

DECYZJA o warunkach zabudowy

Działając na podstawie:

art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1 i 2a, art. 60 ust. 1 i art. 54 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21 lipca 2023 r., uzupełnionego 3.08.2023 r. złożonego przez DKM Przemysław Hudaszek, ul. Dolna 1/2, 22-680 Lubycza Królewska

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

na inwestycję pn.:

Budowa farmy fotowoltaicznej „EF Lipie” o mocy do 2 MW wraz ze stacją transformatorową oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. gr. 38/1 w miejscowości Lipie, gmina Narol

dla **DKM Przemysław Hudaszek ul. Dolna 1/2, 22-680 Lubycza Królewska**

1. Rodzaj inwestycji:

- produkcja energii,

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

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- działkę nr ew. gr. 38/1 położoną w Lipiu przeznacza się pod produkcję energii,
- na działce przewiduje się budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz ze stacją transformatorową oraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 20,0m od krawędzi jezdni drogi publicznej kat. powiatowej,
- 6000 sztuk paneli fotowoltaicznych, każdy o mocy od 250Wp do 800 Wp i wysokości do 4,0m, panele będą pochylone pod kątem od 20 do 35 stopni do poziomu,
- panele do produkcji energii elektrycznej (prąd stały),
- 100 inwerterów o mocy od 20kW do 330kW do przetwarzania energii elektrycznej (prąd zmienny),
- stacja transformatorowa SN/nN w prefabrykowanej obudowie betonowej, parterowej z dachem płaskim,
- udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10,0% powierzchni terenu inwestycji,
- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji do 60,0 %,
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej,
- lokalizacja projektowanych elementów infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem;

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

- inwestycja zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019.1839) jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco zgodnie z decyzją ROŚ.6220.3.2023 Burmistrza Miasta i Gminy Narol, który orzekł o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na planowanego przedsięwzięcia,
 - teren inwestycji jest położony w obszarze Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego Uchwałą Nr XLII/737/17 Sejmiku Woj. Podkarpackiego z dnia 25 września 2017 r. zmieniająca uchwałę Nr XXXIX/783/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z 28 października 2013 r., opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Dz. Urz. z 2017 r. poz. 3248.
 - inwestycja znajduje się na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Roztocze – funkcjonującej na mocy Rozp. Min. Środowiska z dnia 12.01.2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25 poz. 133 ze zm.),
 - na terenie inwestycji nie występują obiekty zabytkowe ani stanowiska archeologiczne,
- c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- obecnie **nie ma możliwości przyłączenia w/w farmy fotowoltaicznej do sieci dystrybucyjnej PGE Dystrybucja S.A. we wnioskowanym obszarze, które umożliwiłoby przesył wyprodukowanej energii poprzez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość, 22-400 Zamość, ul. Koźmiana 1,**
 - odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na własny teren zielony,
 - usuwanie odpadów na zasadach obowiązujących w gminie;
- d) obsługi w zakresie komunikacji:
- dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej kat. powiatowej przez teren drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 708,
- e) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
 - planowana inwestycja nie może spowodować pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej oraz środków łączności,
 - planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - planowana inwestycja nie może spowodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - planowana inwestycja nie może spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
 - inwestora oraz właścicieli działek położonych w liniach rozgraniczających terenu inwestycji oraz położonych w obszarze oddziaływania inwestycji zawiadomiono na piśmie,
- f) ochrony obiektów na terenach górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
- lokalizacja inwestycji jest położona poza terenami i obszarami górniczymi,
 - lokalizacja inwestycji jest położona poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi,
 - lokalizacja inwestycji jest położona poza zasięgiem GZWP,
 - lokalizacja inwestycji jest położona poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny do niniejszej decyzji w skali 1:1000.

UZASADNIENIE

DKM Przemysław Hudaszek, ul. Dolna 1/2, 22-680 Lubycza Królewska złożył dnia 21 lipca 2023 r. uzupełniony 3.08.2023 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na inwestycję pn. Budowa farmy fotowoltaicznej „EF Lipie” o mocy do 2 MW wraz ze stacją transformatorową oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. gr. 38/1 w miejscowości Lipie, gmina Narol. Do wniosku dołączył komplet dokumentów.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Narol zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Narolu Nr 187/XX/2000 z dnia 29 listopada 2000 r. ze zm., przedmiotowa działka położona jest w obszarze gruntów rolnych wyłączonych z zabudowy.

W Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Narol zatwierdzonego uchwałą nr 26/IV/94 z dnia 29.11.1994 r. przez Radę Gminy Narol działka była przeznaczona w pod uprawy polowe ozn. symb. RP.

Obszar, na którym ustala się warunki zabudowy, nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie występuje obowiązek jego sporządzenia. W zaistniałym przypadku braku planu miejscowego, inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji, zgodnie z art. 4 ust. 2 oraz art. 59 ust. 1, w związku z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się:

- 1) lokalizacja spełnia warunki dobrego sąsiedztwa zgodnie z art. 61 ust. 1.
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego,
- 4) teren nie posiada i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), nie jest wymagana decyzja zezwalająca na wyłączenie z produkcji rolnej;
- 5) decyzja o warunkach jest zgodna z przepisami odrębnymi.

PGE S.A. Oddział Zamość, 22-400 Zamość, ul. Koźmiana 1 pismem z dnia 27.07.2023 r. poinformował, że przyłączenie do sieci będzie możliwe po uzyskaniu warunków przyłączenia po wybudowaniu przez podmiot stacji transformatorowej SN/nN oraz linii zasilających średniego i niskiego napięcia lub pośrednio z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych wchodzących w skład infrastruktury technicznej farmy m.in. stacji transformatorowej.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 64 ust. 1, w związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodniono z:

- **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Rzeszowie, Zarządem Zlewni w Stalowej Woli** w zakresie melioracji wodnych milcząca zgodą na podstawie art. 53 ust. 5 i art. 60 ust. 1 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Przemyślu** – z uwagi na położenie wnioskowanego terenu w obszarze chronionego krajobrazu milcząca zgodą na podstawie art. 53 ust. 5c i art. 60 ust. 1 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- **Powiatowym Zarządem Dróg w Lubaczowie** milcząca zgodą na podstawie art. 53 ust. 5 i art. 60 ust. 1 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- **Starostą Lubaczowskim – Postanowienie** uzgadniające znak: **LŚT-**

Ś.6123.208.2023 dnia 11.09.2023 r.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez Beatę Kałamarz-Tworek.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Narol w terminie do 14 dni od daty jej otrzymania.

Stosownie do treści art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego, informuję, że w trakcie biegu terminu do 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.

Zgodnie z art. 130 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

W myśl art. 136 § 2 i 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonej czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Przepis powyższy stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Załączniki:

- | | |
|------------------|---------------------------|
| – załącznik Nr 1 | Decyzja - część graficzna |
| – załącznik Nr 2 | Analiza - część tekstowa |
| – załącznik Nr 3 | Analiza - część graficzna |

Otrzymują:

1. DKM Przemysław Hudaszek
2. Strony postępowania
3. a/a

Pobrano opłatę skarbową w kwocie 598,00 zł za wydanie decyzji o w. z. zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2022 r. 2142 ze zm).

ANALIZA – CZĘŚĆ TEKSTOWA
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA INWESTYCJI P.N.:

Budowa farmy fotowoltaicznej „EF Lipie” o mocy do 2 MW wraz ze stacją transformatorową oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. gr. 38/1 w miejscowości Lipie, gmina Narol

1. PODSTAWA PRAWNA ANALIZY

Niniejsza analiza została sporządzona na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz przepisów wykonawczych do ustawy:

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),
- 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589).

2. PRZEDMIOT WNIOSKU

DKM Przemysław Hudaszek ul. Dolna 1/2, 22-680 Lubycza Królewska złożył dnia 21 lipca 2023 r. uzupełniony 3.08.2023 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na inwestycję pn. Budowa farmy fotowoltaicznej „EF Lipie” o mocy do 2 MW wraz ze stacją transformatorową oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. gr. 38/1 w miejscowości Lipie, gmina Narol. Do wniosku dołączył komplet dokumentów.

3. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Narol zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Narolu Nr 187/XX/2000 z dnia 29 listopada 2000 r. ze zm., przedmiotowa działka położona jest w obszarze gruntów rolnych wyłączonych z zabudowy.

W Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Narol zatwierdzonego uchwałą nr 26/IV/94 z dnia 29.11.1994 r. przez Radę Gminy Narol działka była przeznaczona w pod uprawy polowe ozn. symb. RP.

Obszar, na którym ustala się warunki zabudowy, nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie występuje obowiązek jego sporządzenia. W zaistniałym przypadku braku planu miejscowego, inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji, zgodnie z art. 4 ust. 2 oraz art. 59 ust. 1 w związku z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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 zagospodarowania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się:

- 1) lokalizacja spełnia warunki dobrego sąsiedztwa zgodnie z art. 61 ust. 1:
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej:
 - dostępność komunikacyjna terenu inwestycji z drogi publicznej kat. powiatowej,
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego,
 - inwestycja wymaga zapewnienia w zakresie dostawy wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej od gestorów tych sieci,
 - ogrzewanie indywidualne nie pogarszające stanu środowiska,
 - odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na własny teren zielony,
 - usuwanie odpadów na zasadach obowiązujących w gminie;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409)
 - na terenie inwestycji występują grunty RIVa, RIVb, RV,
 - nie jest wymagana decyzja zezwalająca na wyłączenie z produkcji rolnej.

4. WARUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z ANALIZY

Do analizy przyjęto obszar stanowiący 3-krotną szerokość frontu działki Inwestora.

1) Rodzaj inwestycji:

- produkcja energii,
- Budowa farmy fotowoltaicznej „EF Lipie” o mocy do 2 MW wraz ze stacją transformatorową oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. gr. 38/1 w miejscowości Lipie, gmina Narol

2) Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- działkę nr ew. gr. 38/1 położoną w Lipiu przeznacza się pod produkcję energii,
- na działce przewiduje się budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz ze stacją transformatorową oraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 20,0m od krawędzi jezdni drogi publicznej kat. powiatowej,
- 6000 sztuk paneli fotowoltaicznych, każdy o mocy od 250Wp do 800 Wp i wysokości do 4,0m, o mocy do 800Wp, panele będą pochylone pod kątem od 20 do 35 stopni do poziomu,
- 100 inwerterów od 20kW do 330kW
- stacja transformatorowa SN/nN w prefabrykowanej obudowie betonowej, parterowej z dachem płaskim,
- udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10,0% powierzchni terenu inwestycji,
- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji do 60,0 %,

- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej,
- lokalizacja projektowanych elementów infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem;

b) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- obecnie **nie ma możliwości przyłączenia w/w farmy fotowoltaicznej do sieci dystrybucyjnej PGE Dystrybucja S.A. we wnioskowanym obszarze, które umożliwiłoby przesył wyprodukowanej energii poprzez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość, 22-400 Zamość, ul. Koźmiana 1,**
- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na własny teren zielony,
- usuwanie odpadów na zasadach obowiązujących w gminie;

c) obsługi w zakresie komunikacji:

- dostępność komunikacyjna z drogi publicznej kat. powiatowej przez drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 708,

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- planowana inwestycja nie może spowodować pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- planowana inwestycja nie może spowodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- planowana inwestycja nie może spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.
- inwestora oraz właścicieli działek położonych w liniach rozgraniczających terenu inwestycji oraz położonych w obszarze oddziaływania inwestycji zawiadomiono na piśmie.

e) ochrony obiektów na terenach górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- lokalizacja inwestycji jest położona poza terenami i obszarami górniczymi,
- lokalizacja inwestycji jest położona poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi,
- lokalizacja inwestycji jest położona poza zasięgiem GZWP,
- lokalizacja inwestycji jest położona poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

3) Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające inwestycji określa załącznik graficzny do niniejszej decyzji w skali 1:1000.

5. WARUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W TYM

1) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U.

z 2019.1839), inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco zgodnie z decyzją ROŚ.6220.3.2023 Burmistrza Miasta i Gminy Narol, który orzekł o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na planowanego przedsięwzięcia,

- teren inwestycji jest położony w obszarze Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego Uchwałą Nr XLII/737/17 Sejmiku Woj. Podkarpackiego z dnia 25 września 2017 r. zmieniająca uchwałę Nr XXXIX/783/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z 28 października 2013 r., opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Dz. Urz. z 2017 r. poz. 3248.
- inwestycja znajduje się na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Roztocze – funkcjonującej na mocy Rozp. Min. Środowiska z dnia 12.01.2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25 poz. 133 ze zm.,

2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- na terenie inwestycji nie występują obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne.

6. WNIOSKI KOŃCOWE

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że lokalizacja inwestycji spełnia warunki art. 61 ust. 1 do 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie istnieje możliwość realizacji zabudowy zgodnie z wnioskiem na warunkach określonych wyżej.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 64 ust. 1, w związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodniono z:

- **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Rzeszowie, Zarządem Zlewni w Stalowej Woli** w zakresie melioracji wodnych milcząco zgodą na podstawie art. 53 ust. 5 i art. 60 ust. 1 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Przemyślu** – z uwagi na położenie wnioskowanego terenu w obszarze chronionego krajobrazu milcząco zgodą na podstawie art. 53 ust. 5c i art. 60 ust. 1 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- **Powiatowym Zarządem Dróg w Lubaczowie** milcząco zgodą na podstawie art. 53 ust. 5 i art. 60 ust. 1 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- **Starostą Lubaczowskim – Postanowienie** uzgadniające znak: **LŚT-Ś.6123.208.2023** dnia 11.09.2023 r.

Analizę do projektu decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z przepisami art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządziła Beata Kałamarz-Tworek.

Załączniki:

- załącznik graficzny w skali 1:1000