

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 23), oraz:

- art. 4 ust.2 pkt2, art. 59 ust.1, art. 60, art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.);
- 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. Nr 164 poz. 1588 z 2003 r.);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589 z 2003 r.);

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 9.11.2015r. (data wpływu do UG Popów 1.12.2015r.),

P. Jerzego Moskały, Krasne 974, 36-007 Krasne,

w imieniu i na rzecz którego występuje pełnomocnik:

P. Karol Olas, ul. P. Skargi 7a/29, 95-200 Pabianice,

ustalam **na rzecz Pana Jerzego Moskały, Krasne 974, 36-007 Krasne,** **sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu**

dla zamierzenia inwestycyjnego przewidzianego do realizacji na terenie obejmującym działki położone obręb **ZAWADY**, nr ewid.: **395, 396, 397.**

USTALENIA SĄ NASTĘPUJĄCE:

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa elektrowni wiatrowej o mocy do 850 kW wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Inwestycja obejmuje:

- budowę jednej wieży elektrowni wiatrowej;
- budowę stopy fundamentowej wieży elektrowni;
- budowę stacji transformatorowej oraz linii kablowych energetycznych;
- zagospodarowanie terenu w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w jego granicach, w budowę placu manewrowego i drogi dojazdowej w granicach terenu objętego wnioskiem;

Parametry inwestycji:

- całkowita wysokość turbiny: do 116,0m;
- średnica wirnika: do 60,0m;

Usytuowanie obiektu na działce:

- należy zachować odległości od terenów o innym przeznaczeniu i istniejących urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z zasadami wynikającymi z obowiązujących przepisów;

b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- dla niniejszej inwestycji wydane zostały decyzje: 01/2015 Wójta Gminy Popów Nr O.Ś.6220.2.2014 z dnia 30.09.2015 r. oraz 07/2015 Nr O.Ś.6220.7.2015 z dnia 11.01.2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach;
- planowane zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Popów oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora stosownych zarządzeń; projektowane Przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi a także oddziaływać niekorzystnie na chronione obiekty dziedzictwa kulturowego;

- obowiązuje zakaz składowania na otwartym terenie działki materiałów, surowców lub odpadów;
- wytworzone w trakcie realizacji robót odpady należy magazynować w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska; należy zapewnić ich odbiór w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- w zakresie przewidywanego usunięcia kolidujących z inwestycją drzew i krzewów z terenu nieruchomości należy zastosowanie zasady określone w przepisach ustawy o ochronie przyrody; terenu nie należy obsadzać roślinnością drzewiastą i krzewiastą;

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zasilanie elektroenergetyczne – zgodnie z wnioskiem istniejące na działce;
- zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków socjalno – bytowych lub technologicznych: nie dotyczy;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych z terenu działki zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo wodne oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;;
- sposób gospodarowania odpadami: eksploatacja elektrowni wiatrowej nie będzie źródłem wytwarzania odpadów z wyjątkiem niewielkich ilości odpadów związanych z pracami konserwatorskimi; odpady te należy zagospodarować w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- zaopatrzenie w energię ciepłą: nie dotyczy;
- dostęp do drogi publicznej: obsługa komunikacyjna terenu jest realizowana z drogi publicznej kategorii gminnej - nr ewid. 529 za pośrednictwem istniejącego zjazdu indywidualnego;

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności; ochrona interesów osób trzecich winna dotyczyć ponadto wyeliminowania uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

e) wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- w związku z położeniem działki poza granicami terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zasad i warunków nie określa się;

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone zostały na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1 : 2000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

4. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- obowiązek spełnienia warunków wynikających z obowiązujących przepisów prawa odnoszących się do tego typu inwestycji, w tym przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o ochronie przyrody, Prawa wodnego;
- należy przestrzegać wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony ludzi, ochrony środowiska naturalnego i bezpieczeństwa użytkowania;
- należy przestrzegać przepisów ustawy o drogach publicznych;
- przebieg inwestycji na terenach nie będących własnością wnioskodawcy wymaga uzyskania formalnej zgody właściciela terenu;
- należy zachować normatywne odległości elementów inwestycji od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej a w przypadku kolizji – uzgodnić ich lokalizację z odpowiednimi jednostkami organizacyjnymi – dysponentami urządzeń;
- na etapie projektowania, zatwierdzania projektu oraz ubiegania się o pozwolenie na budowę mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego w zakresie wynikającym z rodzaju inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy; przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i aktach wykonawczych do tej ustawy.

UZASADNIENIE

Do Urzędu Gminy Popów wpłynął wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu stanowiącego działki nr ewid. 395, 396, 397, obręb Zawady dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni wiatrowej o mocy do 850 kW wraz z infrastrukturą techniczną.

Do wniosku inwestor dołączył dokumenty wymagane przepisami prawa, w tym decyzje Wójta Gminy Popów o środowiskowych uwarunkowaniach Nr O.Ś.6220.2.2014 z dnia 30.09.2015 r. oraz Nr O.Ś.6220.7.2015 z dnia 11.01.2016r.

Wnioskowany teren nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem wobec braku planu, procedurę zmierzającą do ustalenia warunków zabudowy przeprowadzono w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku przygotowania projektu decyzji przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącą warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się lokalizację inwestycji.

Wniosek rozpatrzony został pod kątem przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż przepisu art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów

liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej (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 oraz intensywności wykorzystania terenu; art. 61 ust. 1 pkt. 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej). „Urządzenie infrastruktury technicznej” zdefiniowano i ustalono w oparciu o przepis art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych”.

Projektowana inwestycja przewidziana jest do realizacji w południowej części gminy Popów, na terenach działek prywatnych, przylegających bezpośrednio do dróg publicznych: dr-529 i dr-530/1. Wnioskowane działki określone na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji są zabudowane w części północno - zachodniej elektrownią wiatrową wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej w tym stacją transformatorową i liniami kablowymi. Tereny te nie charakteryzują się szczególnymi walorami krajobrazowymi ani przyrodniczymi. W granicach terenu projektowanej inwestycji oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary ograniczonego użytkowania. Najbliższe tereny zabudowane znajdują się w odległości ok. 400,0m w kierunku południowo – wschodnim od miejsca lokalizacji projektowanej wieży elektrowni wiatrowej i są to tereny o funkcji zabudowy zagrodowej. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż planowane zamierzenie inwestycyjne pozostaje bez wpływu na zmianę funkcji wnioskowanego terenu jako zabudowanego obiektami o tożsamej funkcji, stanowi kontynuację istniejącego zainwestowania i jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Na podstawie przedłożonych dokumentów oraz przeprowadzonej analizy ustalono, że:

- teren ma dostęp do drogi publicznej, pomimo zwolnienia tego typu inwestycji z warunku dostępu do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy. W trakcie prowadzonego postępowania nie wpłynęły żadne wnioski i zastrzeżenia.

Na podstawie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego i art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejszą decyzję wydaje się po uzgodnieniu ze Starostą Kłobuckim w zakresie ochrony gruntów rolnych - Postanowienie Nr ROŚ.6123.009.2016.VI z dnia 4.02.2016r.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, analizie stanu faktycznego, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz mając na uwadze przepis art. 56 w związku z art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalono warunki zabudowy jak w treści decyzji.

Niniejsza decyzja uprawnia Inwestora do ubiegania się o uzyskanie stosownych pozwoleń dla określonego w niej zamierzenia budowlanego w trybie przepisów określonych ustawą Prawo budowlane.

POUCZENIE:

Niniejsza decyzja, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art.55, w związku z art. 64 ust.1);
- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2);
- podlega wygaszeniu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a nie została wcześniej wydana decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65).

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).

Warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie stosownych pozwoleń w trybie przepisów określonych ustawą Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie za pośrednictwem Wójty Gminy Popów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują :

1. strony postępowania zgodnie z art. 28 KPA
2. a/a



Wójt
Bolesław Świątek

Załącznik Nr2

do decyzji o warunkach zabudowy

Nr: INW.6730.59.2015 z dnia 31.03.2016 r.

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Rodzaj inwestycji:

Budowa jednej turbiny wiatrowej o mocy do 850 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Adres inwestycji:

Zawady, działki nr ewid. 395, 396, 397, gmina Popów

1. Analiza zabudowy w zakresie:

a) kontynuacji funkcji:

na podstawie art. 61 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przepisów art. 61 ust.1 pkt.1 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej;

b) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

całkowita wysokość turbiny: do 116,0m, średnica wirnika: do 60,0m; na podstawie art. 61 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przepisów art. 61 ust.1 pkt.1 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Analiza dostępności do drogi publicznej:

Teren objęty wnioskiem posiada włączenie do drogi publicznej gminnej (działka nr ewid. 529).

3. Analiza dostępności do istniejących lub projektowanych sieci uzbrojenia:

Teren objęty wnioskiem spełnia warunek dotyczący uzbrojenia terenu, o którym mowa w art. 61 ust.1 pkt.3 ustawy.

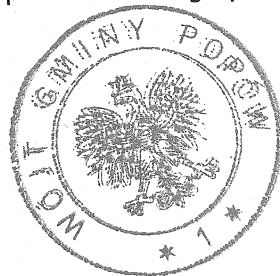
4. Analiza statusu gruntów:


Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Analiza zgodności z przepisami odrębnymi:

Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

Po przeprowadzeniu wyżej opisanych analiz stwierdza się, że powyższa inwestycja spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.




Bolesław Świtajła