



BURMISTRZ MIASTA I GMINY OLEŚNICA
28 – 220 OLEŚNICA

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

Oleśnica, 16.12.2022 r.

Znak: BKS.III.6730.28.2022

Decyzja Nr 28/2022
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 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.) – po rozpatrzeniu wniosku PVE 236 Sp. z o.o., reprezentowanej przez Pana Damiana Bębnistę, ul. Leśna 24/85, 85–676 Bydgoszcz z dnia 14.07.2022 r., uzupełnionego w dniu 31.10.2022 r.;

Ustalam na rzecz:

PVE 236 Sp. z o.o., z siedzibą: Bydgoszcz, ul. Chodkiewicza 7/1 C, 85–065 Bydgoszcz,
następujące warunki zabudowy części nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 202, położonych w miejscowości Pieczonogi, gmina Oleśnica;

I. Rodzaj inwestycji:

- 1) Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą gwarantującą prawidłowe jej funkcjonowanie;

O zakresie programowym inwestycji obejmującym:

- Panele fotowoltaiczne o mocy do 4 MW i wysokości konstrukcji do 4,0 m (w ilości do 16 000 sztuk posadowionych na stelażach) wraz z falownikami (inwerterami) w ilości do 80 sztuk o mocy akustycznej do 65 dB każdy;
- Kontenerową stację transformatorową o powierzchni do 200 m² (szt. 1), w skład której wchodzi transformatory i magazyny energii o mocy do 6 MWh oraz osprzęt niezbędny do pracy obiektu;
- Instalację monitorującą ilość wyprodukowanej energii i pracy elektrowni; sieć kablową średniego napięcia (w tym sieć wewnętrzna wyprowadzająca energię bezpośrednio do sieci operatora), sieć kablową niskiego napięcia oraz sieć teletechniczną i telekomunikacyjną;
- Infrastrukturę towarzyszącą: drogę wewnętrzną wraz ze zjazdami, place manewrowe, ścieżki technologiczne, ogrodzenie oraz monitoring wizyjny instalacji.

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

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 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). Decyzją ZNAK: BKŚ.IV.6220.10.2021 z dnia 27.05.2022 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 wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki o nr ewid. 202 obręb Pieczonogi, gmina Oleśnica, jednocześnie wskazując istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Na podstawie analiz dokumentacji dotyczących instalacji fotowoltaicznych o podobnych parametrach przyjmuje się, iż moc akustyczna inwertera wynosi ok. 40 dB do 60 dB, zatem biorąc pod uwagę parametry i zakres inwestycji, nie przewiduje się ponadnormatywnej emisji hałasu z terenu planowanego przedsięwzięcia. Na obszarze inwestycyjnym nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, grzybów oraz chronionych siedlisk przyrodniczych. Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać na różnorodność biologiczną. Zgodnie z dokumentacją sprawy, instalacja planowana jest w północno-zachodniej części terenu inwestycyjnego, na obszarze o powierzchni ok. 3,35 ha dotychczas użytkowanym rolniczo. Zachodnia i południowa część terenu inwestycyjnego zaś nie przewidziana jest do przekształcenia, a Inwestor nie przewiduje wycinki drzew ani krzewów w związku z realizacją inwestycji. 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. 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. 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.*

- 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: 22-I4/WZD/2558/2663 z dnia 07.03.2022 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 odpadów 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 dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej /stanowiące mienie gminne/ o numerze ewidencyjnym 268, 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.

budowlanymi oraz z zasadami wiedzy technicznej, nie mieści się w granicach postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy.

W toczącym się postępowaniu udokumentowano w sposób bezsporny, że przedsięwzięcie inwestycyjne objęte niniejszą decyzją nie spowoduje naruszenia wymogów przepisów szczególnych, mających zastosowanie w danej sprawie. W związku z czym, wyjaśnia się, iż na tym etapie postępowania administracyjnego, niewyrażenie zgody strony w sprawie nie może stanowić wyłącznej podstawy do odmowy ustalenia warunków zabudowy.

Jeżeli w tym postępowaniu biorący udział na prawach strony Pan Jerzy Kowalik, po zapoznaniu się z projektem budowlanym uzna, że przyjęte w nim rozwiązania naruszają Jego interes prawny, wówczas może przedsięwziąć środki przewidziane prawem. Na obecnym etapie dokonanych rozstrzygnięć w zakresie wymaganym dla decyzji ustalającej warunki zabudowy nie został naruszony interes prawny osób trzecich.

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;
- 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;
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sandomierzu pismem znak: KR.ZZI.4.521.669.2022.AS z dnia 03.08.2022 r. poinformowało, 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 urzędów 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.;
- 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

- 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 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.



Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Anna Antolak
KIEROWNIK
Referatu Budownictwa, Gospodarki
Komunalnej, Rolnictwa i Ochr. oz.

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

- 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: