

Znak: BOŚ.6730.6.2023

**ANALIZA**  
**funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 30 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce oznaczonej nr ewid. 1 w obrębie Suliszów, gm. Chmielnik.**

Przedmiotowe zamierzenie stanowi instalację odnawialnego źródła energii, w związku z czym zastosowanie ma przepis art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977). Wobec powyższego nie jest wymagane spełnienie przez przedmiotową inwestycję warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy (tzw. „zasady dobrego sąsiedztwa” oraz konieczności dostępu do drogi publicznej).

**1. Sprawdzenie łącznego spełnienia warunków określonych na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- 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: **nie dotyczy;***
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej: **nie dotyczy;***
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:*
  - **energia elektryczna – na warunkach określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.**
  - **woda – nie dotyczy.**
  - **odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych – nie dotyczy.**
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: **teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409).***
- 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.*

**Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza obszarem oraz strefami wyszczególnionymi powyżej.**

W toku postępowania ustalono, że zostały łącznie spełnione wszystkie warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy.

**Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

### **WYNIKI Z ANALIZY: WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY**

#### *2.1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:*

- Realizacja inwestycji winna mieścić się w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.
- Linia zabudowy – nie dotyczy.
- Realizacja zgodnie z warunkami zawartymi w przepisach odrębnych w tym: normy, katalogi oraz przepisy branżowe.
- Ustala się następujące parametry kontenerowej stacji transformatorowej (do 30 szt.):
  - wysokość całkowita do 4,0 m n.p.t.,
  - łączna powierzchnia zabudowy pod wszystkie stacje transformatorowe do 1000 m<sup>2</sup>,
  - dach płaski, jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 0° do 20°.
- Charakterystyczne parametry inwestycji:
  - panele fotowoltaiczne o łącznej mocy do 30,0 MW,
  - wysokość konstrukcji paneli fotowoltaicznych do 6,0 m,
  - powierzchnia przeznaczona pod planowaną inwestycję wyniesie do 32,75 ha.

#### *2.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*

- Teren inwestycji znajduje się w zasięgu Chmielnicko-Szydłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyznaczonego uchwałą Nr XXXV/620/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Święt. poz. 3312). Przedmiotowa inwestycja nie narusza zakazów przewidzianych dla tego obszaru i nie stoi w sprzeczności z regulacjami przewidzianymi dla w/w obszaru, a co za tym idzie, nie wpłynie negatywnie na środowisko przyrodnicze obszaru chronionego.  
Teren inwestycji nie znajduje się w zasięgu innego obszaru form ochrony przyrody.
- W myśl §3 ust. 1 pkt. 54 lit. a *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej

infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Burmistrz Miasta i Gminy Chmielnik Decyzją Nr 2/2023 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 22.02.2023 r. (znak: BOŚ.6220.8.2022) stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Inwestycję należy wykonać zgodnie z istotnymi warunkami zawartymi w wyżej wymienionej Decyzji.

- Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na terenie stanowiska archeologicznego Suliszów 1 AZP 90-63/5. Stosownie do art. 31 ust. 1a i 2 ww. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840) inwestor ma obowiązek pokryć koszty niezbędnych badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, w zakresie zgodnym z zakresem jakim planowana inwestycja naruszać będzie ten zabytek. Zakres i rodzaj badań zostanie ustalony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w oparciu o projekt budowlany i projekt zagospodarowania działki. Planowana inwestycja będzie wymagała uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w trybie art. 39 Prawa budowlanego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682).
- W przypadku znalezienia w trakcie prac ziemnych, przedmiotu archeologicznego, lub odkrycia wykopaliska należy niezwłocznie powiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach, a obiekt równocześnie ochronić do czasu podjęcia stosownych decyzji.

#### *2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:*

- Zapotrzebowanie na energię elektryczną – na warunkach określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.
- Zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy.
- Odprowadzanie ścieków – nie dotyczy.
- Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na tereny zielone działki.
- Usuwanie nieczystości stałych – nie dotyczy.
- Dostęp komunikacyjny – bezpośredni dostęp do drogi gminnej (dz. nr ewid. 3).
- Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki nie stanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.
- Lokalizacja przyłączy infrastruktury technicznej związanych z projektowanym obiektem, poza terenem w liniach rozgraniczających, jest zgodna z niniejszą decyzją pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień, decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

#### *2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:*

- Inwestycję należy realizować zapewniając poszanowanie występujących, uzasadnionych interesów osób trzecich. Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może naruszać przepisów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682) tj. powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – na nieruchomościach sąsiednich. Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody

i gleby. W przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci.

- Inwestor winien posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o jakich mowa w art. 3, pkt. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682).
- Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

#### *2.5. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:*

Nieruchomość objęta niniejszą decyzją, jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo Geologiczne i Górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 633).

**Z up. Burmistrza**  
**Z-ca Burmistrza**  
**(-) Małgorzata Przeździk**