



BURMISTRZ MIASTA I GMINY OLEŚNICA
28 – 220 OLEŚNICA

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

Oleśnica, 15.09.2022 r.

Znak: BKS.III.6730.18.2022

Decyzja Nr 18/2022
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**) oraz **art. 104** ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (**t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.**) – po rozpatrzeniu wniosku **PP. Ilony i Mariusza Wójtowicz** z dnia **26.04.2022 r., uzupełnionego 20.07.2022 r.;**

Ustalam na rzecz:

PP. Ilony i Mariusza Wójtowicz, zam. Pacanówka 19 C, 28–236 Rytwiany,

następujące warunki zabudowy części nieruchomości oznaczonych numerami ewidencyjnymi 685 i 958 oraz części nieruchomości drogowej o numerze ewidencyjnym 705, położonych w miejscowości Borzymów, gmina Oleśnica;

I. Rodzaj inwestycji:

- 1) Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą gwarantującą prawidłowe jej funkcjonowanie;**

O zakresie programowym inwestycji obejmującym:

- *Farmę fotowoltaiczną o mocy do 2 MW i wysokości konstrukcji do 4,0 m (w ilości do 3 333 sztuk, montowanych pod kątem 10 do 35 stopni) wraz z falownikami (inwerterami) o łącznej mocy nominalnej do 2 MW (sz. 2);*
- *Kontenerową stację transformatorową 0,4/15 kV (szt. 1);*
- *Układy pomiarowo-zabezpieczające, kablowe linie elektroenergetyczne;*
- *Infrastrukturę towarzyszącą: drogę wewnętrzną, plac manewrowy, ogrodzenie oraz monitoring instalacji.*

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 ład 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 zali-**

czaną 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 infrastruktury komunikacyjnej nie mają zastosowania wymagania art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozmieszczenie elementów fotowoltaicznych (oraz towarzyszących urządzeń niezbędnych do wykorzystania energii słonecznej do produkcji energii elektrycznej) a także elementy projektowanych obiektów w zakresie infrastruktury towarzyszącej 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 70%, zaś udział powierzchni biologicznej czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki objętej decyzją.**

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).

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.

Nieruchomość objęta decyzją nie przylega do drogi publicznej. Posiada dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej stanowiącej mienie skarbu państwa o numerze ewidencyjnym 705. W związku z powyższym, dla projektowanego przedsięwzięcia nie ustala się linii zabudowy, bowiem każdy sposób realizacji inwestycji z zachowaniem warunków technicznych, nie spowoduje naruszenia przepisów w zakresie wymaganej minimalnej odległości od drogi publicznej określonej ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 ze zm.).

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 obszar większy niż 0,5 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 uzyska-

niem 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). Decyzją ZNAK: BKŚ.IV.6220.8.2021 z dnia 10.03.2022 r., o środowiskowych uwarunkowaniach dołączoną do wniosku Inwestorskiego, Burmistrz Miasta i Gminy Oleśnica, orzekł o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW i powierzchni zabudowy do 2,30 ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr 685, 958, 705 w miejscowości Borzymów, gmina Oleśnica, jednocześnie wskazując istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. W decyzji zawarto stwierdzenie, iż biorąc pod uwagę skalę, zakres planowanej inwestycji, nie przewiduje się nakładania się oddziaływań w zakresie generowania pola elektromagnetycznego oraz hałasu. Realizacja inwestycji winna być prowadzona w koordynacji z innymi planowanymi zamierzeniami tak, aby wyeliminować lub zminimalizować uciążliwości związane z jej oddziaływaniem na środowisko, poprzez m.in. właściwą organizację robót i rozłożenie w czasie prowadzonej inwestycji. Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać na różnorodność biologiczną, a realizacja zamierzenia nie będzie wiązała się z wycinką drzew i krzewów. Na obszarze inwestycyjnym nie stwierdzono także występowania chronionych gatunków roślin, grzybów oraz chronionych siedlisk przyrodniczych. W treści decyzji zawarto stwierdzenie, iż decyzja ta nie zezwala na przeprowadzenie czynności zakazanych w stosunku do gatunków chronionych – decyzje w tym zakresie wydawane są w odrębnych postanowieniach, stosownie do art. 56 ustawy o ochronie przyrody. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania w zakresie emisji zanieczyszczeń do środowiska. Zamierzenie nie zalicza się również do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz nie należy do przedsięwzięć, dla których można utworzyć obszar ograniczonego oddziaływania w myśl zapisów Ustawy – Prawo ochrony środowiska. Nie będzie również oddziaływać transgranicznie na środowisko. Spełnienie przez Inwestora wymagań wykazanych w decyzji na etapie realizacji i eksploatacji nie spowoduje wzrostu uciążliwości na środowisko. Zawarte w decyzji warunki w pełnym zakresie uznaje się za obowiązujące.

Nieruchomość nie znajduje się w obszarze Natura 2000.

Działka objęta 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).

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;*
- 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 udokumentowanymi złożami kopalni i ujęć wód podziemnych. 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 2021 r., poz. 2233 ze zm.).

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.

Działka 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., w oświadczeniu o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej znak: RP/PS/MM/1946/2021 z dnia 09.02.2021 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. Jedynymi 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 dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej stanowiącej mienie skarbu państwa o numerze ewidencyjnym 705, poprzez istniejący zjazd. Zjazd winien spełniać parametry techniczne określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124). 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 2021 r., poz. 1376 ze zm.). W przypadku zmiany dostępności do drogi publicznej – na warunkach określonych przez zarządcę 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 uściśnione 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).

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.

U z a s a d n i e n i e

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 26.04.2022 r., od **PP. Ilony i Mariusza Wójtowicz.**

Wniosek uzupełniony 20.07.2022 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 nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

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.:

- 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;
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sandomierzu pismem znak: KR.ZZI.4.521.443.2022.AS z dnia 25.05.2022 r. poinformował, że w prowadzonej ewidencji melioracji wodnych (o której mowa w art. 196 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) w zakresie opracowania nie widnieje zapis o występowaniu urządzeń melioracji wodnych. Wobec powyższego w przedmiotowej sprawie nie ma konieczności uzgadniania projektu decyzji o warunkach zabudowy przez tut. Organ w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), ze względu na brak przedmiotu współdziałania;
- 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;
- Geologiem Powiatowym – Geolog Powiatowy nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od daty wystąpienia o uzgodnienie, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem;
- 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. 10 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 i art. 48, 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 na podstawie §3 rozporządzenia 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”. Analizę ograniczono do części tekstowej.

Wynika z niej, iż przedsięwzięcie inwestycyjne objęte decyzją spełnia łącznie warunki, o których mowa w **art. 61 ust. 1 pkt 1–5 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), 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) spełnia wymogi ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2021 r., poz. 1326 ze zm.), gdyż obejmuje powierzchnię gruntu IV klasy bonitacyjnej, dla którego nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze;
- d) nie narusza wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

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 Kielce 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) 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;
- 5) Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.) wyłączenie z produkcji rolnej użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego zaliczonych do klas I, II, III, III a i b oraz użytków rolnych klas IV, IV a i b, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2–10, oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze – może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie, którą w przypadku występowania jednego z wymienionych gruntów w zasięgu terenu objętego decyzją, należy dołączyć do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

- 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 wykroczać 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.



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

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

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

ANALIZA I WYNIKI ANALIZY

określające wymagania w zakresie cech zabudowy i zagospodarowania części nieruchomości oznaczonych numerami ewidencyjnymi 685 i 958 oraz części nieruchomości drogowej o numerze ewidencyjnym 705, położonych w miejscowości Borzymów, gmina Oleśnica; – **część opisowa.**

Przedsięwzięcie objęte wnioskiem z dnia 26.04.2022 r., uzupełnionym 20.07.2022 r. dotyczy:

1) Budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą gwarantującą prawidłowe jej funkcjonowanie;

O zakresie programowym inwestycji obejmującym:

- *Farmę fotowoltaiczną o mocy do 2 MW i wysokości konstrukcji do 4,0 m (w ilości do 3 333 sztuk, montowanych pod kątem 10 do 35 stopni) wraz z falownikami (inwerterami) o łącznej mocy nominalnej do 2 MW (sz. 2);*
- *Kontenerową stację transformatorową 0,4/15 kV (szt. 1);*
- *Układy pomiarowo-zabezpieczające, kablowe linie elektroenergetyczne;*
- *Infrastrukturę towarzyszącą: drogę wewnętrzną, plac manewrowy, ogrodzenie oraz monitoring instalacji..*

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 **Borzymów**, 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. 1–5 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.

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 §3 ww. rozporządzenia w celu ustalenia wymagań dla projektowanej zabudowy wokół działki, której wniosek dotyczy wyznacza się obszar analizowany, którego zasięg wynosi nie mniej, niż trzykrotną szerokość frontu działki, nie mniej jednak niż 50,0 m.

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 na podstawie §3 rozporządzenia 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”. Analizę ograniczono do części tekstowej.

Wynika z niej, iż przedsięwzięcie inwestycyjne objęte decyzją spełnia łącznie warunki, o których mowa w **art. 61 ust. 1 pkt 1–5 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), dla któ-

- rej 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) spełnia wymogi ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2021 r., poz. 1326 ze zm.), gdyż obejmuje powierzchnię gruntu IV klasy bonitacyjnej, dla którego nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze;
 - d) nie narusza wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

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. **WZIRMISTRZA**
Antoni
mgr inż. **Anna Antonik**
KIEROWNIK
Referatu Budownictwa, Gospodarki
Komunalnej, Rolnictwa i Ochrony Środowiska

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

