

Znak: BOŚ.6730.23.2024

## 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 z późn. zm.), dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 3 MW na działce oznaczonej nr ewid. 41/1 w obrębie Śladków Duży, gmina 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 z późn. zm.). 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 2024 r., poz. 82).***
- 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 2023r. 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 o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 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:*

- Należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2002 r., poz. 1225 z późn. zm.);
- Planowane zamierzenie powinno posiadać komplet decyzji, opinii i uzgodnień wymaganych dla tego rodzaju inwestycji wynikających z przepisów odrębnych;
- 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 2 szt.):
  - wysokość całkowita do 4,0 m n.p.t.,
  - powierzchnia zabudowy do 200 m<sup>2</sup> każda,
  - dach płaski, jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 20°.
- Charakterystyczne parametry inwestycji:
  - panele fotowoltaiczne ok. 12 000 szt. o łącznej mocy do 3 MW,
  - powierzchnia przeznaczona pod planowaną inwestycję wyniesie do 1,9512 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 Szanieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (SzOChK) wyznaczonego uchwałą Nr XLIX/883/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrz. poz. 3157 z dnia 25.11.2014 r.)  
Przy realizacji przedmiotowej inwestycji należy spełnić odpowiednie wymagania i warunki wynikające z ww. uchwały:
  - zgodnie z § 3 na terenie Obszaru SzOChK ustala się następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:
    - 1) ochrona dużych kompleksów leśnych dla zachowania różnorodności biologicznej lasu;
    - 2) szczególna ochrona ekosystemów i wyjątkowo cennych krajobrazów;
    - 3) zachowanie naturalnych stanowisk roślinności kserotermicznej i halofitowej;
    - 4) zachowanie naturalnych fragmentów obszarów wodnych i wodno-błotnych;

- 5) zachowanie tworów i składników przyrody nieożywionej.
  - zgodnie z § 4 na terenie Obszaru SzOChK zakazuje się:
    - 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
    - 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
    - 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
    - 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Teren inwestycji nie znajduje się w zasięgu innego obszaru form ochrony przyrody.

- W myśl §3 ust. 1 pkt. 54a lit. a *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.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczanej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli 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 – z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych. Burmistrz Miasta i Gminy Chmielnik Decyzją Nr 3/2023 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 02.10.2023 r. (znak: BOŚ.6220.2.2023) stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Inwestycję należy zrealizować zgodnie z uwarunkowaniami zawartymi w wyżej wymienionej decyzji.
- Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.).
- 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.
- W prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sandomierzu ewidencji melioracji wodnych o której mowa w art. 196 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r, poz. 1478) nie widnieje informacja o występowaniu urządzeń melioracji wodnych na obszarze inwestycji.

### 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 socjalno-bytowych – nie dotyczy.
- Odprowadzenie wód opadowych – nie dotyczy.
- Usuwanie nieczystości stałych – nie dotyczy.

- Dostęp komunikacyjny do nieruchomości – przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do dróg gminnych (dz. nr ewid. 36 oraz 46).
- Miejsca postojowe w granicach terenu inwestycji – nie dotyczy.
- 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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.).
- 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 późn. zm.).

#### 2.6. Uwagi końcowe.

Dla obszaru Gminy Chmielnik nie został uchwalony plan ogólny gminy. Zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie ww. ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w brzmieniu dotychczasowym;
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

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