

## **DECYZJA NR 22/2022**

### **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 i 61, art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) oraz przepisów szczególnych:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.),
- 2) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 1693),
- 3) ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 1297, z późn. zm.),
- 4) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 916),
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973, z późn. zm.),
- 6) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.),
- 7) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326, z późn. zm.),
- 8) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233, z późn. zm.),
- 9) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- 10) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 699),
- 11) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
- 12) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589),
- 13) 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 (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.),
- 14) rozporządzenia 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.),

- po rozpatrzeniu wniosku spółki **PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa**, z dnia 30.06.2022 r. (data wpływu: 1.07.2022 r.), dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MWp zlokalizowanej na części działki o nr 251 w obrębie Zaświatycze, gm. Hanna, w oparciu o przepisy szczególne:

#### **u s t a l a m**

**na rzecz PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.**

**ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa**

#### **warunki zabudowy**

**dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MWp zlokalizowanej na części działki o nr 251 w obrębie Zaświatycze, gm. Hanna.**

**I. Rodzaj zabudowy: instalacje odnawialnego źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MWp.**

## II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

### 1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokalizacja inwestycji na terenie oznaczonym literami ABCD-A, zgodnie z załącznikiem graficznym decyzji;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości większej niż 4 m od granicy działki nr 255 – drogi gminnej;
- c) dla planowanej inwestycji zachować minimalną 5 m odległość od górnej krawędzi skarpy rowu zlokalizowanego na terenie planowanej inwestycji, w celu umożliwienia do nich dostępu na potrzeby wykonywania robót związanych z jego utrzymaniem;
- d) wielkość powierzchni zabudowy ustala się maksymalnie 70% powierzchni nieruchomości;
- e) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego ustala się na minimum 30% powierzchni nieruchomości;
- f) budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5 MWp i o powierzchni zabudowy (w tym pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia i tymczasowego zajęcia) do 2,87 ha;
- g) zakres przedsięwzięcia obejmuje:
  - panele fotowoltaiczne w ilości do 12 500 szt. o łącznej mocy do 5 MW,
  - drogi wewnętrzne,
  - miejsca postojowe,
  - infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
  - sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia,
  - przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
  - kontenerowa stacja (transformatorowo – kontrolna) o powierzchni zabudowy do 18 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m – w ilości do 5 szt. (każda);
  - inwertery (falowniki),
  - system monitoringu,
  - ogrodzenie instalacji,
  - instalacja odgromowa,
  - kabel telekomunikacyjny,
  - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej;
  - montaż konstrukcji wsporczych oraz paneli fotowoltaicznych – stelaże połączone nietrwale związane z gruntem (wbijanie/wkręcanie bezpośrednio w grunt - palowane) umożliwiające montaż paneli stanowiących jednostkę wytwórczą;
- h) inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie;
- i) projektowana zabudowa i jej usytuowanie względem granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych – w tym: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

### 2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 916);
- b) przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia 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.) – „zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”- na realizację powyższej



inwestycji Wójt Gminy Hanna dnia 4.03.2022 r. wydał decyzję Nr 1/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, stwierdzając **brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko; inwestycję realizować zgodnie z warunkami i rozwiązaniami zawartymi w decyzji środowiskowej;**

- c) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.);
- d) zamierzenie inwestycyjne nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn. zm.);
- e) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany do uwzględnienia zasad ochrony środowiska, o których mowa w art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1376, z późn. zm.);
- f) teren inwestycji nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233, z późn. zm.);
- g) przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r., poz. 1072, z późn. zm.);
- h) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 840);
- i) odkrycie w trakcie wykonywania prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty ziemne czy budowlane mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to niemożliwe Wójta Gminy, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

### 3. Warunki w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – nowe przyłącze zgodnie z warunkami właściwego zakładu energetycznego; miejsce i sposób przyłączenia instalacji elektrowni do sieci dystrybucyjnej określi właściwy operator sieci dystrybucyjnej w warunkach przyłączenia do sieci, wydanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 1385);
  - b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy (jedyne możliwe zapotrzebowanie w wodę może nastąpić na etapie budowy farmy, wówczas woda będzie dostarczana beczkowozami);
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
  - d) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy; podczas funkcjonowania instalacji fotowoltaicznej nie będą powstawać ścieki technologiczne i bytowe;
  - e) odprowadzenie wód opadowych promieniście na własną działkę;
  - f) odpady stałe należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego przeznaczonym i wydzielonym w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych, okresowo wywożone przez zakłady usług porządkowych, posiadające zezwolenie na prowadzenie tych usług;
  - g) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 699) ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 1297) oraz uchwałą Rady Gminy Hanna Nr XVIII/113/2020 z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie zmiany Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Hanna (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020, poz. 5987);
- wytwarzane w trakcie budowy odpady komunalne i budowlane należy składować w kontenerach, w miejscach do tego przeznaczonych, a następnie przekazać podmiotom prowadzącym odzysk lub unieszkodliwienie;



h) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni do drogi gminnej Nr 117011L (działka nr 255), zjazd z drogi gminnej.

**4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) projekt zagospodarowania działek musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo Budowlane oraz art. 54 pkt 2, lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w tym m. in. ochronę przed:
- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowaniem,
  - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- b) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby: dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- c) w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji.

**5. Inne warunki:**

- a) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych w zależności od lokalizacji inwestycji należy uzyskać decyzję administracyjną dotyczącą wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej;
- b) przed zgłoszeniem robót budowlanych/wystąpieniem o decyzję w sprawie pozwolenia na budowę należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji;
- c) przy opracowaniu projektu należy uwzględnić zalecenia rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233, z późn. zm.).

**6. Uzgodnienia:**

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- Starostą Powiatu Włodawskiego – postanowieniem: WS.6123.368.2022.AM z dnia 22.07.2022 r.,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Białej Podlaskiej – postanowieniem: Nr 217/P/ZPU/2022 z dnia 3.08.2022 r. (znak sprawy: LU.ZPU.1.522.819.2022.AT).

**III. Linie rozgraniczające teren inwestycji, oznaczony literami ABCD-A wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.**

**Uzasadnienie**

Na wniosek PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MWp zlokalizowanej na części działki o nr 251 w obrębie Zaświatycze, gm. Hanna.

O wszczęciu w/w postępowania Wójt Gminy Hanna zawiadomił strony pismem z dnia 5.07.2022 r. znak: GPIŚ.6730.8.1.2022.GI. Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania



administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) strony biorące w postępowaniu zostały zawiadomione o możliwości zapoznania się z zebranymi dokumentami oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w sprawie prowadzonego postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Żadna ze stron w przypisanym terminie nie zapoznała się z zebranymi dokumentami oraz nie wypowiedziała się co do zebranych dokumentów.

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Hanna (przyjętego Uchwałą Nr XXII/133/2021 Rady Gminy Hanna z dnia 29 kwietnia 2021 r.) stwierdzono, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji. W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Hanna nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.; Dz. U. z 2022 r. poz. 503) planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia 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 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 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.*

Od tej zasady istnieją wyjątki przewidziane w dalszych przepisach art. 61 u.p.z.p. Zgodnie z art. 61 ust. 3 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 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.”

Budowa farmy fotowoltaicznej zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii, dlatego też nie wymaga spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Analizując wniosek należy stwierdzić, że nie zachodzi konieczność określenia obszaru analizowanego i sporządzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób określony w przepisach 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.). i art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 3-5 w związku z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jej wyniki doprowadziły do wniosków zawartych w pkt II.1 niniejszej decyzji. Przeprowadzona analiza urbanistyczna i jej wyniki stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Przedmiotowa inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 916), ani na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, z późn. zm.). Teren inwestycji nie jest objęty obszarem górniczym w rozumieniu ustawy z



dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r., poz. 1072, z późn. zm.), a także nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

Na realizację planowanej inwestycji Wójt Gminy Hanna dnia 4.03.2022 r., wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 1/2022 (znak sprawy: GPIŚ.6220.8.2021.GI), stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. *„Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MWp zlokalizowanej na części działki o nr ewid. 251 w obrębie Zaświatycze, gm. Hanna”*.

Projekt decyzji sporządzony w trybie art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został przesłany do uzgodnienia wynikającego z zapisów art. 53 ust. 4 przywołanej ustawy. Projekt decyzji uzgodnił: Starosta Włodawski – postanowieniem: WS.6132.368.2022.AM z dnia 22.08.2022 r. (pod warunkiem, który został ujęty w II.5. lit. a decyzji) i Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Białej Podlaskiej – postanowieniem Nr 217/P/ZPU/2022 z dnia 3.08.2022 r. (bez uwag).

Pismem z dnia 8.08.2022 r. znak: GPIŚ.6730.8.3.2022.GI, strony biorące udział w postępowaniu zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy oraz możliwości zapoznania się z zebranymi dokumentami oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w sprawie prowadzonego postępowania. W przypisanym terminie żadna ze stron nie zapoznała się z dokumentacją sprawy i nie wypowiedziała się co do zebranych materiałów.

Należy stwierdzić, że spełnione są wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 3-5, w związku z art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub jest zwolniony z konieczności uzyskania ww. zgody,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Grzegorz Ignatiuk – uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Chełmie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw dysponowania terenem na cele budowlane 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).

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami, za wyjątkiem gdy została wydana ostateczna decyzja pozwolenia na budowę. Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ, który ją wydał.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary - art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 66a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku art. 72 ust. 6 i 6a 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, podaje się do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy, a także udostępnia się na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Hanna (<http://bip.gminahanna.pl/>) treść tej decyzji.



Z up. WÓJTA  
mgr inż. Grzegorz Ignatiuk  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej i Środowiska

**Załączniki:**

1. załącznik graficzny do decyzji - nr 1
2. załącznik opisowy do decyzji – analiza urbanistyczna - nr 2

**Otrzymują:**

1. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.
2. Strony biorące udział w postępowaniu – wg rozdzielnika w aktach sprawy,
3. a/a

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. Grzegorz Ignatiuk

- uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 503).



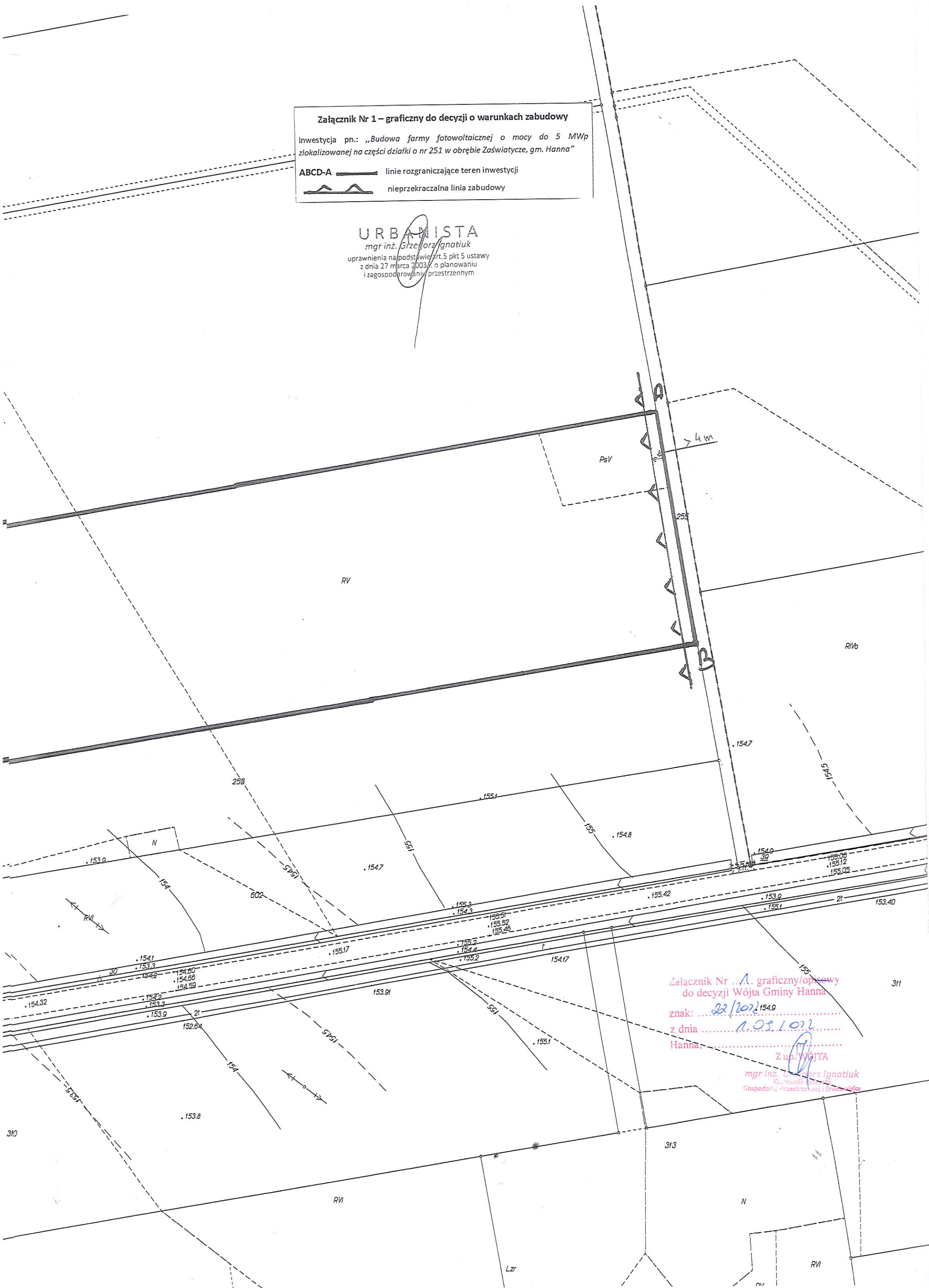


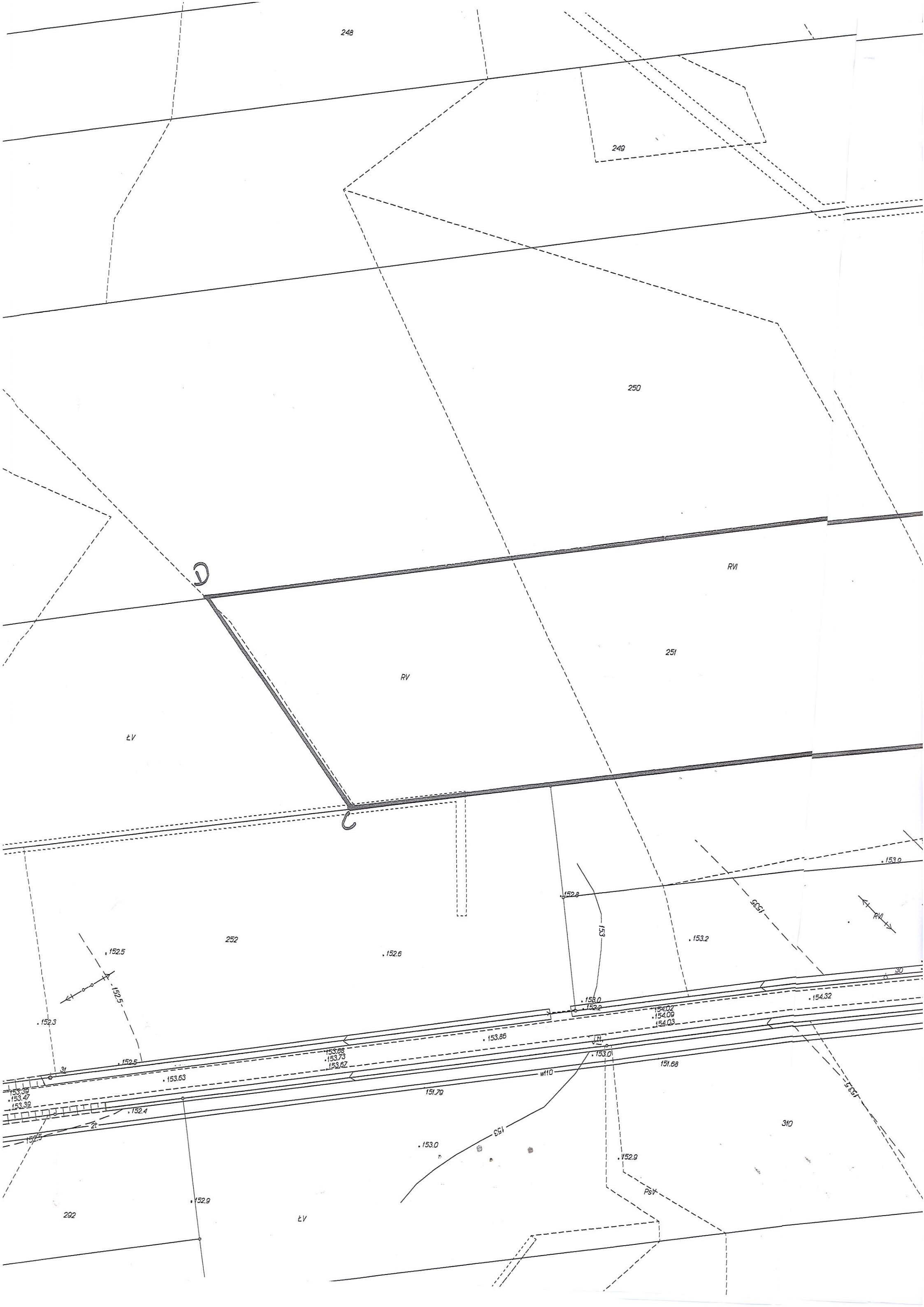
inwestycja pn.: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MWp  
zlokalizowanej na części działki o nr 251 w obrębie Zaświatycze, gm. Hanna”

ABCD-A  linie rozgraniczające teren inwestycji

 nieprzekraczalna linia zabudowy

**URBANISTA**  
mgr inż. Grzegorz Ignatiuk  
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy  
z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym







**ANALIZA URBANISTYCZNA**

przeprowadzona w celu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą:

**„Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MWp zlokalizowanej na części działki o nr 251 w obrębie Zaświatycze, gm. Hanna.”**

- na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

**I. Charakterystyka inwestycji:**

inwestor	PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
położenie	Zaświatycze, działka nr geod. 251
rodzaj zabudowy	instalacje odnawialnego źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej
rodzaj inwestycji	budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną
przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym	użytki rolne, drogi,

Załącznik Nr 2, graficzny/opisowy  
do decyzji Wójta Gminy Hanna

znak: ..... 21/2022

dnia ..... 1.08.2022

Hanna, ..... mgr inż. Grzegorz Ignatiuk

Kierownik Referatu  
Gospodarki Przemysłowej i Środowiska

**II. Stan prawny:**

Właścicielem działki o nr ewid. 251 w obrębie Hanna jest osoba prywatna.

**III. Stan faktyczny i analiza obszaru:**

Analizując wniosek należy stwierdzić, że nie zachodzi konieczność określenia obszaru analizowanego i sporządzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób określony w przepisach 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.) i art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeznaczenie działek w obszarze oddziaływania inwestycji:

- działka nr 255 - droga gminna Nr 117011L, działka nr 28 – droga powiatowa Nr 1702L,
- działki nr 156, 173, 174, 175, 311, 310, 292, 252, 602, 253, 250, 249, 248, 247/4, 246/2, 245, 244, 243, 242 - użytki rolne (R),
- działka nr 314, 131 – grunty zakrzewione i zadrzewione.

Działki objęte inwestycją użytkowane są rolniczo, tj. stanowią grunty orne.

**IV. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Warunek	Analiza	Spełnienie warunku
Funkcja terenu (warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa”)	nie dotyczy na podstawie art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	tak
Dostęp do drogi publicznej	nie dotyczy na podstawie art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednakże działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – gminnej	tak
Uzbrojenie terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>energia elektryczna – zgodnie z warunkami właściwego zakładu energetycznego,</li> <li>zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,</li> <li>odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,</li> <li>zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy</li> <li>obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej</li> </ul>	tak
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	<p>oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: dz. nr ewid.:</p> <p>- 251: W-RV, RV, RVI, ŁIV, ŁV, W-ŁV, PsV</p> <p>teren nie wymaga uzyskania zgody</p>	tak

Zgodność z przepisami odrębnymi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) - realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne w związku z art. 7 ust. 2,</li> <li>- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373, z późn. zm.) – planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) – zamierzenie inwestycyjne nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73,</li> <li>- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 916) – wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochroną przyrody,</li> <li>- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, z późn. zm.) – teren inwestycji nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,</li> <li>- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072, z późn. zm.) – przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym,</li> <li>- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 840) – teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</li> </ul>	tak
---------------------------------	--	-----

#### V. Pozostałe warunki:

- budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5 MWp i o powierzchni zabudowy (w tym pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia i tymczasowego zajęcia) do 2,87 ha;
- zakres przedsięwzięcia obejmuje:
  - panele fotowoltaiczne w ilości do 12 500 szt. o łącznej mocy do 5 MWp,
  - drogi wewnętrzne,
  - miejsca postojowe,
  - infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
  - sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia,
  - przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
  - kontenerowa stacja (transformatorowo – kontrolna – w ilości do 5 szt.,
  - inwertery (falowniki),
  - system monitoringu,
  - ogrodzenie instalacji,
  - instalacja odgromowa,
  - kabel telekomunikacyjny,
  - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej;
  - montaż konstrukcji wsporczych oraz paneli fotowoltaicznych – stelaże połączone nietrwale związane z gruntem (wbijanie/wkręcanie bezpośrednio w grunt - palowane) umożliwiające montaż paneli stanowiących jednostkę wytwórczą.

#### VI. Wnioski:

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że istnieje możliwość ustalenia dla wnioskowanego terenu warunków zabudowy, spełniających wymogi art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Wnioskowana inwestycja nie ograniczy dostępu do działek gruntowych i rozbudowy uzbrojenia terenu. Inwestycja nie wpłynie znacząco ani też potencjalnie na pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego i nie wymaga uzyskania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych.

*Analizę wykonał mgr inż. Grzegorz Ignatiuk – uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 503.).*

**URBANISTA**  
mgr inż. Grzegorz Ignatiuk  
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy  
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym