



GP.6730.8.2023

Bielawa, dnia 18 maja 2023 r.

DECYZJA Nr 17/2023

O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust.1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r., poz. 503 ze zmianami) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023r., poz. 775 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku Pani Sylwii Kupc, reprezentującej Green Capital S.A., ul. Słowackiego 59, 87-700 Aleksandrów Kujawski, dotyczącego budowy farmy fotowoltaicznej

ustalam warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10MW i powierzchni do 4,76 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i możliwością etapowania inwestycji, na terenie działek nr 1041, 1042 i 1043 obręb Południe w Bielawie, oznaczonych kolorem pomarańczowym na załączniku graficznym nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Rodzaj zabudowy.

Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wytwarzające energię elektryczną z odnawialnego źródła energii – promieniowania słonecznego.

2. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

1) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedmiotowa działka znajduje się w obszarze niezabudowanym, użytkowanym rolniczo.

2) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

Panele fotowoltaiczne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Lokalizacja inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym.

3) Ustalenie dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Zachować ustalenia decyzji OŚR.6220.13.2021 z dnia 18 stycznia 2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach. Planowana inwestycja nie może naruszać ustalonych standardów jakości środowiska. W celu redukcji refleksów świetlnych, należy na panelach fotowoltaicznych stosować powłoki antyrefleksyjne minimalizujące współczynnik odbicia promieni. Zastosować rozwiązania ograniczające powstawanie zjawiska imitacji tafli wody.

4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym niniejszą decyzją nie występują obiekty lub strefy objęte ochroną konserwatorską. Wszelkie przedmioty pozyskane podczas prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- dostęp do drogi publicznej z ulicy Wojska Polskiego, przez działkę nr 1040/1 o/Południe, brak konieczności zapewnienia miejsc postojowych,
- planowana inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w media w fazie eksploatacji.

6) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- obiekty budowlane oraz sposób zagospodarowania działek należy projektować zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, przepisami szczególnymi i wykonawczymi zapewniającymi ochronę interesów osób trzecich, znajdujących się w obszarze oddziaływania projektowanego zamierzenia, w szczególności poprzez ochronę przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - w celu redukcji refleksów świetlnych, należy na panelach fotowoltaicznych stosować powłoki antyrefleksyjne minimalizujące współczynnik odbicia promieni,
 - planowana inwestycja nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości ponad normy ustalone w przepisach oraz ograniczyć ich dotychczasowej funkcji zagospodarowania terenu - granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, powinna pokrywać się z linią rozgraniczającą lokalizację inwestycji.
- Zgodnie z art. 144 Kodeksu cywilnego użytkowanie przedmiotowej nieruchomości nie może zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiednich.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wniosek inwestora zmierza do powstania obiektu infrastruktury technicznej, dla którego zgodnie z art. 61 ust.3 nie stosuje się przepisów wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2.

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).

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

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) Inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę.
- 2) Zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art.65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

UZASADNIENIE

W dniu 15.03.2023r. wnioskodawca złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 10MW i powierzchni do 4,76 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i możliwością etapowania inwestycji, na terenie działek nr 1041, 1042 i 1043 obręb Południe w Bielawie.

Zawiadomieniem z dnia 23.03.2023r. strony zostały poinformowane o wszczęciu postępowania i o możliwości składania wyjaśnień i wniosków. Pismem z dnia 28.03.2023r., jedna ze stron postępowania wniosła o objęcie postępowaniem w ww. sprawie całego terenu działek nr 1041, 1042 i 1043 o/Południe o powierzchni 6,43 ha. Tut. organ jest związany wnioskiem inwestora – Green Capital S.A., w związku z czym zobowiązany był prowadzić postępowanie w granicach przez niego określonych, o czym strona została poinformowana pismem z dnia 12.04.2023r.

Przed wydaniem niniejszej decyzji, na podstawie art. 10 KPA stronom zapewniono możliwość zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją i wypowiedzenia się w sprawie. Z uwagi na fakt, iż we wskazanym terminie żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej prawa, postanowiono jak na wstępie.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu za pośrednictwem Burmistrza Miasta Bielawa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronie przysługuje prawo zrzeczenia się odwołania. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta Bielawa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania ostatniej ze stron postępowania.

Zgodnie z art. 51 ust.2, w związku z art. 64 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi karę. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Załączniki : załącznik graficzny nr 1.

a/a.

Z up. Burmistrza
Waldemar Nęcza
Kierownik Referatu
Gospodarki przestrzennej