

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI (ART. 53 UST. 3
W ZWIĄZKU Z ART. 64 UST. 1 U.P.Z.P.)

Analiza została przeprowadzona w dniu 22.09.2023 r.

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) Żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):
 - Zgodnie z art. 59 ust. 1-2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i pkt 16 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z planowaną zmianą zagospodarowania terenu polegającą na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w odniesieniu, do którego nie istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto inwestycja nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), tym samym zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.
 - Inwestycja nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), tym samym zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.
 - W granicach terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemcza, zatwierdzony uchwałą Nr VI/44/94 Rady Miasta i Gminy Niemcza z dnia 12 grudnia 1994 r. ze zm. (Dz. U. Woj. Wałbrzyskiego Nr 16 poz. 123), utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stąd zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.
- 3) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.):
 - Zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane poza gruntami leśnymi oraz rolnymi klas I-III i jest planowane na terenie obejmującym użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klasy: IVa, stąd grunty te nie wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych lub leśnych.
 - Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.):
 - Planowana inwestycja winna spełniać warunki wskazane w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RNG.6220.000022.2022 z dnia 30 czerwca 2023 r.
- 5) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.):
 - Planowana inwestycja nie może wpływać, na jakość wód i musi pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo, co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

- Inwestycja, powinna spełniać wymogi przepisów odrębnych w tym ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.).
- 6) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.):
- Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę/ zgłoszenia przepisami wiodącymi są unormowania powyższej ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych.
- 7) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.)
- Inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- 8) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.):
- Dla planowanej inwestycji brak jest ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych, wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją, ustalenia w trybie przepisów ustawy – Prawo wodne warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.
 - W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
 - Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych.
 - Planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
 - Planowana inwestycja nie może być źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
- 9) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.):
- W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić o tym niezwłocznie właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe - Burmistrza Miasta i Gminy Niemcza.
- 10) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.):
- W przypadku dokonania, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta i Gminy Niemcza.
- 11) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 537 ze zm.):
- Inwestycja nie obejmuje realizacji przyłączy do sieci wodociągowej, które zdefiniowane są w ww. ustawie, jako: przyłącze wodociągowe – odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym;
 - Inwestycja nie obejmuje budowy sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjnej, które zdefiniowane są, w ww. ustawie, jako przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego;
- 12) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.):
- Inwestycja może obejmować budowę sieci rozumianej, jako instalacje połączone i współpracujące ze sobą, służące do przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii, należące do przedsiębiorstwa energetycznego.
- 13) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.):
- Teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej;
- 14) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.)
- Gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może: powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt; powodować uciążliwości przez hałas lub zapach; wywoływać niekorzystnych skutków dla terenów wiejskich lub miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym;
 - Wytwórca odpadów jest obowiązany do gospodarowania wytworzonymi przez siebie odpadami.
- 15) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 ze zm.)

- Wytwórcy odpadów komunalnych są obowiązani do selektywnego zbierania wytworzonych przez siebie odpadów komunalnych;
 - Właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości nieruchomości.
- 16) Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 ze zm.)
- Zamierzenie inwestycyjne należy do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, co wskazują decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu oraz wyroki: wyrok WSA w Olsztynie z dnia 22 grudnia 2020 r., sygn. akt II SA/o1 547/20, wyrok NSA z dnia 11 stycznia 2022 r., sygn. akt II OSK 667/21; IV SA/Po 96/22, wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 17 marca 2022 r., sygn. akt II SA/Go1097/21.
 - Należy przestrzegać wymagań określonych w ustawie.
- 17) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007 r. nr 93 poz. 623 ze zm.):
- Należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji.
- 18) Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448 ze zm.)
- Należy przestrzegać wymagań określonych w rozporządzeniu dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Stan PRAWNY

- 1) Inwestycja planowana jest do realizacji na terenie stanowiącym własność prywatną, na działce ewidencyjnej nr 125/3 w obrębie Gola Dzierżoniowska w gminie Niemcza:

Lp.	Numer działki/ arkusz mapy	Oznaczenie użytku gruntowego	Właściciel/władający
1.	125/3, obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza	RIVa	Własność prywatna

- 2) W granicach terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 3) Ustalono, że na przedmiotowym terenie obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemcza, zatwierdzony uchwałą Nr VI/44/94 Rady Miasta i Gminy Niemcza z dnia 12 grudnia 1994 r. ze zm. (Dz. U. Woj. Wałbrzyskiego Nr 16 poz. 123). Na podstawie egzemplarza archiwalnego tego planu ustalono, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z czym nie jest wymagane uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy z wojewodą, marszałkiem województwa dolnośląskiego i starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego.
- 4) Zgodnie z częścią graficzną „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza” ujednoliconego uchwałą nr XIX/93/16 Rady Miejskiej Niemczy z dnia 29 kwietnia 2016 r., przedstawiającą kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy, teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem R – obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ustalenia „Studium (...)” nie wskazują na lokalizowanie w graniach działki objętej przedmiotowym zamierzeniem inwestycyjnym, obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w tym na rozmieszczenie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych zlokalizowanych w granicach gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IV.

Stan FAKTYCZNY

- 1) Inwestycja jest planowana do realizacji na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy IVa.
- 2) Inwestycja **nie** będzie realizowana na gruntach **leśnych**, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem „Ls”.
- 3) Grunty rolne stanowiące użytki rolne, na których planowana jest inwestycja, nie są położone w granicach administracyjnych miast.
- 4) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest położony w granicach terenu górniczego;
- 5) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

- 6) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody;
- 7) Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
- 8) Teren nie jest zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- 9) Przedmiotowe zamierzenie w jego liniach rozgraniczających, nie jest planowane do realizacji na terenie układów ruralistycznych oraz nie jest planowane w obszarze z zachowanymi relikdami pradziejowymi i historycznego osadnictwa.
- 10) Istniejące zainwestowanie i użytkowanie terenu:
 - działka, na której przewiduje się realizację inwestycji nie jest zabudowana;
 - działka, na której przewiduje się realizację inwestycji pozostaje w użytkowaniu rolniczym;
 - działka, na której przewiduje się realizację inwestycji, sąsiaduje z terenem w granicach działki ewidencyjnej nr 127, na którym znajduje się schronisko dla zwierząt.
- 11) Dla planowanej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RNG.6220.000022.2022 z dnia 30 czerwca 2023 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska.
- 12) Zgodnie z pismem nr TD23-10-0306767-03 z dnia 26.10.2023 r. Kierownik Wydziału Planowania i Rozwoju TAURON Dystrybucja S. A. poinformowała, że „w obrębie w/w działki (nr 125/3 obręb Gola Dzierżoniowska) nie znajduje się infrastruktura należąca do Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Wałbrzychu. Dopuszczenie realizacji źródeł energii na działkach objętych przedmiotowym postępowaniem nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.”
- 13) Zgodnie z pismem L. dz. 3231/2023 z dnia 25.10.2023 r. Prezes Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o. o. poinformowała „ (...) że w granicach działki nr 125/3 obręb Gola Dzierżoniowska jak i jej sąsiedztwie spółka nie ma zlokalizowanej infrastruktury technicznej”.
- 14) Zgodnie z pismem L.dz.TT-24.2-12/12-28 z dn. 25.10.2023 r. Dyrektor ds. Technicznych Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. poinformował, iż : „(...) na obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem spółka nie posiada żadnych urządzeń infrastruktury technicznej.”
- 15) Zgodnie z pismem z dnia 21.11.2023 r. o sygnaturze sprawy: WR.ZZI.5.0145.195.2023.SP Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie poinformował:” (...) że na działce nr 125/3 obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza, nie znajdują się ujęcia wód. Przedmiotowa działka nie jest położona w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych. Na działce nr 125/3 obręb Gola Dzierżoniowska nie ustanowiono strefy ochronnej ani obszaru ochronnego, o których mowa w art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.)”.
- 16) Zgodnie z pismem nr NRŚ-RŚ.7016.152.2023.MW z dnia 10 listopada 2023 r. Dyrektor Wydziału Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu poinformował, że (...) nie składano wniosku w sprawie o ustanowienie strefy ochronnej ujęcia wody obejmującej obszar działki nr 125/3 obręb Gola Dzierżoniowska w gminie Niemcza”.
- 17) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie przylega bezpośrednio do dróg publicznych.

Projekt decyzji opracowała:

mgr inż. Anna Badecka

/-/ Z up. Burmistrza
Leszek Lupa
Zastępca Burmistrza

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE
ANALIZOWANYM ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART.
61 UST. 1 PKT 3-6 U.P.Z.P.**

/część tekstowa/

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), mając na uwadze rozporządzenie 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) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399 ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 -2a, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1-5a oraz 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.), przeprowadza się niniejszą analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Analiza została przeprowadzona w dniu 22.09.2023 r.

1. Dane inwestycji, dla której ustalone są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	
Rodzaj inwestycji	„Budowa elektrowni fotowoltaicznej „PV Gola Dzierżoniowska 5” o mocy do 2,5 MW, linii SN wraz z kablami sterowania i telekomunikacyjnymi oraz urządzeń elektroenergetycznych”
Położenie inwestycji	działka ewidencyjna nr 125/3, obręb Gola Dzierżoniowska , gmina Niemcza, powiat dzierżoniowski, województwo dolnośląskie
Wnioskodawca	ELPRO Joanna Bólkowska, ul. Lipowa 2B, 80-180 Borkowo
2. Zabudowa działki sąsiedniej i analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)	
Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z instalacją odnawialnego źródła energii, stąd nie przeprowadzono analizy w zakresie warunku określonego w 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, parametry dla inwestycji ustalone w decyzji stanowią powtórzenie parametrów zawartych we wniosku.	
3. Wyniki analizy – ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)	
Ze względu na to, że mamy do czynienia z instalacją odnawialnego źródła energii, nie przeprowadzono analizy w zakresie warunku określonego w 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, parametry dla inwestycji ustalone w decyzji stanowią powtórzenie parametrów zawartych we wniosku. Ustalenie funkcji: instalacja odnawialnego źródła energii – panele fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.	
4. Dostęp terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)	
Dostęp do drogi publicznej	Projektowanym wjazdem z gruntu oznaczonego symbolem „dr”, zlokalizowanego w granicach działki ewidencyjnej nr 124, obręb Gola Dzierżoniowska, należącej do gminy Niemcza. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta i Gminy Niemcza nie planuje się inwestycji zmierzającej do zmiany parametrów gruntu w granicach działki nr 124, z którego planowany jest wjazd na teren inwestycji, w tym skutkujących ustanowieniem parametrów określonych przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 nr 124 poz. 1030 ze zm.). Liczba miejsc parkingowych winna zapewniać prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji.
Energia elektryczna	Projektowanym przyłączem do sieci elektroenergetycznej.
Woda	Nie dotyczy
Ścieki bytowe	
Zaopatrzenie w ciepło	
Wody opadowe i roztopowe	Do gruntu, na własny teren nieutwardzony

Odpady stałe w trakcie budowy	Do odpowiednich pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi
Gaz	Nie dotyczy
W związku z powyższym warunki art. 61 ust. 1 pkt 2 i 3 uznaje się za spełnione .	

5. Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)

Działka ewidencyjna nr 125/3 w Goli Dzierżoniowskiej o powierzchni 2,7681 ha, stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako: RIVa. Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz nie wymaga uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej, stosownie do art. 11 ust. 1, art. 2 pkt 3 wyżej wymienionej ustawy. W związku z powyższym warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 uznaje się za **spełniony**.

6. Charakterystyka inwestycji, pod względem zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)

Teren objęty wnioskiem:

- nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony zabytków;
- nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody.

W granicach terenu objętego wnioskiem:

- nie występują tereny górnicze, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.);
- nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.);
- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.);
- nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Planowana inwestycja ponadto nie narusza przepisów odrębnych. Teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony, ani ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację planowanego przedsięwzięcia, stąd warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 uznaje się za **spełniony**.

7. Charakterystyka inwestycji, pod względem lokalizacji w obszarze strefy kontrolowanej, strefy bezpieczeństwa oraz w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy (art. 61 ust. 1 pkt 6)

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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.

W związku z powyższym warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 uznaje się za **spełniony**.

Projekt decyzji opracowała: *mgr inż. Anna Badecka*

/-/ Z up. Burmistrza
Leszek Lupa
Zastępca Burmistrza