

D E C Y Z J A NR 45/2023
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), § 4 – 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 17.12.2021 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 2399), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku, złożonego w dniu 20.10.2023 r. przez PES 12 Sp. z o. o., z siedzibą przy ul. Wróbla 24/1, 02-736 Warszawa,

u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej „Bolimów” o mocy do 100 MW wraz z infrastrukturą techniczną na cz. dz. nr ew. 1/1, 1/2, 1/3, obręb Sokołów, gmina Bolimów, oznaczonej na załączniku graficznym do decyzji literami A – D' – A, na rzecz: PES 12 Sp. z o. o., z siedzibą przy ul. Wróbla 24/1, 02-736 Warszawa (714 800 m² - powierzchnia terenu objęta wnioskiem).

I. Rodzaj inwestycji – instalacja odnawialnego źródła energii.

Planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 29.06.2023r. znak: GRP. 6220.5.7.2023 i postanowieniu z dnia 25.08.2023r. znak: GRP.6220.5.10.2023

II. Inwestycja obejmuje:

- a) budowę instalacji fotowoltaicznej wytwarzającej elektryczność ze źródła odnawialnego o powierzchni do 442 500 m² – ujednolicone panele fotowoltaiczne o mocy jednostkowej od 400 do 900 Wp/szt (w zależności od dostępności oraz zastosowania panelu); wymiary jednostkowe panelu – od 2,0 m² do 3,5 m²; maksymalna liczba paneli do 250 000 szt.; inwertery (falowniki) służące zmianie napięcia wytwarzanego prądu (ze stałego DC na zmienny AC);
- b) budowę kontenerowej stacji transformatorowej o powierzchni do 36 m²; maksymalna liczba obiektów do 35;
- c) budowa głównego punktu odbioru o powierzchni do 10 000 m²; maksymalna liczba obiektów do 2;
- d) budowa infrastruktury towarzyszącej, w tym m.in.: instalacji kablowej różnych napięć, dróg wewnętrznych, ogrodzenia.

Główne czynności przewidziane do realizacji w ramach przedsięwzięcia:

- 1) wykonanie systemu konstrukcji podparć dla paneli fotowoltaicznych,
- 2) montaż paneli fotowoltaicznych, linii kablowych i inwerterów (w przypadku inwerterów stringowych)
- 3) wykonanie tras kablowych
- 4) wykonanie dróg dojazdowych do stacji transformatorowych
- 5) montaż stacji transformatorowych wraz z inwerterami (w przypadku inwerterów centralnych
- 6) wykonanie przyłącza zewnętrznego
- 7) wykonanie ogrodzenia farmy
- 8) montaż systemu monitoringu

III. Parametry charakteryzujące przedsięwzięcie:

1. maksymalna moc wytwórcza instalacji: - 100 MW
2. maksymalna liczba paneli – 250000 szt.
3. maksymalna moc jednostkowa panelu- 900 Wp
4. minimalna moc jednostkowa panelu - 400 Wp
5. maksymalna liczba inwerterów stringowych *- 668 szt.
6. maksymalna jednostkowa moc czynna inwerterów stringowych – 500 kW

7. Maksymalna liczba inwerterów centralnych* – 35 szt
8. Maksymalna jednostkowa moc czynna inwerterów centralnych – 8MVA
9. zastosować powłokę antyrefleksyjną
10. maksymalna liczba transformatorów - 35 szt
11. rodzaj transformatorów – suche lub/ i olejowe
12. maksymalny poziom mocy akustycznej transformatorów 75dB#
13. Maksymalny poziom mocy akustycznej inwerterów stringowych - 65 dB
14. Maksymalny poziom mocy akustycznej inwerterów centralnych - 90 dB#
15. Maksymalny poziom mocy akustycznej transformatora i inwertera centralnego 96,2dB#
 - * zastosowanie inwerterów centralnych, czy stringowych będzie ustalone na etapie projektu wykonawczego
 - # poziom mocy akustycznej wewnątrz stacji transformatorowej

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

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji, od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;
- a) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – maksymalnie 100%;
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – minimalnie 28%;
- c) szerokość elewacji frontowej:
 - kontenerowej stacji transformatorowej – do 4,0 m,
 - głównego punktu odbioru – do 100 m,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
 - paneli fotowoltaicznych – do 5,0 m,
 - kontenerowej stacji transformatorowej – do 4,0 m,
 - głównego punktu odbioru – do 10,0 m,
- e) dach: nie dotyczy,
- f) wysokość kalenicy dachu: nie dotyczy,
- g) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie dotyczy,
- h) projektuje się od 1 do 5 miejsc parkingowych,
- i) Po ewentualnym wydzieleniu terenu inwestycji, oznaczonego w załączniku nr 1 do decyzji literami A – D' – A, jako odrębnej działki ewidencyjnej, wskaźniki urbanistyczne opisane w ust. IV pkt.1, dotyczą nowo wydzielonej działki.

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

- a) inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1094 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak GRP.6220.5.7.2023 z dnia 29.06.2023 roku Burmistrz Miasta i Gminy Bolimów orzekł brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na cz. dz. nr ew. 1/1, 1/2, 1/3 w obrębie Sokółów, gmina Bolimów.

Warunki i wymagania dotyczące ochrony środowiska do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (w szczególności w projekcie budowlanym):

- Zastosować panele fotowoltaiczne z powłoką antyrefleksyjną, jednocześnie zapobiegającą zjawisku oślepienia odbiciowego i zwiększającą sprawność pochłaniania światła słonecznego.
- Pozostawić przestrzeń 20 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia, bez podmurówki, lub z podmurówką umieszczoną w gruncie do poziomu terenu.

- Pozostawić przestrzeń wolną od zainwestowania w odległości min 5 m względem brzegów cieków wodnych/rowów
 - Pozostawić przestrzeń wolną od zainwestowania w odległości min 10 m od obszarów leśnych znajdujących się na działkach inwestycyjnych
 - Przedsięwzięcie zrealizować bez wycinki drzew i krzewów
 - W przypadku zastosowania transformatora olejowego należy zastosować szczelną misę olejową która zabezpiecza przed przedostaniem się oleju transformatorowego do środowiska zewnętrznego
- b) planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji hałasu na poziomie przekraczającym normy wynikające z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. z 2014 r., Dz. U. poz. 112), zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych,
- c) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.),
- d) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
- W sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się strefa ochrony archeologicznej.
Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).
- e) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).
- f) Teren inwestycji znajduje się na gruntach zmeliorowanych.
- 3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej lub projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
 - b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - c) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
 - d) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własną działkę,
 - f) gospodarowanie odpadami – na terenie przedsięwzięcia zakazuje się magazynowania i składowania odpadów, które po wytworzeniu powinny być niezwłocznie wywożone przez specjalistyczną firmę posiadającą wymagane przepisami zezwolenia.
 - g) dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy
- 4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- a) inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, a w szczególności:
 - pozbawiać dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawiać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - pozbawiać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - wprowadzać uciążliwości powodowanych przez odory, hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
 - b) należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.) w szczególności właściciel gruntu nie może:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności. Postępowania w sprawie decyzji nie wszczyna się, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym właściciel gruntu sąsiedniego dowiedział się o szkodliwym oddziaływaniu na jego grunt.

Niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.

Przed realizacją planowanej inwestycji należy określić warunki i sposób zagospodarowania mas ziemnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji.

Rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Po zmianie sposobu użytkowania gruntów zmeliorowanych – w celu wykreślenia ich z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu (decyzją o wygaśnięciu, cofnięciu lub ograniczeniu zgody wodnoprawnej lub decyzji o rozbiórce lub likwidacji urządzenia melioracji wodnych) do PGW Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Łowiczu.

5) 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 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

V. Projekt decyzji uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), z następującymi organami:

- a) Starostą Skierniewickim - uzgodnienie uznano za dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- b) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Łowiczu - uzgodnienie uznano za dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- c) Inspekcja Sanitarna - postanowienie znak: ZNS. 90281.10.UD.2023.KP z dnia 23.11.2023r.

VI. Linie rozgraniczające teren inwestycji, określone literami A – D' – A, wyznaczono na mapie w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji

UZASADNIENIE

Na wniosek PES 12 Sp. z o. o., z siedzibą przy ul. Wróbla 24/1, 02-736 Warszawa, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 100 MW wraz z infrastrukturą techniczną na terenie cz. dz. ew. nr 1/1, 1/2, 1/3 w obrębie Sokołów, gm. Bolimów.

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia wyszczególnione w art. 52 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20

lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii. Z przeprowadzonej analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, zamierzenie budowlane 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 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

1. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - 1a. nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
2. z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami.

Przepisu ust. 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłaszania budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy stwierdza organ, który ją wydał.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiot który wystąpił z wnioskiem, może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej organowi wydającemu decyzję. Żądanie wnosi się do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Bolimów. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, jeżeli od wydania decyzji upłynęły 3 lata. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Skierniewicach, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Bolimów, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 k.p.a.).

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 1 k.p.a.).

3. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 k.p.a.).

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000,
- 2) część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – mapa w skali 1:1000,
- 3) część tekstowa analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:

- 1) strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy,
- 2) aa.

Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Agata Stępień

nr upr. SW-86/2010

członek Świętokrzyskiej Izby Architektów nr SW-0181



Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Bolimów

Patryk Kołosowski
Zastępca Burmistrza Miasta i Gminy Bolimów

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z WYNIKAMI

do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej „Bolimów” o mocy do 100 MW wraz z infrastrukturą techniczną na cz. dz. nr ew. 1/1, 1/2, 1/3, obręb Sokołów, gmina Bolimów, wydanej na wniosek PES 12 Sp. z o. o.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. 2021 r., poz. 2399) wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

I. Granice i charakterystyka obszaru analizowanego:

Granice obszaru analizowanego obejmują całość terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 3. Wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający dla przeprowadzenia analizy oraz wyznaczenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Ustalenie warunków zabudowy na jego podstawie zapewni zachowanie ładu przestrzennego w rejonie lokalizacji projektowanej inwestycji. W analizie uwzględniono wszystkie działki, które w całości lub w części zlokalizowane są w obszarze analizowanym.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane można stwierdzić, że elektrownie produkujące energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii są budowlami, w rozumieniu przepisów wyżej wymienionej ustawy, które wraz z instalacjami i urządzeniami stanowią całość techniczno-użytkową. Tak zdefiniowany zespół obiektów wyróżnić należy z uwagi na pełnienie przez niego funkcji produkcyjnej, podczas gdy do przesyłania wytworzonej energii elektrycznej służyć będą sieci elektroenergetyczne i inne urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii. Obecnie obszar objęty liniami rozgraniczającymi teren inwestycji jest niezabudowany i stanowi otwartą przestrzeń.

Teren inwestycji stanowią grunty orne.

Ze względu na specyfikę inwestycji pomija się ustalanie parametrów zabudowy charakterystycznych dla budynków, takich jak: szerokości elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych).

II. Warunki określone w art. 61, ust. 1, pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) **linia zabudowy** – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji, od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- b) **powierzchnia zabudowy** – ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni inwestycji maksymalnie 100% oraz udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 28%.

2. Obsługa komunikacyjna: zagwarantowany dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2700E (dz. nr ew. 73) poprzez dz. nr ew. 36, 2 oraz projektowany zjazd.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu: jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej lub projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- d) sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
- e) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- f) gospodarowanie odpadami - na terenie przedsięwzięcia zakazuje się magazynowania i składowania odpadów, które po wytworzeniu powinny być niezwłocznie wywożone przez specjalistyczną firmę posiadającą wymagane przepisami zezwolenia.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: Zgodnie z klasyfikacją gruntów dz. nr ew. 1/1, 1/2, 1/3 stanowią grunty orne RIVa, RIVb, RV, RVI grunty pod rowami W-RIVb, W-RV, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – Lzr-RV, lasy – LsV. Do realizacji inwestycji teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Teren inwestycji obejmuje grunty orne RIVa, RIVb, RV, RVI grunty pod rowami W-RIVb, W-RV, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – Lzr-RV.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi:

- a) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.).
- b) Inwestycja stanowi przedsięwzięcie mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) zmienionym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 r. (Dz. U. 2022, poz. 1071). Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak GRP.6220.5.7.2023 z dnia 29.06.2023 roku Burmistrz Miasta i Gminy Bolimów orzekł o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia.
- c) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.) W sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się strefa ochrony archeologicznej.
- d) Teren inwestycji znajduje się poza obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
- e) Teren inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym.
- f) Teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
- g) Część terenu inwestycji znajduje się na gruntach zmeliorowanych.

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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.

- U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

II. Wnioski

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Z przeprowadzonej analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, zamierzenie budowlane 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 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W związku z powyższym należy ustalić warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Integralną częścią analizy jest:

1. Załącznik graficzny, sporządzony na mapie w skali 1:1000 – zał. nr 3.

sporządziła:

mgr inż. arch. Agata Stępień,

nr upr. SW-86/2010,

członek Świętokrzyskiej Izby Architektów nr SW-0181



Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Bolimów

Patryk Kołosowski
Zastępca Burmistrza Miasta i Gminy Bolimów

