

GP.6730.26.4.2023.EJ

O B W I E S Z C Z E N I E
Wójta Gminy Hanna
z dnia 5 stycznia 2024 r.
o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy
poprzedzoną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 49 i 49a oraz art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775, z późn. zm. – dalej K.p.a.), art. 60 ust. 1 oraz art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z 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 (Dz. u z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm., dalej ustawa ooś.) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.),

z a w i a d a m i a m

strony postępowania, że na wniosek spółki PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, w dniu **05.01.2024 r.** została wydana decyzja Nr **1/2024** znak.: GP.6730.26.2023.EJ o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: „*Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 13 MW zlokalizowanej na części działek o nr ewid. 7/2, 3/2 w obrębie Kuzawka, gm. Hanna*”.


W związku z powyższym strony postępowania mogą zapoznać się z treścią decyzji w Urzędzie Gminy Hanna, pokój nr 6, w dniach pracy urzędu, w godz. 7:30-15:30.

Informuję, że stronom postępowania, których interes został naruszony przedmiotową decyzją służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Chełmie za pośrednictwem Wójta Gminy Hanna w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia, tj. do dnia **02.02.2024 r.**

Strony postępowania zostają zawiadomione przez obwieszczenie, które zostaje podane stronom do wiadomości przez zamieszczenie na stronie internetowej BIP <http://bip.gminahanna.pl/>, wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Hanna.

Zgodnie z art. 66a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 72 ust 6 ustawy ooś., informuję, że dnia 05.01.2024 r. treść decyzji została udostępniona na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Hanna <http://bip.gminahanna.pl/>.

Zgodnie z art. 49 ust. 2 K.p.a. zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia niniejszego zawiadomienia.

Z up. Wójta
mgr inż. Damian Matczuk

p.o. Kierownika Referatu
Gospodarki Przestrzennej i Środowiska

Zamieszczono/otrzymują:

1. BIP Gminy Hanna: <http://bip.gminahanna.pl/>
2. Tablica ogłoszeń w UG Hanna
3. Strony postępowania administracyjnego poprzez publiczne obwieszczenie

GPIŚ.6730.26.2023.EJ

Hanna, dn. 05.01.2024 r.

DECYZJA NR 1/2024

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), 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 2023 r. poz. 775, z późn. zm.) oraz przepisów szczególnych:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.),
- 2) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645, z późn. zm.),
- 3) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r., poz. 1436, z późn. zm.),
- 4) ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1469, z późn. zm.),
- 5) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn. zm.),
- 6) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.),
- 7) 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.),
- 8) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, z późn. zm.),
- 9) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.),
- 10) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.),
- 11) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.),
- 12) 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),
- 13) 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),
- 14) 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.),
- 15) 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 6.10.2023 r. (data wpływu: 9.10.2023 r.). dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 13 MW zlokalizowanej na części działek o nr ewid. 7/2, 3/2 w obrębie Kuzawka, 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 13 MW zlokalizowanej na części działek o nr ewid. 7/2, 3/2 w obrębie Kuzawka, gm. Hanna.

I. Rodzaj zabudowy: instalacje odnawialnego źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 13 MW.

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 ABCDEFGHIJKLMNOP-A, zgodnie z załącznikiem graficznym decyzji;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 6 m od granicy działki o nr 18 i o nr 10 – dróg gminnych;
- 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) od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN zachować pas technologiczny wolny od zabudowy na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- e) wielkość powierzchni zabudowy ustala się maksymalnie 70% powierzchni terenu objętego inwestycją;
- f) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego ustala się na minimum 30% powierzchni terenu objętego inwestycją;
- g) budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 13 MW i o powierzchni zabudowy (w tym pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia i tymczasowego zajęcia) do 4,3960 ha;
- h) zakres przedsięwzięcia obejmuje:
 - panele fotowoltaiczne w ilości do 32 500 szt. o łącznej mocy do 13 MW,
 - drogi wewnętrzne,
 - miejsca postojowe – do 6,
 - 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 m² i wysokości do 4 m – w ilości do 13 szt. (każda);
 - inwertery (falowniki) w ilości do 260 szt.,
 - system monitoringu,
 - ogrodzenie instalacji,
 - instalacja odgromowa,
 - kabel telekomunikacyjny,
 - dopuszcza się posadowienie magazynu energii,
 - 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;
- i) inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie;
- j) 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 2023 r., poz. 682, 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., ppz. 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336, z późn. zm.);
 - 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 2.10.2023 r. wydał decyzję Nr 2/2023 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 2022 r. poz. 2409, 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 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.);
 - e) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
 - f) 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 2022 r., poz. 2556, z późn. zm.);
 - g) 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 2023 r., poz. 1478, z późn. zm.);
 - h) przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r., poz. 633, z późn. zm.) i nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych;
 - i) teren inwestycji nie znajduje się na terenie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
 - j) 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 840, z późn. zm.);
 - k) 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 840, z późn. zm.).
- 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385, z późn. zm.);
 - 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587, z późn. zm.) ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1469, z późn. zm.) oraz uchwałą Rady Gminy Hanna Nr XV/90/2020 z dnia 14 maja 2020 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Hanna (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r., poz. 2937, z późn. zm.);
- h) 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;
- i) 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 (działka nr 33);
- j) liczba miejsc parkingowych – do 6.

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) obowiązuje zakaz niszczenia lub uszkodzania urządzeń melioracji wodnych (drenowania, rów)
- 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 ustaleń 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 ze Starostą Powiatu Włodawskiego w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego

Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Białej Podlaskiej postanowieniem NR 280/P/ZPU/2023 z dnia 13 grudnia 2023 r. sygn. LU.ZPU.1.521.1146.2023.EP.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji, oznaczony literami ABCDEFGHIJKLMN-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 13 MW zlokalizowanej na części działek o nr 7/2 i 3/2 w obrębie Kuzawka, gm. Hanna.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), tuteż. Organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego we Włodawie, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

O wszczęciu w/w postępowania Wójt Gminy Hanna zawiadomił strony pismem z dnia 09.11.2023 r. znak: GPIŚ.6730.26.1.2023.EJ. Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775, z późn. zm.) strony biorące udział w postępowaniu zostały zawiadomione o możliwości zapoznania się z zebranymi dokumentami oraz wypowiedzeniu 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 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.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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;
- 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.

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.

Naczelny Sąd Administracyjny zwrócił uwagę, że w wyniku nowelizacji dokonanej zmiany ustawy o odnawialnych źródłach energii w przepisie tym dodano zwrot „a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii”. W związku z takim brzmieniem omawianego przepisu nie ma wątpliwości, że art. 61 ust. 3 u.p.z.p. wprost odsyła do definicji zawartej w odrębnej ustawie, natomiast definicja z art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii nie pozwala na różnicowanie instalacji w zależności od ich mocy. Zdaniem NSA, takiego rozróżnienia nie sposób również wywieść z treści art. 10 ust. 2 oraz art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o odnawialnych źródłach energii. Z przepisów tych wynika wyłącznie to, że urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW (obecnie 500 kW), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, muszą zostać rozmieszczone w studium, aby dopuszczalna była ich późniejsza lokalizacja w planie miejscowym, o ile taki plan zostanie uchwalony. NSA stoi na stanowisku, że zakres stosowania tych regulacji jest ograniczony wyłącznie do tych gminnych aktów planistycznych i nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy. Studium nie jest bowiem aktem prawa miejscowego, co wynika z art. 9 ust. 5 u.p.z.p., a jego zapisy nie są wiążące dla organu na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. W konsekwencji brak rozmieszczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, nie wyłącza *a priori* dopuszczalności ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla takiej inwestycji. Z uwagi na powyższe art. 10 ust. 2, jak i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. nie mogą stanowić podstaw normatywnych, które powinny być uwzględniane przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (wyr. NSA z 12.10.2022 r., II OSK 1482/21, Legalis).

Ponadto NSA w przywołanym powyżej orzeczeniu wyraża pogląd, że urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych energii stanowią urządzenia infrastruktury technicznej, a tym samym, nawet przed nowelizacją art. 61 ust. 3 u.p.z.p., nie wymagały przy ustalaniu warunków zabudowy realizacji zasady dobrego sąsiedztwa.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 26.9.2022 r. (II OSK 1276/21, Legalis) stwierdził ponadto, że: „Dokonywanie rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 PlanZagospU z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie można utożsamiać z zastosowaniem systemowej wykładni prawa. Co prawda oba wymienione przepisy są zawarte w tej samej ustawie, jednak z uwagi na prawny charakter decyzji o warunkach zabudowy, jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, błędne byłoby uznanie ich systemowego powiązania. Studium jest bowiem aktem planowania przestrzennego, stanowiącym jedną z podstaw kształtowania lokalnego porządku planistycznego znajdującego wyraz w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast decyzje o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 4 ust. 2 PlanZagospU, określają sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ich treść jest wypadkową ogólnego porządku planistycznego kształtowanego przez ustawy oraz inne akty normatywne o powszechnej mocy obowiązującej

i w tym kontekście są postrzegane jako decyzje związane o charakterze deklaratoryjnym. Poza tym ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy [określanym mianem aktu polityki planowania przestrzennego oraz aktem kierownictwa wewnętrznego i niebędącym, w myśl art. 9 ust. 5 PlanZagospU, aktem prawa miejscowego, wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (zob. art. 9 ust. 4 u.p.z.p.)], nie mogą z uwagi na ich wewnętrzny charakter wiązać organu wydającego decyzję administracyjną. Ta bowiem jest wydawana na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących”.

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 3-6 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn. zm.), ani na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 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 2023 r., poz. 633, 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 840, z późn. zm.).

Na realizację planowanej inwestycji Wójt Gminy Hanna dnia 2.10.2023 r., wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 2/2023 (znak sprawy: GPIŚ.6220.1.11.2023.GI), stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części dz. Nr 7/2, 3/2 w obrębie Kuzawka, gm. Hanna”.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej wolnostojącej na gruncie na części działek o nr ewid. 7/2, 3/2 w obrębie Kuzawka o mocy do 13 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Celem realizacji planowanego przedsięwzięcia jest produkcja energii elektrycznej przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego oraz dostarczenie jej do krajowej sieci elektroenergetycznej.

Panele fotowoltaiczne zostaną połączone w zestawy (rzędy, stringi), a następnie z inwerterami za pomocą nadziemnych przewodów spiętych w wiązki i prowadzonych po konstrukcjach wsporczych paneli, a w razie potrzeby wkopanej w ziemię. W celu wyprowadzenia mocy z elektrowni słonecznej przewiduje się wykonanie podziemnej linii kablowej, pomiędzy stacjami kontenerowymi a miejscem przyłączenia do sieci. Podziemna trasa kablowa będzie się znajdować na niedużej głębokości, na przygotowanym do tego podłożu z warstwą podsypki, oraz zabezpieczona taśmą ostrzegawczą. Trasa, ze względu na małą głębokość posadowienia, nie będzie naruszać naturalnego zwierciadła wód gruntowych.

Projektuje się zastosowanie stalowej, ocynkowanej wolnostojącej konstrukcji montażowej pod panele fotowoltaiczne, składającej się z ramy, pionowych i poziomych profili nośnych oraz elementów mocujących. Wszystkie elementy zostaną przytwierdzone do podłoża za pomocą pionowych pali przez uprawnionych do tego, wyspecjalizowanych fachowców.

Planuje się zastosowanie prefabrykowanych stacji kontenerowych z zastosowaniem transformatorów napięcia nN/Sn. Kontenery będą wyposażone w osprzęt niezbędny do pracy całego obiektu tj. transformator, rozdzielnicę potrzeb własnych, układ kontroli zdalnej przez operatora sieci dystrybucyjnej, monitoringu i wentylacji. W przypadku zastosowania transformatorów olejowych konieczne będzie zamontowanie szczelnej

misy, która pomieści co najmniej 105% oleju z transformatora w przypadku jego awarii i wycieku oleju. Wyprodukowana energia będzie oddawana do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) przy pomocy linii kablowej SN oraz przyłącza energetycznego do napowietrznej linii SN. W tym celu przewiduje się wykonanie podziemnej linii kablowej, pomiędzy stacjami kontenerowymi a miejscem przyłączenia do sieci. Zakres przedmiotowej inwestycji zakłada możliwość magazynowania wytworzonej energii.

Wygenerowana energia elektryczna dostarczana będzie do sieci energetycznej zakładu energetycznego poprzez kontenerową stację transformatorową oraz linię kablową SN do określonego w technicznych warunkach przyłączeniowych punktu wpięcia w sieć dystrybucyjną (miejsce wskazane przez Operatora sieci w warunkach przyłączeniowych, zostanie określone w późniejszym etapie inwestycji). Całość produkowanej energii sprzedawana będzie do sieci, natomiast na potrzeby własne elektrownia zasilana będzie z sieci na podstawie umowy z zakładem energetycznym.

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 Powiatu Włodawskiego - w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. niezajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji. Projekt decyzji uzgodnił również Dyrektor Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej postanowieniem NR 280/P/ZPU/2023 z dnia 13 grudnia 2023 r. sygn. LU.ZPU.1.521.1146.2023.EP na poniższych warunkach:

1. Obowiązuje zakaz niszczenia lub uszkodzania urządzeń melioracji wodnych – rowu oraz drenowania występujących na terenie planowanej inwestycji.
2. Inwestor jest zobowiązany do rozwiązania ewentualnych kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie.
3. Inwestor jest zobowiązany zachować minimalną 5 m odległość od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego występującego na obszarze planowanej inwestycji w celu umożliwienia do niego dostępu na potrzeby wykonywania robót związanych z jego utrzymywaniem.
4. Przebudowa lub likwidacja drenowania wymaga uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej.
5. W przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych, właściciel urządzenia obowiązany jest zgłosić do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Białej Podlaskiej zmianę danych, o których mowa w art. 196 ust. 12 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne w terminie 30 dni od dnia wystąpienia tych zmian.
6. Projekt zagospodarowania działek należy zaopiniować w zakresie melioracji wodnych z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Nadzór Wodny we Włodawie.

Pismem z dnia 13.12.2023 r. znak: GPiŚ.6730.26.3.2023.EJ, 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 3-6, 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,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595) ustanowiony został zakaz,

o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, lub w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Chełmie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem 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 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).

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli:

„1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;

1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia 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 stwierdza organ, który ją wydał.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 pkt. 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, 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, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania - 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. Damian Malczuk
p.o. Kierownika 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

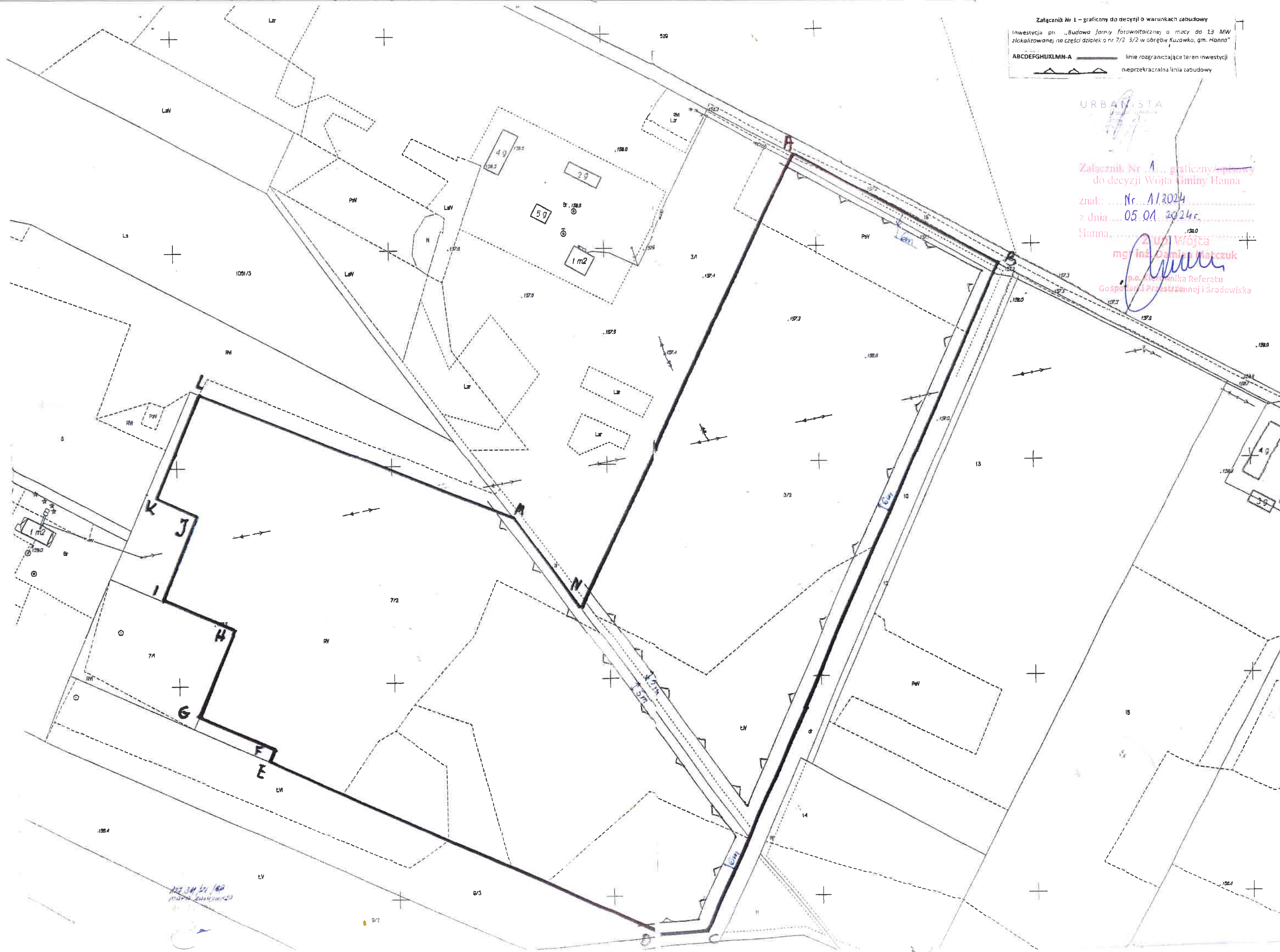
Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. Grzegorz Ignatiuk

- uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

URBANISTA

p.o. Kierownika Referatu
Gospodarki Przestrzennej i Środowiska



ANALIZA URBANISTYCZNA

przeprowadzona w celu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą:

„Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 13 MW zlokalizowanej na części działek o nr 7/2, 3/2 w obrębie Kuzawka, 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

I. Charakterystyka inwestycji:

inwestor	PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
położenie	Kuzawka, działka nr geod. 7/2, 3/2
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, zabudowa zagrodowa, lasy, grunty zadrzewione

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

znak: Nr 1/2024

z dnia 05.01.2024r.

Hanna... Zup. Młota

mgr inż. Dawid Matczuk

p.o. Kierownika Referatu

Gospodarki Przestrzennej i Środowiska

II. Stan prawny:

Właścicielem działki o nr ewid. 7/2 i 3/2 w obrębie Kuzawka 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:

- działki nr: 18, 10, 5 - drogi gminne,
- działki nr: 7/2, 3/2, 13, 12, 14, 11, 142/2, 9/3, 9/2, 7/1, 6 - użytki rolne (R),
- działki nr: 8, 3/1 - zabudowa zagrodowa (MR),
- działki nr: 529, 610, 1051/3 - grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz)/ lasy (Ls).

IV. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 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"> energia elektryczna – zgodnie z warunkami właściwego zakładu energetycznego, zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy, odprowadzanie ścieków – nie dotyczy, zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej 	tak
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: dz. nr ewid.: - 3/2: RV, W-ŁIV, ŁIV, PsV - 7/2: RV, ŁIV, ŁV, ŁVI	tak
Zgodność z przepisami	teren nie wymaga uzyskania zgody - ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z	tak

odrębnymi	<p>2022 r. poz. 2409, z późn. zm.) - realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne w związku z art. 7 ust. 2,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) – planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) – zamierzenie inwestycyjne nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73, - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336, z późn. zm.) – wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochroną przyrody, - ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.) – teren inwestycji nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, - ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633, z późn. zm.) – przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym, - ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.) – teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. 	
Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze wskazanym w art. 61 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	<p>zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 2022 r. poz. 273, 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, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu 	tak

V. Pozostałe warunki:

- a) budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 13 MW i o powierzchni zabudowy (w tym pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia i tymczasowego zajęcia) do 4,3960 ha;
- b) zakres przedsięwzięcia obejmuje:
 - panele fotowoltaiczne w ilości do 32 500 szt. o łącznej mocy do 13 MW,
 - drogi wewnętrzne,
 - miejsca postojowe – do 6,
 - 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 m² i wysokości do 4 m – w ilości do 13 szt. (każda);
 - inwertery (falowniki) w ilości do 260 szt.,
 - system monitoringu,
 - ogrodzenie instalacji,
 - instalacja odgromowa,
 - kabel telekomunikacyjny,
 - dopuszcza się posadowienie magazynu energii,
 - 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 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.). 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.

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

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