

D E C Y Z J A O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust.2, art.4 ust.2 pkt 2, art.59, art.60 ust.1, art.54 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r poz. 503) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2021r poz.735 ze zm), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.05.2022

Wnioskodawca: PVE 236 sp.z.o.o 85-065 Bydgoszcz ul. J.Chodkiewicza 7/1c,

Pełnomocnik: Pan Damian Bębniśta zam. 85-676 Bydgoszcz ul. Leśna 24/85

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI: budowa farmy fotowoltaicznej wraz infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ew. 1614 w miejscowości Strzegom gm. Rytwiany

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa energetyczna
2. **Funkcja obiektu:** farma fotowoltaiczna OZE
3. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych:**

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zamierzona inwestycja może być realizowana na części działki nr ew. 1614 w miejscowości Strzegom na obszarze oznaczonym literami ABCDEFG-A, zgodnie z ustawą z dnia 7.07.1994r Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r poz. 2351 ze zm) i przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12. 04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r poz.1225); oraz z ustawą z 18 lutego 2020r o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2021r poz. 610) i ustawą z 10.04. 1997r Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022r poz. 1378 ze zm) i ustawą z 19.07.2019r o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych ustaw;
- b) realizacja przedsięwzięcia obejmuje budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 19.0 MW i powierzchni do 10.8ha zlokalizowanej w konturze oznaczonym literami ABCDEFG-A, w skład której wchodzi:
 - jednostka wytwórcza - zespół instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy do 19 MW w postaci paneli usytuowanych na elementach stalowych. Dobór ilości, jednostkowych powierzchni i mocy paneli oraz ich kąt nachylenia względem powierzchni terenu należy prowadzić w taki sposób aby łączna powierzchnia podlegająca przekształceniu nie przekroczyła wyznaczonej powierzchni
 - konstrukcja wsporcza – specjalne stelaże mocowane bezpośrednio na gruncie, umożliwiające stały montaż paneli fotowoltaicznych do wysokości maks. 4.0m n.p.t
 - aparatura energetyczna – falowniki (inwertery ok. 260szt), liczniki, układy sterujące i nadzorujące, w tym urządzenia umożliwiające, konwersję i dalszy przesył wytworzonej energii elektrycznej,
 - kontenerowe stacje transformatorowe SN/nN o łącznej powierzchni do 200.0m² każda, wysokości do 4.0m i dachami dwu lub wielospadowymi o nachyleniu 5° – 45° z linią kablową doziemną (szt. 4),
 - przewody elektryczne – nisko i średnio napięciowe przewody o różnej średnicy umożliwiające połączenie ze sobą wszystkich elementów farmy
 - infrastruktura towarzysząca – ogrodzenie do wys. 2.2m npt,
 - systemy monitoringu,
 - drogi wewnętrzne, place manewrowe i miejsca postojowe o łącznej powierzchni do 4000.0m² wyznaczone na części działki
- c) zabudowę paneli fotowoltaicznych sytuować, zachowując niezbędną odległość zabudowy od granicy działek sąsiednich, określoną w przepisach odrębnych,

2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi;

- a) dopuszcza się realizację przedsięwzięcia, nie wymienionego w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r poz. 1839 ze zm.), a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie ludzi mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie
- b) w § 3 ust. 1 pkt.54 lit b cyt. wyżej rozporządzenia, wymieniona jest zabudowa przemysłowa w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a, z jednoczesnym zaznaczeniem, że przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz

pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia. Potwierdza to wyrok NSA sygn.. II OSK.1071/17 z dnia 9.01.2018r oraz sygn. II OSK 1847/17 z dnia 15.02.2018r przywołany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach w piśmie z dnia WOO-II.050.8.2019. PW.1 z dnia 04.10.2019r

- c) ścieki socjalno – bytowe, które wystąpić mogą w fazie budowy i likwidacji przedsięwzięcia, należy gromadzić w przenośnych urządzeniach sanitarnych i utylizować zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi,
- d) powstałe w trakcie realizacji przedsięwzięcia odpady powinny być w miarę możliwości wtórnie wykorzystywane lub usuwane zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi wykonywania robót budowlanych,
- e) w przypadku likwidacji przedsięwzięcia, teren należy uporządkować. Odpady zabezpieczyć oraz zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami, tzn. odpady powinny być selektywnie magazynowane na terenie Inwestora, w wydzielonych i przystosowanych do tego celu miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska zanieczyszczeń z zapewnieniem ich sprawnego odbioru przez uprawnione podmioty
- f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce – nie określa się,
- g) teren projektowanego przedsięwzięcia należy ogrodzić, a miejsca niebezpieczne, stwarzające zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi specjalnie oznaczyć oznakowaniem specjalistycznym,
- h) w celu zapewnienia bezpiecznej eksploatacji farmy fotowoltaicznej oraz zminimalizowania zagrożeń, konieczne jest stosowanie stałego monitoringu i kontrola stanu technicznego urządzeń,
- i) według informacji PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sandomierzu wskazanej w piśmie z dnia 14.06.2022r znak. KR.ZZI.4.521.507.2022.AS, teren objęty decyzją położony jest poza granicami obszaru gdzie występują urządzenia w zakresie melioracji wodnych – sieć drenarska.
- j) przy realizacji przedsięwzięcia inwestor winien uwzględnić wymagania ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych

3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury

- a) teren opracowania nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego i nie występują obiekty wymagające takiej ochrony w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 202r poz. 840),

4) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) dostępność komunikacyjna w trakcie realizacji i konserwacji przedsięwzięcia z drogi gminnej nr ew. 1288 zjazdem indywidualnym, zgodnie z wymogami zawartymi w rozdziale 13 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- b) zaopatrzenie w wodę – nie wymaga,
- c) połączenie energetyczne projektowanej inwestycji z istniejącą siecią energetyczną projektowanym kablem energetycznym doziemnym do projektowanej stacji trafo na warunkach określonych przez zarządcę sieciami – PGE Oddział Rzeszów,

5) warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowana inwestycja nie może powodować ograniczeń praw osób trzecich, możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakres budowy winien być prowadzony w taki sposób aby nie spowodowało to ograniczeń dotychczasowego użytkowania i ewentualnej zabudowy na działkach sąsiednich, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) teren przeznaczony pod inwestycję nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego, zatem realizowany obiekt budowlany nie podlega wymogom sprecyzowanym w ustawie z dnia 09 czerwca 2011r – Prawo Geologiczne i Górnicze (Dz. U. z 2022 poz. 1072)

4. Linie rozgraniczające teren zamierzonej inwestycji wyznaczono w konturze ABCDEFG-A na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji

UZASADNIENIE

Wnioskodawca: PVE 236 sp. z o.o 85-065 Bydgoszcz ul. Chodkiewicza 7/1c za pośrednictwem pełnomocnika Pana Damiana Bębniasty zam. 85-676 Bydgoszcz ul. Leśna 24/85 wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn: budowa farmy fotowoltaicznej wraz infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ew. 1614 w miejscowości Strzegom gm. Rytwiany.

Wnioskodawca przedłożył wymagane dokumenty, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Strony postępowania pismem z dnia 03.06.2022 zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie, możliwości zapoznania się ze złożonym wnioskiem, składania wypowiedzi i zastrzeżeń. Strony nie składały wypowiedzi i nie wniosły zastrzeżeń.

Na terenie objętym decyzją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w związku z czym, stosownie do przepisów art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja wymaga ustalenia lokalizacji w drodze decyzji.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, teren projektowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ustalono obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a zamierzenie inwestycyjne nie jest zgodne z ustaleniami studium.

Z przedstawionych dokumentów wynika, że wnioskowane przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane na nieruchomości położonej w obrębie użytków rolnych, nieużytków. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa występuje w odległości ponad 300.0m

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, 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 u.p.z.p., o której mowa w art. 88 ust. 1, oraz
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Zgodnie z art. 53 ust. 3 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p) przeprowadzono analizę złożonego wniosku, biorąc pod uwagę warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz stan faktyczny i prawny terenu objętego inwestycją.

Na podstawie art. 61 ust.5a cyt. u.p.z.p w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany (granicami obszaru analizowanego objęto teren przyległy do planowanej inwestycji na działkach sąsiednich nie mniejszy niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem – w przedmiotowej sprawie szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 350m (350m x 3 = 1050m) i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-5 ustawy (u.p.z.p), co umożliwi wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

W oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że objęte wnioskiem zamierzenie inwestycyjne spełnia wymagania określone w art. 61 ust.1 pkt.1-5 ustawy (u.p.z.p).

W zakresie wyjaśnienia przesłanki dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy (u.p.z.p) – stwierdza się, że planowana inwestycja da się pogodzić z dotychczasową funkcją terenu w najbliższym otoczeniu i nie będzie stanowić przeszkody dla obecnego zagospodarowania i użytkowania tego terenu. Wnioskowane przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane na działce położonej w obrębie użytków rolnych, nieużytków

Jednocześnie należy dodać, że zgodnie z zapisem art. 61 ust 3 ustawy (u.p.z.p) - przepisów 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 18 lutego 2020r. o odnawialnych źródłach energii, a zatem nie ma obowiązku określenia wymagań wynikających z istniejącej zabudowy lub zagospodarowania terenu w zasięgu tzw., dobrego sąsiedztwa.

Podobnie zgodnie z zapisem art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma obowiązku określenia dostępu do drogi publicznej.

Dodać również należy, że aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy nie ma obowiązku wykazania się prawem własności gruntu, ani nie jest także wymagana zgoda stron postępowania na realizację inwestycji. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do gruntu stanowiącego własność osób trzecich,

Teren nie jest narażony na zalanie wodami powodziowymi, co zostało wskazane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rytwiiany,

Na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych przez PGW Wody Polskie, teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią i nie wymaga uzgodnienia z Dyrektorem RZGW w Krakowie

Stosownie do przepisów art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 03.10.2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022r.poz. 1029) organ właściwy do wydania przedmiotowej decyzji dla wnioskowanego przedsięwzięcia przeprowadził analizę potencjalnego oddziaływania wyżej wymienionego przedsięwzięcia na obszar Natura 2000.

Przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54 lit a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczane do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W oparciu o przekazane przez Wnioskodawcę dokumenty Wójt Gminy Rytwiany wszczął postępowanie administracyjne w sprawie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Po uzyskaniu opinii:

1. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach, z dnia 03.01.2022r, znak:WOO-II.4220.368.2021.MW.2, że dla w/w przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
2. PGW WP Dyrektora Zarządu Zlewni w Sandomierzu z dnia 04.11.2021r, znak: KR.ZZŚ.4.4360.187.2021. DO, że w/w przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
3. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Staszowie z dnia 29.10.2021r znak: NZ. 9022.6.43.21, że dla w/w przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Wójt Gminy Rytwiany biorąc pod uwagę powyższe opinie i zawarte informacje o przedsięwzięciu we wniosku Inwestora, na podstawie art. 63, ust. 2 w/w ustawy, wydał w dniu 09.02.2022r decyzję nr IS.6220.8.2022.JK stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia

Na terenie objętym niniejszą decyzją i w jego bliskim sąsiedztwie nie występują inne obiekty przyrodnicze chronione z mocy ustawy z 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz.U z 2021-poz.1098 ze zm). Lokalizacja inwestycji nie koliduje z obszarami chronionymi. Poza granicami planowanego zamierzenia znajduje się południowy fragment w/w działki, na którym wyznaczono obszar Natura 2000 Kras Staszowski PLH260023

Dla przedmiotowego terenu nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie-rolnicze zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 poz.1326 ze zm). Zadanie inwestycyjne obejmuje działkę niezabudowaną o powierzchni ok. 10.8ha oznaczoną bonitacyjnie PsVI (teren lokalizacji farmy) natomiast dostępność komunikacyjna na czas budowy z drogi gminnej nr ew. 1288 Analiza i projekt decyzji zostały sporządzone przez osobę uprawnioną zgodnie z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – mgr Władysława Gurdaka KT-094.

Uzgodnienia:

Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskano ponownie niezbędne uzgodnienie w trybie art. 53 ust. 4 z:

1. PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sandomierzu w zakresie melioracji wodnych, uzgodnienie nie było wymagane na podstawie pisma z dnia 14.06.2022r., znak: KR.ZZI.4.521.507.2022.AS.
2. Starostwo Powiatowe w Staszowie nie zajęło stanowiska w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych w terminie 2 tygodni od dnia wystąpienia o uzgodnienie tj. od dnia 06.07.2022. W świetle art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.
3. Gmina Rytwiany pismem z dnia 15.07.2022r znak: IS.7234.39.2022.MK uzgodniła projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ustalenia warunków budowy zjazdu na działkę.

O uzyskanych uzgodnieniach, możliwości zapoznania się z aktami sprawy, składania wypowiedzi i zastrzeżeń strony postępowania zostały zawiadomione pismem z dnia 28.07.2022r. W toku prowadzonego postępowania strony nie składały wypowiedzi i nie wniosły zastrzeżeń.

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

POUCZENIE

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).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od powyższej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania i nie można zaskarżyć jej do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Nie jest możliwe cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ

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

ZAŁĄCZNIKI DO DECYZJI:

Nr 1 - rysunek przedstawiający wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji w konturze ABCDEFG-A na mapie w skali 1:1000;

Nr 2 - wyniki analizy zgodnie z zapisem art. 61 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów linio-wych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 18 lutego 2020 r. o odnawialnych źródłach energii,

Ze względu na rozmiar załącznika graficznego jest on dostępny do wglądu w Urzędzie Gminy w Rytwianach, pok. 30.

Otrzymują:

1. Strony wg załączonego rozdziałnika



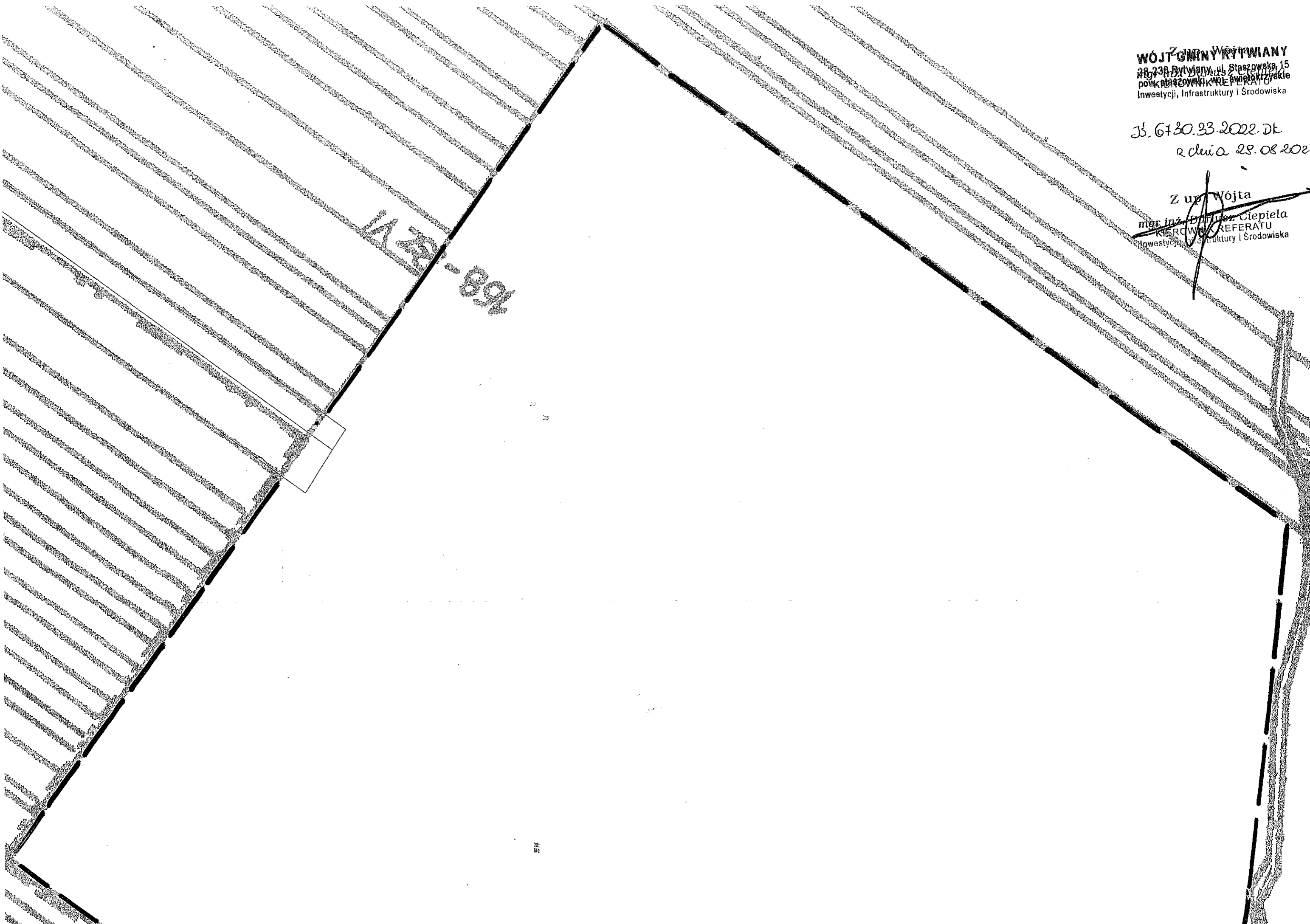
Z up. Wójta

mgr inż. Dariusz Ciepela
KIEROWNIK REFERATU
Inwestycji, Infrastruktury i Środowiska

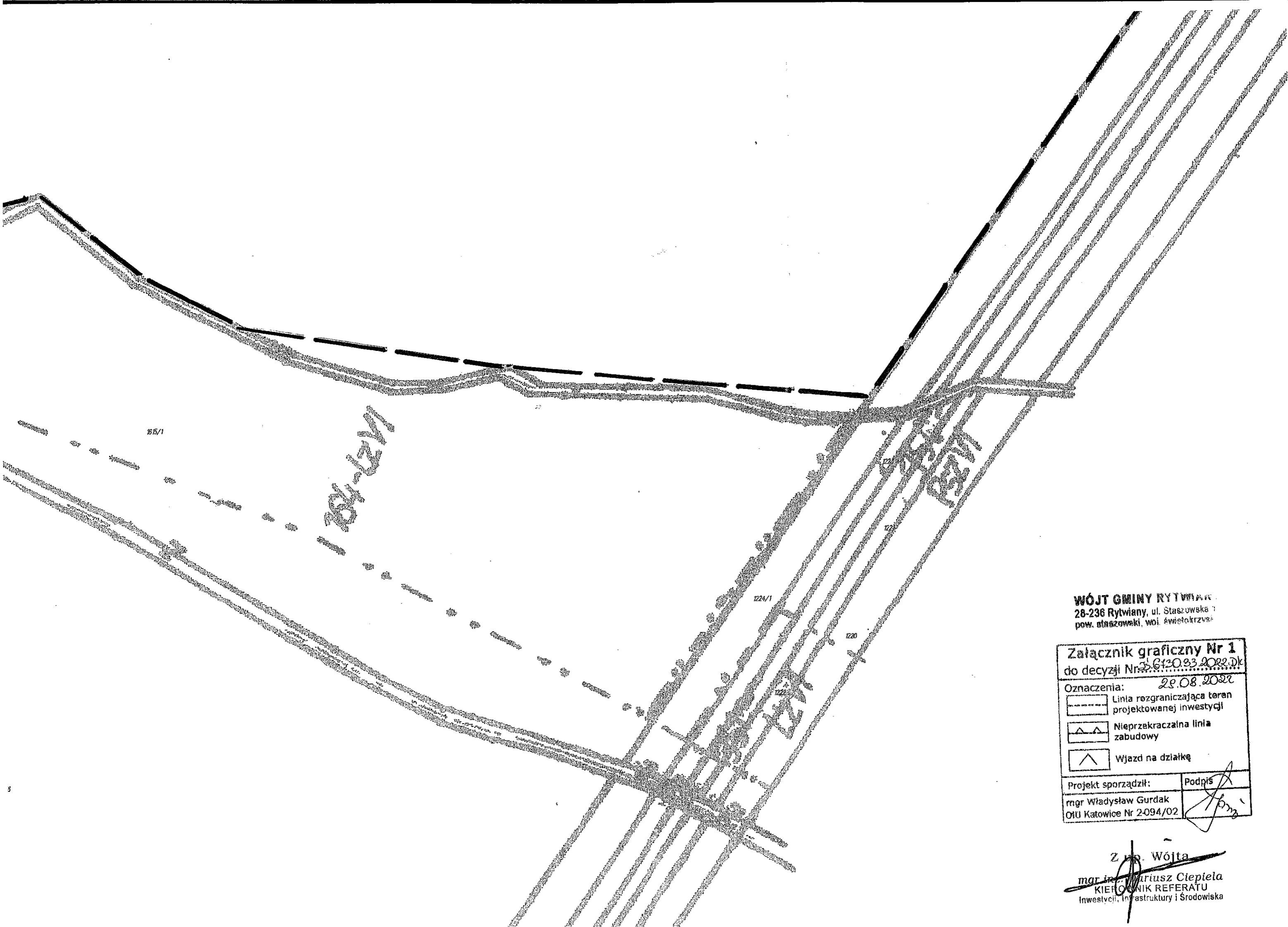
WOJCIŃSKI
28-238 Bytów, ul. Staszowska 15
pokoje mieszkalne
Inwestycji, Infrastruktury i Środowiska

31.07.2022 r.
z dnia 29.08.2022

Z up. Wójta
mgr inż. Dariusz Ciepiela
KIEROWNIK REFERATU
Inwestycji, Infrastruktury i Środowiska

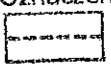
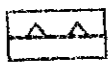



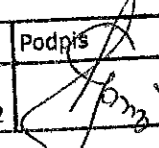
168-891



WÓJT GMINY RYTWIANY
 28-236 Rytwiany, ul. Staszowska 7
 pow. staszowski, woj. świętokrzyski

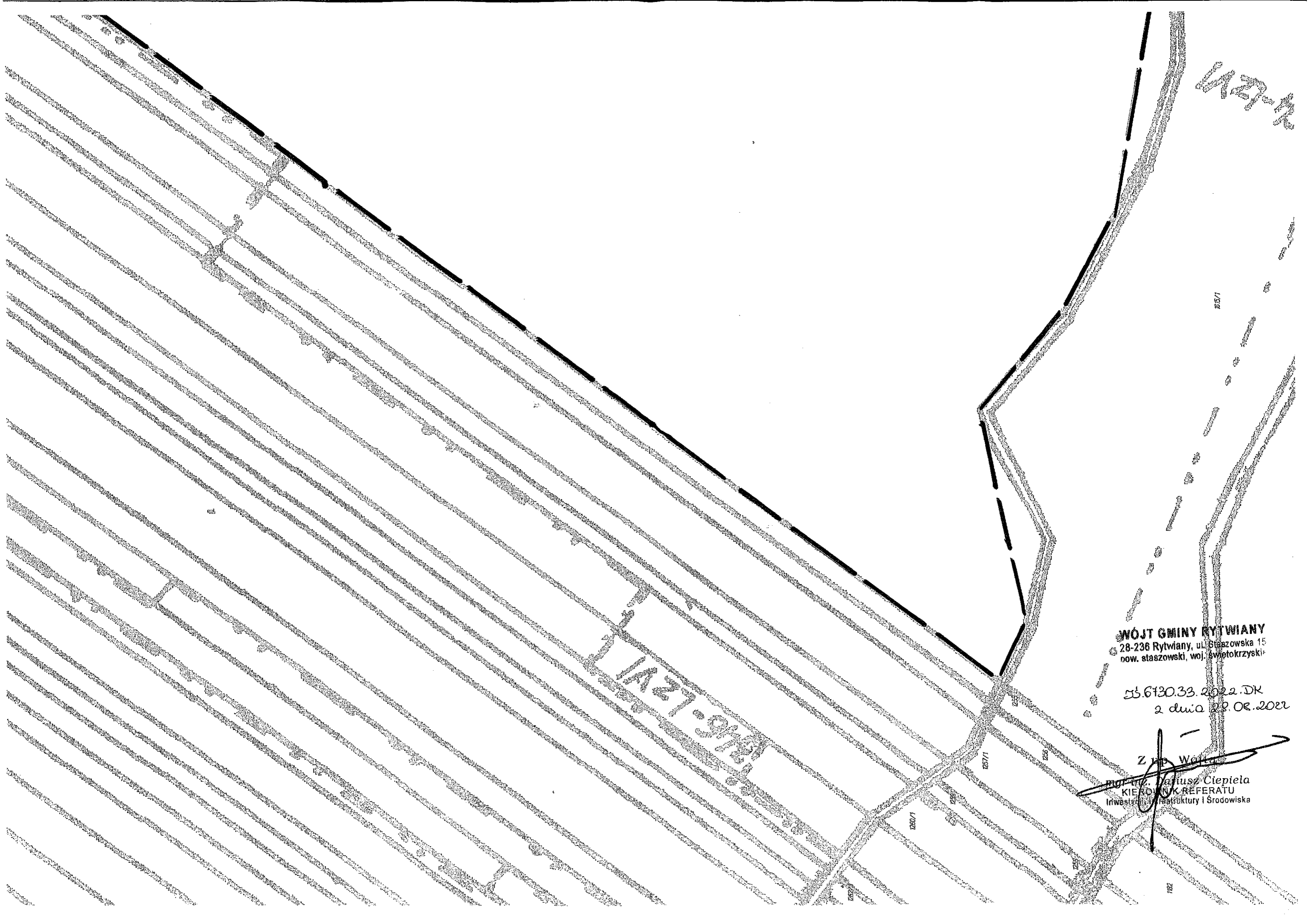
Załącznik graficzny Nr 1
 do decyzji Nr 5.6120.93.2022.Dk
 Oznaczenia: 29.08.2022

	Linia rozgraniczająca teren projektowanej inwestycji
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Wjazd na działkę

Projekt sporządził:	Podpis
mgr Władysław Gurdak Ofi Katowice Nr 2-094/02	

Z up. Wójta
 mgr inż. Mariusz Ciepiela
 KIEROWNIK REFERATU
 Inwestycji, Infrastruktury i Środowiska

427-12



427-12

WÓJT GMINY RYTWIANY
28-236 Rytwiany, ul. Staszowska 15
pow. staszowski, woj. świętokrzyski

55.6130.33.2022.DK
2 dnia 23.08.2022

Z. Wójcik
mgr inż. Jacek Ciepiela
KIEROWNIK REFERATU
Inwestycji, Fabryki i Środowiska

1257/1

1257/1

1256

122

ANALIZA FUNKCJI ORĄZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU Wyniki analizy – część tekstowa

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- art.53 ust.3, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz .U. z 2022r poz.503)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589)

Wnioskodawca:	PVE 236 sp. z o.o 85-065 Bydgoszcz ul. Chodkiewicza 7/1c,
Pełnomocnik:	Pan Damian Bębniśta zam. 85-676 Bydgoszcz ul. Leśna 24/85
Nazwa inwestycji:	budowa farmy fotowoltaicznej wraz infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ew. 1614 w miejscowości Strzegom gm. Rytwiany
Teren objęty wnioskiem:	działka nr ew. 1614 w miejscowości Strzegom gm. Rytwiany
Rodzaj zabudowy:	farma fotowoltaiczna

1. Obszar analizowany:

- 1) na podstawie art. 61 ust.5a cyt. u.p.z.p w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany (granice obszaru analizowanego objęto teren przyległy do planowanej inwestycji na działkach sąsiednich nie mniejszy niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem – w przedmiotowej sprawie szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 350m (350m x 3 = 1050m) i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-5 ustawy (u.p.z.p), co umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy,
- 2) uwzględniono przy tym art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że: „przepisów 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” to oznaczono zasięg obszaru analizowanego i przyjęto jako wielokrotność szerokości działki Inwestora, nie mniejsza niż 3-krotność, natomiast w kierunku użytków rolnych odległość nie mniej niż 50m. Zasięg obszaru analizowanego wyznaczono uwzględniając granice użytkowania terenu i jego wielorodności związanej z funkcjonowaniem i potrzebami osadnictwa wiejskiego Cały teren stanowi jednostkę urbanistyczno-architektoniczną o zróżnicowanym charakterze zagospodarowania terenu. Kryteria te stanowiły podstawę do wyznaczenia obszaru analizowanego
- 3) zasięg obszaru analizowanego oznaczono na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej decyzji, który stanowi integralną częścią tej decyzji.

2. Istniejący stan zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren objęty wnioskiem:

- a) zamierzenie inwestycyjne obejmuje budowę instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych na części działki nr ew. 1614 w miejscowości Strzegom o powierzchni do 10.8ha. Obszar pod inwestycję znajduje się na terenach niezabudowanych w miejscu sprzyjającym dla usytuowania tego rodzaju przedsięwzięcia.

2) sąsiedztwo:

- a) teren objęty wnioskiem stanowi przyległą do drogi gminnej nieruchomość oznaczoną nr ew. 1614 w miejscowości Strzegom. Zgodnie z wnioskiem Inwestora/Wnioskodawcy planuje budowę farmy fotowoltaicznej OZE. Teren obejmujący nieruchomość przeznaczoną pod wnioskowaną inwestycję nie posiada obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego i znajduje się poza obszarami dla których studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rytwiany ustala aktualny obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p) w art. 9 ust. 5 przesądza o charakterze prawnym studium stanowiąc, iż studium nie jest aktem prawa miejscowego, co oznacza utrzymanie prawnego charakteru studium, które jest aktem kierownictwa wewnętrznego. W orzecznictwie zawsze dominował i nadal dominuje pogląd, że skoro studium nie jest aktem prawa miejscowego, to jego ustalenia nie mogą mieć wpływu na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Dodatkowo podnosi się, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera zamknięty katalog przesłanek których ziszczenie się stwarza możliwość i jednocześnie obowiązek ustalenia warunków zabudowy (dobre sąsiedztwo, dostęp do drogi publicznej itp.). Wśród tych przesłanek nie wymienia się zgodności inwestycji z ustaleniami studium.

W zakresie wyjaśnienia przesłanki dobrego sąsiedztwa oparto się na orzecznictwie sądowym, które w swoich wyrokach wielokrotnie wskazuje na szersze rozumienie pojęcia kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania

terenu – które należy traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, w sposób rozstrzygający wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora tak, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy.

Fragment uzasadnienia wyroku NSA - II OSK 2145/13 - teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania, a sąsiadujące nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

„Z punktu widzenia art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy istotne jest by w analizowanym obszarze występowała choćby jedna działka zabudowana w sposób pozwalający ustalić warunki dla przyszłego przedsięwzięcia. Warunek kontynuacji funkcji zabudowy należy rozumieć szeroko, to znaczy w taki sposób, że tylko wówczas nie jest on spełniony, gdy projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu i nie daje się z nią w praktyce pogodzić, przy czym przez kontynuację funkcji rozumie się także uzupełnienie funkcji dotychczasowej. W zakresie kontynuacji funkcji mieści się każda zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu. Nieuprawniona jest zawężająca interpretacja pojęcia "kontynuacja funkcji", rozumianego jako możliwość lokalizowania budynków tylko tego samego rodzaju, co już istniejące, czy też możliwość użytkowania obiektów budowlanych wyłącznie w taki sam sposób, jak na działce sąsiedniej.

- b) planowana inwestycja da się pogodzić z dotychczasową funkcją terenu w najbliższym otoczeniu i nie będzie stanowić przeszkody dla obecnego zagospodarowania i użytkowania tego terenu.

Sąsiedztwo planowanego przedsięwzięcia stanowią tereny rolne, w tym zadrzewione i zakrzewione, tereny leśne i drogi lokalne. Najbliższy teren zabudowy mieszkaniowej znajduje się w odległości ok. 450 m w kierunku południowo-wschodnim od planowanego zamierzenia.

Ponadto planowane są farmy fotowoltaiczne w odległości:

- ❖ ok. 2 km w kierunku północnym (działka o nr ew. 1613/1 obręb Strzegom) planowana jest budowa kompleksu odrębnych farm fotowoltaicznych „RYTWIANY STRZEGOM III” do 1,0 MW każdy o łącznej mocy do 10 MW, z magazynem energii, z możliwością dzielenia na etapy lub budowania w całości”, i powierzchni ok. 10,1 ha przez EFPV ENERGIA SP. z o.o.,
- ❖ ok. 2,5 km na wschód (działki o nr ew. 336, 337 w miejscowości Niekrasów) planowana jest budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW i powierzchni zabudowy do 2,87 ha przez firmę Green Capital S.A.,
- ❖ ok. 3,2 km w kierunku zachodnim (działki o nr ew. 768, 769, 770, 771, 772 i 773, obręb 0014 Szczeka) planowana jest budowa instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych „SZCZEKA” o mocy do 4 MW i powierzchni zabudowy ok. 5,8 ha przez EPLANT 18 Sp. z o.o.

Jednocześnie należy dodać, że zgodnie z zapisem art. 61 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przepisów 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 18 lutego 2020 r. o odnawialnych źródłach energii, a zatem nie ma obowiązku określenia wymagań wynikających z istniejącej zabudowy lub zagospodarowania terenu w zasięgu tzw. dobrego sąsiedztwa.

- c) oczywiste jest, że najwłaściwszą drogą byłoby przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na ten teren. Pozwoliłoby to na całościowe przeanalizowanie zarówno terenu kwartału zabudowy, dopuszczenia różnego rodzaju zagospodarowania lub nie, jak również przeanalizowania i innych dokumentów i materiałów planistycznych.
- c) sąsiedztwo planowanego przedsięwzięcia stanowią tereny rolne, w tym zadrzewione i zakrzewione, tereny leśne i drogi.

3) dostęp do drogi publicznej:

- a) zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przepisów 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 18 lutego 2020r. o odnawialnych źródłach energii, a zatem nie ma obowiązku określenia wymagań w zakresie dostępu do drogi publicznej
- b) dostępność komunikacyjna z drogi gminnej nr ew.1288 zjazdem indywidualnym na działkę,

4) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną:

- a) zaopatrzenie w wodę – nie wymaga,
- b) zaopatrzenie w zakresie energii elektrycznej - na zasadach określonych przez jej dysponenta PGE Oddział Rzeszów,
- c) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy
- d) odprowadzenie wód opadowych z dachu budynku trafo oraz utwardzonych dojeżdż i dojazdów powierzchniowo, na teren własnej działki, w sposób określony przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- e) gromadzenie odpadów na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie,

5) klasyfikacja gruntów:

nieruchomość objęta wnioskiem o powierzchni do 10.8ha oznaczona bonitacyjnie PsVI, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 poz. 1326 ze zm.)

6) zgodność decyzji z obowiązującymi przepisami:

- a) zachowanie warunków technicznych zabudowy określonych przepisami ustawy Prawo Budowlane (Dz.U.z 2021r poz. 2351 ze zm) i przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r poz. 1225.) oraz zgodnie z ustawą z 10.04.1997r Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022r poz. 1378 ze zm) i ustawą z 19.07.2019r o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych ustaw;
- b) zachowania warunków przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, określonych przez dysponentów sieci na terenie objętym niniejszą decyzją i w jego bliskim sąsiedztwie nie występują inne obiekty przyrodnicze chronione z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U z 2022 poz.916). Lokalizacja inwestycji nie koliduje z obszarami chronionymi, tzn. znajduje się na obszarze o mniej istotnych walorach przyrodniczych.
- c) teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego na podstawie art. 53 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r – Prawo Geologiczne i Górnicze (Dz.U. 2022 poz.1072)
- d) teren nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych,
- e) teren nie jest narażony na zalanie wodami powodziowymi, co zostało wskazane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych przez PGW Wody Polskie,
- f) z przedstawionych dokumentów wynika, że wnioskowane przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane na nieruchomości położonej w obrębie użytków rolnych, nieużytków,
- g) stosownie do przepisów art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 03.10.2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022r. poz.1029) organ właściwy do wydania przedmiotowej decyzji dla wnioskowanego przedsięwzięcia przeprowadził analizę potencjalnego oddziaływania wyżej wymienionego przedsięwzięcia na obszar Natura 2000.
- h) inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które określa Rozporządzenie Rady Ministrów z 10.09.2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r poz. 1839 ze zm.),
- i) zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rytwiany uchwalonym uchwałą nr XLI/215/13 Rady Gminy Rytwiany z dnia 6 września 2013r na przedmiotowym obszarze nie jest przewidziana realizacja ponadlokalnych zadań publicznych, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy drogi – nie ustala się
- 2) wskaźnik wielkości zabudowy do powierzchni działki:- nie ustalano
- 3) szerokość elewacji frontowej: nie ustalano
- 4) wysokość do okapu - nie ustalano
- 5) geometria dachu: - nie ustalano

4. Wnioski

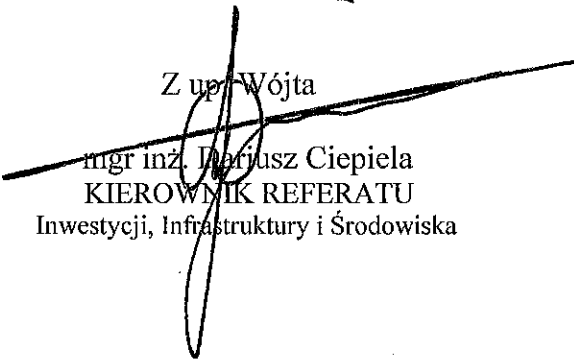
Planowane przedsięwzięcie o charakterze czasowym, będzie stanowiło nowy element krajobrazu. Zgodnie z art. 5 pkt 23 ustawy o ochronie przyrody na walory krajobrazowe składają się wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, estetyczno-widokowe obszaru oraz związana z nimi rzeźba terenu, twory i składniki przyrody oraz elementy cywilizacyjne, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka. Mając na uwadze charakter terenu inwestycyjnego, skalę przedsięwzięcia, parametry planowanych obiektów (m.in. całkowitą wysokość do 4 m n.p.t.), planowane działania minimalizujące oddziaływanie na środowisko przyrodnicze nie przewiduje się zasadniczo negatywnego wpływu na wartości ekologiczne

Projektowana Inwestycja na ten element otoczenia może wpływać jedynie poprzez wzmożony ruch pojazdów mechanicznych podczas etapu budowy oraz likwidacji, jednak będzie to oddziaływanie krótkotrwałe, pojazdy będą poruszały się w określonych godzinach wzdłuż ciągów komunikacyjnych, może to powodować zwiększony hałas, emisję spalin oraz wywoływać drgania, jednak nie spowodują one znaczącego negatywnego wpływu. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia możliwy jest potencjalny wpływ Inwestycji, który będzie miał charakter pośredni. Będzie polegał on na pojawieniu się nowych obiektów technicznych, widzianych z niewielkiej odległości. Planowana Inwestycja, ze względu na swoją wysokość, do 4 m, będzie widziana jedynie z najbliższej odległości, będzie zasłaniana przez drzewa, krzewy oraz wysokie płody rolne. Według dostępnej literatury można zauważyć, że zmiana sposobu zagospodarowania będzie miała charakter wyłącznie czasowy i będzie całkowicie odwracalna. Dodatkową zaletą instalacji jest likwidacja negatywnego wpływu rolnictwa na powierzchnie wykorzystywane dotychczas do celów uprawnych (nawozów oraz środków owado- i grzybobójczych i in.). Przewiduje się, iż zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów niskiej klasy bonitacyjnej przydatności rolniczej dla celów energetyki słonecznej przyczyni się do zwiększenia różnorodności fitocenotycznej roślin niskopiennych oraz traw. Utrzymanie roślinności przyczyni się do zachowania ochronnej funkcji przeciwdziałającej erozji wietrznej gleb, na którą narażone są gleby rekultywowane w kierunku rolnym. Funkcjonowanie elektrowni słonecznej nie wpłynie na pogorszenie standardów jakości środowiska, bezpośrednio przyczyni się do ochrony powietrza

Wykorzystane materiały:

- 1) informacje zawarte we wniosku inwestora,
- 2) mapy: zasadnicza,
- 3) wypis z rejestru gruntów,
- 4) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

Opracował
Władysław Gurdak
uprawnienia urbanistyczne nr 1094/90

Z upr. Wójta

mgr inż. Dariusz Ciepela
KIEROWNIK REFERATU
Inwestycji, Infrastruktury i Środowiska



Informacja katastralna powiatu staszowskiego

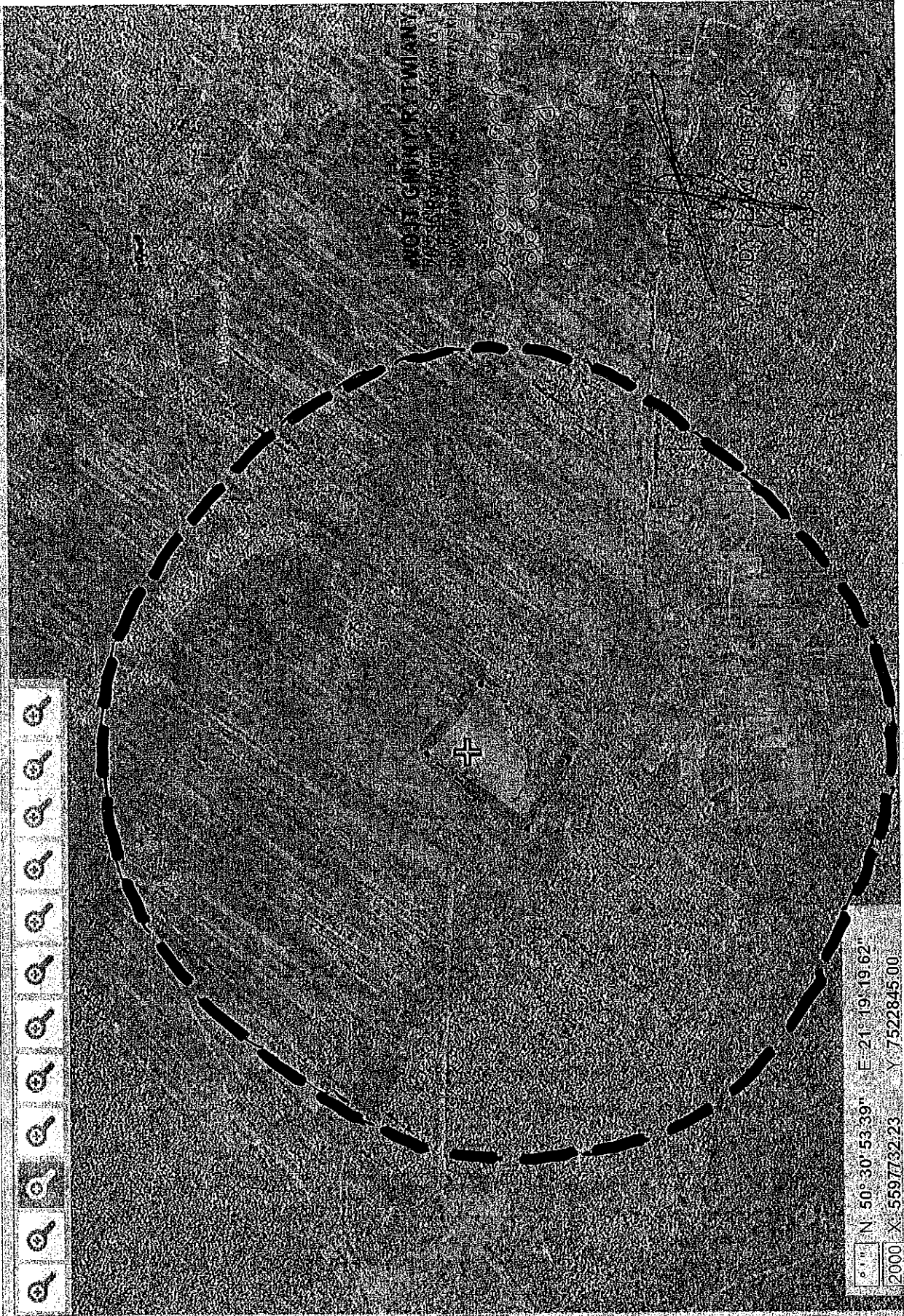
Pomoc Strona główna Strona Starostwa



Strona została przygotowana w technologii firmy GEORIS w oparciu o program EWMAPA



Warstwy	
<input checked="" type="checkbox"/>	Granice gmin
<input checked="" type="checkbox"/>	Granice obrębów
<input checked="" type="checkbox"/>	Zdjęcie lotnicze
<input checked="" type="checkbox"/>	Działki
<input type="checkbox"/>	Klasouży
<input type="checkbox"/>	Budynki
<input type="checkbox"/>	Adresy
<input type="checkbox"/>	Sytuacja
<input type="checkbox"/>	Uzbrojenie
<input type="checkbox"/>	Rzeźba
<input type="checkbox"/>	Raster
<input type="checkbox"/>	mapy ew
<input type="checkbox"/>	Tereny zalewów
<input type="checkbox"/>	Osnowa pozioma
Zmiana kolejności i przezroczystość	
<input type="checkbox"/>	Uwagi prawne



N: 50° 30' 53.39" E: 21° 19' 19.62"
 2000 X: 5597732.23 Y: 7522845.00