu; kąt nachylenia stołów (konstrukcji wsporczej) - do 45°
- kontenerowy magazyn energii o łącznej mocy do 2,5 MW, długość do 20 m, szerokość do 5 m, wysokość do 4 m, dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o spadku do 12°

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 planowanych obiektów przy uwzględnieniu zachowania ciągłości systemu melioracji,

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 wód powierzchniowych,
- 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,

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 instalację 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.

Uzasadnienie

Pani Katarzyna Socha zam. Czerce 60A, 37-530 Sieniawa wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pn. Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW wraz z magazynem energii o pojemności 2,5 MWh i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki 689/21 obr. 0005 Leżachów, z zakresem obejmującym:

- zespół paneli fotowoltaicznych, o łącznej mocy do 0,5 MWp na konstrukcji wsporczej, zamontowanej w gruncie, za pomocą profili stalowych,
- inwertery zamocowane na konstrukcji wsporczej,
- nadziemna i podziemna infrastruktura elektryczna,
- kontenerowy magazyn energii o łącznej mocy do 2,5 MW
- infrastruktura towarzysząca, w tym ogrodzenie, systemy technicznej ochrony mienia.

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

Teren działki nr 689/21 obręb Leżachów o pow. 2,1747 ha obejmuje użytki PsV, PsVI.

Wnioskowana zabudowa części działki o powierzchni o pow. 49950 m² obejmuje użytek PsV.

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

Wymagane uwzględnienie warunków dotyczących realizacji inwestycji na terenach zmeliorowanych.

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 wód powierzchniowych 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.521.1594.2024 z dnia 25.06.2024 r.

Teren planowanej inwestycji tj. działka nr ewid. 689/21 obr. 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 ziemi 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 utrzymywaniem 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.



BURMISTRZ
Witold Mrozek

Otrzymują:

1. P. Katarzyna Socha zam. Czerce 60A, 37-530 Sieniawa
2. Gmina Sieniawa
3. Strony wg rozdzielnika
4. A/a

Decyzja niniejsza jest ostateczna

Z up. BURMISTRZA

Sieniawa, dnia 30.08.2024

Marzeno Raganowicz-Zygmunt
Kierownik Referatu

20.08.2024

