



BURMISTRZ MIASTA I GMINY OLEŚNICA
28 – 220 OLEŚNICA

ul. Nadstawie 1, woj. świętokrzyskie
T./F. 41 377 40 36
www.gminaolesnica.pl

Oleśnica, 13.06.2023 r.

Znak: BKŚ.III.6730.37.2022

Decyzja Nr 37/2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie **art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 i 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (**t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.**) oraz **art. 104** ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (**t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775**) – po rozpatrzeniu wniosku **Eplant 70 Sp. z o.o.**, reprezentowanej przez **Panią Izabelę Linek**, ul. S. Lindego 7 C, 30–148 Kraków z dnia **12.12.2022 r.**, uzupełnionego **20.01.2023 r.**;

Ustalam na rzecz:

Eplant 70 Sp. z o.o., z siedzibą: Kraków, ul. Salvatorska 14/310, 30–109 Kraków,
następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego część nieruchomości o numerze ewidencyjnym 1115/11, położonej w miejscowości gminnej Oleśnica;

I. Rodzaj inwestycji:

1) Budowa farmy fotowoltaicznej „OLEŚNICA 150” o mocy do 150 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą gwarantującą prawidłowe jej funkcjonowanie.

O zakresie programowym inwestycji obejmującym:

- konstrukcje oraz elementy montażowe do instalacji paneli (tzw. stoły fotowoltaiczne) o wysokości całkowitej do 5 m n.p.t;
- panele fotowoltaiczne montowane na konstrukcjach stalowych w ilości do 375 000 sztuk, o łącznej mocy nominalnej do 150 MW;
- falowniki /inwertery/ zmieniające prąd stały na prąd zmienny w ilości dobranej na etapie projektowania wraz z instalacjami kablowymi (do 1100 sztuk);
- kontenerowe stacje transformatorowe nN/Sn w ilości do 150 sztuk o łącznej powierzchni zabudowy do 5000 m², rozmieszczonych na terenie planowanej inwestycji w postaci kompleksów składających się z 10 stacji transformatorowych;
- stację elektroenergetyczną GPO WN/SN (GPZ) – sztuk 3, o łącznej powierzchni zabudowy do 5000 m² (każda);
- komunikację wewnętrzną, place manewrowe o powierzchni do 3,0 ha;;
- instalację monitorującą ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej;

- towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w tym m.in. przewody elektryczne nisko- i średnionapięciowe, umożliwiające połączenie ze sobą wszystkich elementów farmy;
- kontenerowe magazyny energii (w postaci 15 kompleksów składających się z 10 magazynów – każdy);
- instalacji odgromowej i przeciwnapięciowej;
- budynku technicznego o powierzchni do 30 m²;
- ogrodzenie terenu farmy fotowoltaicznej wraz z bramami wjazdowymi, oświetleniem oraz systemem monitoringu.

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

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Zgodnie z §2 pkt. 1, lit. „h” rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., nr 164 poz. 1589), pod względem rodzaju zabudowy, **przedsięwzięcie objęte decyzją posiada funkcję zaliczaną do obiektów infrastruktury technicznej o charakterze nie przesyłowym, lecz produkującym energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.**

W związku z powyższym, zgodnie art. 61 ust. 3 postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy ust 1 i 2 tegoż art. 61, warunkujących ustalenie warunków zabudowy od spełnienia wymogu w zakresie kontynuacji funkcji, cech zabudowy, linii zabudowy i dostępności terenowej do drogi publicznej.

Dla przedsięwzięcia inwestycyjnego dotyczącego budowy ogrodzenia, stacji transformatorowych oraz stacji elektroenergetycznej GPO WN/SN, kontenerowych magazynów energii, dróg dojazdowych, placów manewrowych, ogrodzenia i oświetlenia nie mają zastosowania wymagania art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla planowanego budynku technicznego ustala się następujące parametry:

- a) gabaryt – 1 kondygnacja nadziemna;**
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 2,0 do 4,0 m, wysokość kalenicy 3,0 do 5,0 m. W przypadku sytuowania budynku szczytem do frontu działki, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej równa jest jego wysokości;**
- c) szerokość elewacji frontowej – 5,0 do 20,0 m. Poprzez front terenu art. 61 ust. 5 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa „tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”;**
- d) dach budynku – jedno- lub dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 10⁰ do 40⁰. Odpowiednio do geometrii dachu, ustala się równoległy bądź prostopadły kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do jednej z granic z przyległymi działkami;**
- e) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzenie lusterek w elewacji.**

Rozmieszczenie elementów fotowoltaicznych (oraz towarzyszących urządzeń niezbędnych do wykorzystania energii słonecznej do produkcji energii elektrycznej) a także elementy projektowanych elementów w zakresie infrastruktury towarzyszącej (w tym komunikacyjnej) i parametry techniczne wynikające z ich cech funkcjonalnych oraz

uwarunkowań terenowych – należy uściślić na etapie prowadzonego postępowania administracyjnego zmierzającego do udzielenia pozwolenia na budowę w dostosowaniu do wymogów obowiązujących przepisów szczególnych, w tym techniczno-budowlanych, Polskich Norm oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymogów określonych między innymi w ustawie – Prawo budowlane. **Powierzchnia zabudowanej części nieruchomości nie powinna przekraczać 60%, zaś udział powierzchni biologicznej czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki objętej decyzją.**

W zagospodarowaniu działki należy zapewnić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Podstawowe parametry projektowanych miejsc postojowych, rodzaj nawierzchni, sposób obsługi komunikacyjnej a także parametry techniczne wynikające z cech funkcjonalnych inwestycji oraz uwarunkowań terenowych należy uściślić na etapie postępowania administracyjnego zmierzającego do udzielenia pozwolenia na budowę. Uzasadnienie niezbędnej ich ilości, musi być częścią projektu zagospodarowania działki, stanowiącego integralną część projektu budowlanego, przy uwzględnieniu wymaganej powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika zabudowy.

Za obligatoryjnie uznaje się sporządzenie projektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2021 r., poz. 1609), zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. (Dz. U. 2021 r., poz. 1169).

Teren objęty decyzją przylega do drogi publicznej o kategorii powiatowej (nieruchomość o numerze ewidencyjnym 1041). W jakich odległościach winny być usytuowane obiekty budowlane przy drogach regulują postanowienia Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 ze zm.). Dla drogi powiatowej odległość ta poza terenami zabudowy miast i wsi została określona na min. 20,0 m od krawędzi jezdni, którą jako nieprzekraczalną ustala się dla wnioskowanego zamierzenia.

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Przedsięwzięcie inwestycyjne objęte niniejszą decyzją jest zaliczone do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). Realizacja zabudowy systemami fotowoltaicznymi obejmuje teren większy niż 0,5 ha (t. j. wynoszący do 100,66 ha), a zatem osiąga progi określone w §3 ust 1, pkt. 54 lit. „a” ww. rozporządzenia. W związku z powyższym, podjęcie niniejszej decyzji zostało poprzedzone uzyskaniem decyzji „o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia” o której mowa w art. 72 ustawy 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.). Decyzją ZNAK: BKŚ.IV.6220.4.2021 z dnia 04.08.2021 r. (przeniesioną stosowną decyzją na Wnioskodawcę), o środowiskowych uwarunkowaniach dołączoną do wniosku Inwestorskiego, Burmistrz Miasta i Gminy Oleśnica, określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej OLEŚNICA 150 wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, głównymi punktami odbioru, magazynami energii z możliwością dzielenia na etapy lub budowania w całości w miejscowości Oleśnica, gmina Oleśnica”, jednocześnie wskazując istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. W decyzji określono działania, które należy podjąć na etapie realizacji i eksploatacji lub likwidacji. Realizacja inwestycji winna być prowadzona w koordynacji z innymi planowanymi zamierzeniami w taki sposób, by wyeliminować lub

zminimalizować uciążliwości związane z jej oddziaływaniem na środowisko. Wszystkie zużyte surowce, materiały i paliwa należy wykorzystać zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. W ramach działań minimalizujących na środowisko, teren zajęty w związku z realizacją inwestycji oraz jego zaplecze zlokalizowany winien być z uwzględnieniem zasady minimalizacji zajęcia terenu i przekształcenia jego powierzchni a po zakończeniu prac uporządkowany. Prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, by nie powodowały zmiany stanu wód na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Z decyzji tej wynika jednoznacznie, iż przedsięwzięcie nie wiąże się z trwałym przekształceniem rzeźby terenu, a poprzez wykorzystanie odnawialnego źródła energii przyczyni się do ograniczenia źródeł konwencjonalnych, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń do powietrza. Na obszarze inwestycyjnym nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, grzybów oraz chronionych siedlisk przyrodniczych. Przedsięwzięcie nie będzie również oddziaływać na różnorodność biologiczną – nie przewiduje się wpływu na liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności gatunków chronionych, rzadkich lub ginących oraz ich siedlisk, w tym utratę, fragmentację lub izolację siedlisk oraz zaburzenia funkcji przez nie pełniących. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie będą wprowadzane obce gatunki, gatunki inwazyjne; w związku z realizacją przedsięwzięcia nie planuje się także wycinki drzew. Na etapie eksploatacji przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie powodować oddziaływań w zakresie emisji do powietrza, ani istotnej emisji hałasu. W trakcie realizacji i funkcjonowania instalacji fotowoltaicznej przewiduje się powstawanie niewielkich ilości odpadów związanych z pracami konserwacyjnymi urządzeń technicznych. Sposób postępowania z odpadami winien zatem być zgodny z przepisami odrębnymi w tym zakresie. Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, a jej lokalizacja w centralnej części kraju nie będzie oddziaływać transgranicznie. Farma nie kwalifikuje się także do obiektów wymienionych w art. 135 – Prawo ochrony środowiska, nie ma więc podstaw do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. **Zawarte w decyzji warunki w pełnym zakresie uznaje się za obowiązujące.**

Nieruchomość nie znajduje się w obszarze Natura 2000.

Teren objęty decyzją znajduje się w zasięgu Solecko – Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wyznaczonego Uchwałą Nr XXXV/621/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Św. z 1 października 2013 r. poz. 3313), który jest formą ochrony przyrody w myśl art. 23 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.).

Zgodnie z §4. ust. 1. Uchwały, na ww. obszarze zakazuje się:

- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką; *Projekt budowlany winien być sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609). Winien zapewniać rozwiązania gwarantujące ochronę fauny na terenie objętym decyzją;*
- b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych; *projekt budowlany winien zapewniać rozwiązania uwzględniające ochronę zadrzewień i zakrzewień występujących na terenach sąsiednich. Przedsięwzięcie należy realizować w koordynacji z innymi planowanymi zamierzeniami w taki sposób, by wyeliminować lub zminimalizować uciążliwości związane z oddziaływaniem na środowisko. W ramach działań minimalizujących na środowisko, teren zajęty w związku z realizacją inwestycji oraz jego zaplecze zlokalizowany winien być z uwzględnieniem zasady*

minimalizacji zajęcia terenu i przekształcenia jego powierzchni a po zakończeniu prac uporządkowany;

- c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka; *nie dotyczy;*
- d) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych; *nie dotyczy.*

W związku z powyższym, przedmiotowa inwestycja na warunkach określonych w niniejszej decyzji nie narusza zakazów i nie stoi w sprzeczności z regulacjami określonymi dla ww. obszaru, a co za tym idzie – nie wpłynie negatywnie na jego środowisko przyrodnicze.

Przedsięwzięcie usytuowane jest poza: terenami osuwisk, obszarami zagrożenia powodziowego, głównymi zbiornikami wód podziemnych oraz poza obszarami stref ochronnych ujęć wód. Nieruchomość położona jest w zasięgu JCWPd 115 – PLGW2000115. Realizacja przedsięwzięcia nie będzie negatywnie oddziaływać na cele środowiskowe wyznaczone dla jednolitych części wód podziemnych, określone w art. 59 oraz art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.).

Z uwagi na występowanie na terenie objętym decyzją urządzeń melioracji wodnych (sieć drenarska, rów melioracyjny R-1 oraz rów niewidniejący w ewidencji urządzeń melioracji wodnych), zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1, w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. „a” ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.) zabrania się ich niszczenia i uszkodzania. Zgodnie z art. 389 pkt. 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt. 4 ww. ustawy w przypadku przebudowy, likwidacji lub budowy nowych urządzeń melioracji wodnych należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne. Zobowiązuje się Inwestora do wykonania na własny koszt naprawy lub przełożenia urządzenia wodnego w taki sposób, aby jego funkcjonalność nie została zmieniona. Wszelkie nieprawidłowości lub szkody (powstanie wybić, podtopień budynków i terenów przyległych) powstałe z ww. tytułu obciążają Inwestora. Wszystkie roboty inwestycyjne muszą być wykonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

W zasięgu terenu objętego niniejszą decyzją nie występują obiekty stanowiące dobra kultury w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840). W przypadku wystąpienia na terenie objętym decyzją chronionych prawem stanowisk archeologicznych – wszystkie osoby prowadzące roboty ziemne, które odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane do przestrzegania przepisów ww. ustawy, a w szczególności dotyczących:

- a) zabezpieczenia odkrytego przedmiotu i wstrzymaniu wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć;
- b) niezwłocznego zawiadomienia o odkryciu przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Miasta i Gminy Oleśnica.

3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Nieruchomość objęta niniejszą decyzją znajduje się w zasięgu obszaru wyposażonego w ogólnogminne sieci infrastruktury technicznej.

- Instalacja fotowoltaiczna wymaga przyłączenia do sieci energetycznej średniego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci – PGE Dystrybucja S.A. (PGE Dystrybucja S.A., w oświadczeniu o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej znak: WZD/L.dz.10563/10984 z dnia 26.10.2022 r.);
- Instalacja nie wymaga przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe;

- Zewnętrzne oświetlenie terenu nie agresywne dla użytkowników terenów sąsiednich;
- Instalacja odgromowa i uziemiająca zgodnie z wymogami Polskiej Normy w tym zakresie; dopuszcza się realizację innego systemu zabezpieczeń gwarantującego spełnienie wymogów przepisów szczególnych w tym zakresie;
- Odpady stałe (komunalne) winny być gromadzone w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadków stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregowania, następnie wywożone przez odpowiednie służby komunalne na podstawie zawartych umów o świadczenie usług;
- System instalacji fotowoltaicznej nie generuje odpadów bezpośrednio w produkcji energii elektrycznej. Jedynym odpadami mogą być panele PV i urządzenia elektroniczne systemu, dla którego przygotowano okres używalności na poziomie 20–30 lat. Po okresie eksploatacji winna być w 100% zdemontowana i poddana utylizacji na warunkach określonych w przepisach szczególnych w tym zakresie;
- Obsługa komunikacyjna – ustala się miejsce bezpośredniego dostępu do drogi publicznej o kategorii powiatowej, poprzez istniejący zjazd, który winien spełniać warunki określone w przepisach szczególnych, w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia. Przebudowa zjazdu do wymaganych parametrów, wymaga uzyskania w drodze decyzji administracyjnej, stosownego zezwolenia zarządcy drogi, o którym mowa w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 ze zm.). W przypadku zmiany dostępności do drogi publicznej – na warunkach właściwego zarządcy drogi.

4. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Przedsięwzięcie inwestycyjne objęte niniejszą decyzją nie może spowodować naruszenia uzasadnionego interesu osób trzecich przez:

- a) pozbawienie:
 - dostępu do drogi publicznej;
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej;
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- b) spowodowanie uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

Gwarancją nienaruszalności tych praw jest sporządzenie projektu budowlanego z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 5 ustawy – Prawo budowlane. Zostaną one uściślone na etapie prac projektowych zmierzających do dostosowania dokumentacji do wymogów zgłoszenia budowy obiektu budowlanego lub robót budowlanych bądź udzielania pozwolenia na budowę. Wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia ustalonych umową odszkodowań.

5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nieruchomość objęta decyzją nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego, a zatem realizowane przedsięwzięcie nie podlega wymogom sprecyzowanych w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r., Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1072 ze zm.).

III. Linia rozgraniczająca teren inwestycji:

Zasięg rozgraniczający teren inwestycji wyznaczono linią ciągłą koloru czerwonego, na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji i jej integralną część.

Uzasadnienie

Decyzję o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 52 ust. 1, stosownie do art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydaje się na wniosek zainteresowanego.

Taki wniosek dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wpłynął do Burmistrza Miasta i Gminy Oleśnica w dniu 12.12.2022 r., od Eplant 70 Sp. z o.o., reprezentowanej przez Panią Izabelę Linek, ul. S. Lindego 7 C, 30-148 Kraków.

Wniosek uzupełniony 20.01.2023 r. określał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2, ustawy 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania niezbędnych uzgodnień oraz ustalenia warunków zabudowy o zakresie wymaganych art. 54 w związku z art. 64 ww. ustawy.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach z których mogły korzystać bez ograniczeń.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego zastrzeżenia wnieśli mieszkańcy Gminy Oleśnica /dane w aktach/, którzy w piśmie z datą wpływu 25.01.2023 r. wnieśli sprzeciw przeciwko realizacji planowanej farmy fotowoltaicznej na działce o numerze ewidencyjnym 1115/11. Mieszkańcy Gminy Oleśnica enumeratywnie podnieśli powody dla wniesionego sprzeciwu, które m.in. wskazują na uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, zagrożeń ze względu na pole elektromagnetyczne, podwyższenia emisji ciepła oraz rażące naruszenie walorów krajobrazowych miasta. Odnosząc się do treści powyższych zastrzeżeń stwierdza się, że ich zakres dotyczy przesądzeń nierozstrzyganych na tym etapie postępowania administracyjnego. Decyzja o warunkach zabudowy rozstrzyga bowiem wyłącznie w zakresie określonym art. 54 (w związku z art. 64 ust. 1) przytoczonej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do skonkretyzowanego wniosku inwestorskiego i nie może rozstrzygać w sprawach będących poza zakresem kompetencji wyznaczonej przepisami prawa dla organu podejmującego decyzję. Decyzja o warunkach zabudowy określa jedynie, czy dana inwestycja jest w danym miejscu możliwa i jeśli tak – jakie warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy są dopuszczalne. Z faktu jej wydania nie można wyprowadzać istnienia ograniczeń w sposobie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich – nie rodzi zatem praw do terenu oraz nie narusza prawa własności ani uprawnień osób trzecich. Samo wydanie decyzji nie tworzy zatem zmiany w sferze praw rzeczowych, dotyczy to również podmiotów znajdujących się w kręgu oddziaływań inwestycji. Na tym etapie ochrona interesów osób trzecich jest ograniczona i nie obejmuje badania inwestycji w zakresie poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich. Wpływ inwestycji na nieruchomości sąsiednie, szczegółowe rozwiązania projektowe inwestycji oraz jej zgodność z wymogami techniczno-budowlanymi oraz z zasadami wiedzy technicznej – nie mieści się w granicach postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy. **Organ rozstrzygający w sprawie warunków zabudowy nie może wkraczać w kompetencje innych organów w tym organu administracyjno-budowlanego, który ocenia czy przedmiotowy obiekt spełnia warunki określone prawem budowlanym i w przepisach wykonawczych [vide: Wyrok WSA z dnia 19 kwietnia 2018r., Sygn. II SA/Po 1223/17]. Sprecyzowanie ustaleń w tym zakresie stanowi bowiem naruszenie prawa.** Jeżeli w tym postępowaniu biorący udział na prawach strony wyżej wymienieni, po zapoznaniu się z projektem budowlanym uznają, że przyjęte w nim rozwiązania naruszają Ich interes prawny, wówczas mogą przedsięwziąć środki przewidziane prawem. Na obecnym etapie dokonanych rozstrzygnięć

w zakresie wymaganym dla decyzji ustalającej warunki zabudowy nie został naruszony interes prawny w kwestiach poruszonych przez ww. Strony.

Zgodnie z postanowieniami ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa decyzja została podjęta po uprzednim uzyskaniu uzgodnień z właściwymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 tej ustawy t. j.:

- 1) Starostą Staszowskim w kwestii ochrony gruntów rolnych – Starosta Staszowski nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od daty wystąpienia o uzgodnienie, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem;
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sandomierzu pismem znak: KR.ZZI.4.0147.64.2023.PJ z dnia 27.01.2023 r. poinformował, że w prowadzonej ewidencji melioracji wodnych (o których mowa w art. 196 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – dZ. U. z 2022 r., poz. 2625 z późn. zm.) w granicach terenu objętego wnioskiem widnieje informacja o występowaniu urządzeń melioracji wodnych – sieć drenarska oraz rów melioracyjny R-1. Zgodnie art. 192 ust.1 pkt 1, w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy z dn. 20 lipca 2017 r. – prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 z późn. zm.) zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych. W sytuacji kolizji planowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych, należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający sprawne jego działanie na terenach przyległych na własny koszt. Przebudowa, likwidacja lub budowa nowych urządzeń melioracji wodnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Wszystkie roboty inwestycyjne muszą być wykonane z przepisami ustawy Prawo wodne. Ponadto organ informuje, że przez zachodnią granicę ww. działki przebiega rów niewidniejący w ewidencji urządzeń melioracji wodnych.
- 3) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie ochrony wartości przyrodniczych terenu – Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie zajął stanowiska w terminie 21 dni od daty wystąpienia o uzgodnienie, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem;
- 4) Powiatowym Zarządem Dróg – Powiatowy Zarząd Dróg nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od daty wystąpienia o uzgodnienie, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem;
- 5) Geologiem Powiatowym – Geolog Powiatowy nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od daty wystąpienia o uzgodnienie, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem;
- 6) Geologiem Wojewódzkim – Geolog Wojewódzki nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od daty wystąpienia o uzgodnienie, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem.

Stosownie do postanowień art. 53 ust. 4 pkt. 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujących od dnia 22 września 2004 r. przedsięwzięcie inwestycyjne objęte decyzją nie wymaga uzgodnienia z Wojewodą Świętokrzyskim, Zarządem Województwa i Zarządem Powiatu, w zakresie zadań samorządowych i rządowych, służących realizacji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3, bowiem działki przewidziane pod jego realizację nie znajdują się w zasięgu terenu przeznaczonego na te cele w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r.

Rozstrzygnięcie objęte niniejszą decyzją podjęto, po uprzednim dokonaniu analizy o której mowa w art. 53 ust. 3 przytoczonej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Jak zaznaczono na wstępie, zgodnie z art. 61 ust. 3 postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy ust 1 i 2 tegoż art. 61, warunkujących ustalenie

warunków zabudowy od spełnienia wymogu w zakresie kontynuacji funkcji, cech zabudowy, linii zabudowy i dostępności terenowej do drogi publicznej.

Brak jest zatem uzasadnienia do wyznaczania obszaru analizowanego zgodnie z art. 61 ust. 5 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). Analizę ograniczono do części tekstowej.

Wynika z niej, iż przedsięwzięcie inwestycyjne objęte decyzją spełnia łącznie warunki, o których mowa w **art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, bowiem:

- a) stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1378 ze zm.), dla której nie stosuje się przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 ww. ustawy, w zakresie kontynuacji funkcji i dostępności do drogi publicznej;
- b) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu umożliwi przyłączenie przedsięwzięcia do elementów infrastruktury technicznej na warunkach właściwych zarządców, w zakresie gwarantującym prawidłowe jego funkcjonowanie;
- c) znajduje się w granicach administracyjnych miasta Oleśnica, a zatem w przedmiotowej sprawie mają zastosowania postanowienia art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.);
- d) nie narusza wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- e) nie znajduje 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 922), 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.

Dokonując oceny zgodności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi uwzględniono również postanowienia art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który zapewnia każdemu, kto ma tytuł prawny do gruntu, prawo swobodnego jego zagospodarowania, które może być ograniczone tylko przez ustawę i zasady współżycia społecznego. Oznacza to, że zasadą jest prawo właściciela do korzystania z gruntu będącego jego własnością i tym samym prawo swobodnego jego zagospodarowania, a ograniczenia tego uprawnienia (jako wyjątek) mogą wynikać z ustaw.

Jak wykazano w toczącym się postępowaniu, takie okoliczności nie występują.

Uwzględniając zatem postanowienia art. 56 w związku z art. 64, stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzekam jak w sentencji decyzji.

P o u c z e n i e

- 1) Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, Al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Oleśnica, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia;
- 2) Strona po doręczeniu decyzji, w trakcie biegu powyższego terminu, może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Zrzeczenia należy dokonać wobec Burmistrza Miasta i Gminy Oleśnica. Po zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania przez wszystkie strony powoduje, że sprawa nie będzie mogła zostać rozpoznana przez organ odwoławczy, a także, że nie będzie dopuszczalna skarga do sądu administracyjnego na decyzję wydaną w sprawie;

- 3) Burmistrz Miasta i Gminy Oleśnica w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy w trybie art. 162 §1 pkt. 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, jeżeli:
- inny wnioskodawca złożył stosowne zgłoszenie budowy obiektu budowlanego lub robót budowlanych, lub uzyskał pozwolenie na budowę, na teren objęty niniejszą decyzją,
 - przed skierowaniem zgłoszenie o rozpoczęciu robót budowlanych lub przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę – wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w obu przypadkach z ustaleniami którego będą sprzeczne warunki określone w tej decyzji.
- 4) Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 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, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wnieśli żądanie wymierzenia tej kary. Przepis art. 51 ust. 2 stosuje się odpowiednio do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, z zastrzeżeniem przekroczenia terminów, o których mowa w art. 64 ust. 1 ww. ustawy.
- 5) Realizacja warunków ustalonych w niniejszej decyzji następuje na zasadach określonych w ustawie – Prawo Budowlane. Ocena możliwości realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej;
- 6) W myśl art. 55 u o p. i z p., warunki zabudowy, ustalone w niniejszej decyzji wiążą organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę, w tym sensie, że nie może on wydać pozwolenia w tym zakresie w odniesieniu do terenu, który nie został objęty decyzją i nie może wykraczać poza warunki nią określone;
- 7) 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);
- 8) Zgodnie z przepisem art. 63, ust. 4 ww. ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. kraj., inż. arch. Paulę Zdybiowską – Piec, posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 50 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załączniki :

Nr 1 – **graficzny**, stanowiący integralną część decyzji;

Nr 2 – **analiza i wyniki analizy**, określające wymagania w zakresie cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zawierające część tekstową.

Otrzymują :

- 1) strony w sprawie wg załączonego do akt wykazu
- 2) a/a



Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Anna Antonik
KIEROWNIK
Referatu Budownictwa, Gospodarki
Komunalnej, Rolnictwa i Ochrony Środowiska


mgr inż. arch. krajobrazu, inż. arch.
Paula Zdybiowska-Piec
e-mail: paula.zdybiowska@gmail.com
tel. (48) 784 69 54 16

ANALIZA I WYNIKI ANALIZY

określające wymagania w zakresie cech zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego część nieruchomości o numerze ewidencyjnym 1115/11, położonej w miejscowości gminnej Oleśnica; – część opisowa.

Przedsięwzięcie objęte wnioskiem z dnia 12.12.2022 r., uzupełnionym 20.01.2023 r. dotyczy:

1) Budowy farmy fotowoltaicznej „OLEŚNICA 150” o mocy do 150 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą gwarantującą prawidłowe jej funkcjonowanie.

O zakresie programowym inwestycji obejmującym:

- konstrukcje oraz elementy montażowe do instalacji paneli (tzw. stoły fotowoltaiczne) o wysokości całkowitej do 5 m n.p.t;
- panele fotowoltaiczne montowane na konstrukcjach stalowych w ilości do 375 000 sztuk, o łącznej mocy nominalnej do 150 MW;
- falowniki /inwertery/ zmieniające prąd stały na prąd zmienny w ilości dobranej na etapie projektowania wraz z instalacjami kablowymi (do 1100 sztuk);
- kontenerowe stacje transformatorowe nN/Sn w ilości do 150 sztuk o łącznej powierzchni zabudowy do 5000 m², rozmieszczonych na terenie planowanej inwestycji w postaci kompleksów składających się z 10 stacji transformatorowych;
- stację elektroenergetyczną GPO WN/SN (GPZ) – sztuk 3, o łącznej powierzchni zabudowy do 5000 m² (każda);
- komunikację wewnętrzną, place manewrowe o powierzchni do 3,0 ha;;
- instalację monitorującą ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej;
- towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w tym m.in. przewody elektryczne niski- i średnionapięciowe, umożliwiające połączenie ze sobą wszystkich elementów farmy;
- kontenerowe magazyny energii (w postaci 15 kompleksów składających się z 10 magazynów – każdy);
- instalacji odgromowej i przeciwnapięciowej;
- budynku technicznego o powierzchni do 30 m²;
- ogrodzenie terenu farmy fotowoltaicznej wraz z bramami wjazdowymi, oświetleniem oraz systemem monitoringu.

Zgodnie z §2 pkt. 1, lit. „h” rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., nr 164 poz. 1589), pod względem rodzaju zabudowy, **przedsięwzięcie objęte decyzją posiada funkcję zaliczaną do obiektów infrastruktury technicznej o charakterze nie przesyłowym, lecz produkującym energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.**

Dla terenu miejscowości **Oleśnica**, w zasięgu którego położona jest działka objęta wnioskiem, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z czym, zmiana zagospodarowania terenu, polegająca na realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego objętego wnioskiem, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy, o których mowa w art. 59 ust. 1. ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w **art. 61 ust. 1 ww. ustawy**. Stanowią one, że wydanie

decyzji o warunkach 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 zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) 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 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z postanowieniami art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 tej ustawy w postępowaniu zmierzającym do jej wydania dokonuje się analizy w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Analiza ta wykonywana jest w formie tekstowej i graficznej.

Sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określa 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”. Zgodnie z art. 61 ust. 5 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), w celu ustalenia wymagań określonych w ww. rozporządzeniu, określa się obszar analizowany. Obszar ten wyznacza się wokół granic terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów.

Jak zaznaczono na wstępie, zgodnie z art. 61 ust. 3 postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy ust 1 i 2 tegoż art. 61, warunkujących ustalenie warunków zabudowy od spełnienia wymogu w zakresie kontynuacji funkcji, cech zabudowy, linii zabudowy i dostępności terenowej do drogi publicznej.

Przewidziane w ww. art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwolnienie od zasady dobrego sąsiedztwa, ze swej istoty i celu, nie powinno naruszać zastanej funkcji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu. Na gruncie przywołanej ustawy nie występuje jednak legalna definicja „urządzenia infrastruktury technicznej”. W założeniu ustawodawcy, obiekty infrastruktury technicznej mają również pełnić rolę towarzyszącą dotychczasowemu przeznaczeniu terenu na obszarze analizowanym oraz poza

obszarem analizowanym, a zatem rolę wspierającą i służebną wobec mieszkaniowej czy przemysłowej, np. poprzez dostarczanie wody, gazu czy właśnie prądu. W zamyśle ustawodawcy urządzenia te nie mają zatem wpływać na to, czy będzie zachowana dotychczasowa funkcja w obszarze analizowanym, czy też nie. Wskazane w art. 61 ust. 3 tej samej ustawy wyjątki, od reguły badania zachowania zasady „dobrego sąsiedztwa” w postaci urządzeń infrastruktury technicznej, muszą odnosić się do szczególnych rodzajów obiektów budowlanych. Obiekty budowlane to m.in. budowle stanowiące całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami. Przez budowlę należy zaś rozumieć „każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury [...] a także części budowlane urządzeń technicznych [...] jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową” – vide: art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.). Powyższe regulacje pozwalają zatem na stwierdzenie, że inwestycja polegająca na budowie naziemnej instalacji fotowoltaicznej to urządzenie infrastruktury technicznej stanowiące obiekty budowlane będące budowlami stanowiące całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami.

Brak jest zatem uzasadnienia do wyznaczania obszaru analizowanego zgodnie z art. 61 ust. 5 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). Analizę ograniczono do części tekstowej.

Wynika z niej, iż przedsięwzięcie inwestycyjne objęte decyzją spełnia łącznie warunki, o których mowa w **art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, bowiem:

- a) stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1378 ze zm.), dla której nie stosuje się przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 ww. ustawy, w zakresie kontynuacji funkcji i dostępności do drogi publicznej;
- b) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu umożliwia przyłączenie przedsięwzięcia do elementów infrastruktury technicznej na warunkach właściwych zarządców, w zakresie gwarantującym prawidłowe jego funkcjonowanie;
- c) znajduje się w granicach administracyjnych miasta Oleśnica, a zatem w przedmiotowej sprawie mają zastosowania postanowienia art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.);
- d) nie narusza wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- e) nie znajduje 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 922), 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.

Na tej podstawie można jednoznacznie stwierdzić, że wyniki niniejszej analizy wykazały, że przedsięwzięcie objęte wnioskiem może być przedmiotem ustalenia warunków zabudowy, bez naruszania ład przestrzennego przy równoczesnym spełnieniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych.

Może być zatem przedmiotem ustalenia warunków zabudowy.

Z up. **BEZPIECZNIKA**
mgr inż. **Anna Antonik**
KIEROWNIK
Referatu Budownictwa, Gospodarki
Miejscowej, Rolnictwa i Ochrony Środowiska


mgr inż. arch. krajobrazu, inż. arch.
Paula Zdybiowska-Piec
e-mail: paula.zdybiowska@gmail.com
tel. (48) 784 69 54 16