

BURMISTRZ MIASTA JĘDRZEJOWA

Jędrzejów, 24-04-2024r.

Znak: GP.6730.202.2023

DECYZJA Nr 86/24 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), §2 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. 164 poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez

Blue Sky Solar 11 Sp. z o.o.,
ul. Senatorska 18A, 00-082 Warszawa
działającą przez pełnomocnika Oscar Charro Gajate

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),

po dokonaniu uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na:

**budowie elektrowni fotowoltaicznej Potok Wielki 1 o łącznej mocy do 30 MW wraz z
infrastrukturą towarzyszącą**

przewidzianej do realizacji:

**na działce nr ewid. 673/1 oraz części działek nr ewid. 661, 673/2, obręb Potok Wielki, gmina
Jędrzejów**

określając

1. Rodzaj i funkcja zabudowy:

- instalacja odnawialnego źródła energii

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) sposób zagospodarowania terenu – wskazane poniżej parametry odnoszą się do terenu inwestycji uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz przedmiot planowanej inwestycji:
 - linia zabudowy: nieprzekraczalna, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: od 0,15,
- b) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – wskazane poniżej parametry odnoszą się indywidualnie do każdego z obiektów budowlanych stanowiących przedmiot planowanej inwestycji – konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne (do 75 000 szt.):
 - szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
 - geometria dachów:
 - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: nie dotyczy,

- = kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie dotyczy,
- wysokość zabudowy: do 0,5 m do 6 m,
- c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – wskazane poniżej parametry odnoszą się indywidualnie do każdego z obiektów budowlanych stanowiących przedmiot planowanej inwestycji – stacja transformatorowa (do 8 szt.):
 - szerokość elewacji frontowej: od 2 m do 13 m,
 - geometria dachów:
 - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski (do 12°),
 - = kierunek głównej kalenicy do frontu działki: nie określa się z uwagi na układ i kąt nachylenia połaci dachowych,
 - wysokość zabudowy: od 1,5 m do 3 m,
- d) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – wskazane poniżej parametry odnoszą się do obiektu budowlanego stanowiącego przedmiot planowanej inwestycji – magazyn energii (do 8 szt.):
 - szerokość elewacji frontowej: od 2 m do 13 m,
 - geometria dachu:
 - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski (do 12°),
 - = kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie określa się z uwagi na układ i kąt nachylenia połaci dachowych,
 - wysokość zabudowy: od 1,5 m do 3 m,
- e) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – stacja elektroenergetyczna WN/SN (GPO):
 - szerokość elewacji frontowej: od 75 m do 80 m,
 - geometria dachu:
 - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski (do 12°),
 - = kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie określa się z uwagi na układ i kąt nachylenia połaci dachowych,
 - wysokość zabudowy: od 3 m do 7 m
- f) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – pozostałe obiekty budowlane związane z realizacją inwestycji:
 - szerokość elewacji frontowej nie dotyczy,
 - geometria dachu:
 - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: nie dotyczy,
 - = kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie dotyczy,
 - wysokość zabudowy: nie dotyczy.

2) ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja położona jest:
 - poza miejscowością uzdrowską oraz obszarami ochrony uzdrowskiej,
 - poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin,
 - w granicach obszarów występowania udokumentowanych wód podziemnych: Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 409 „Niecka Miechowska (część SE)”,
 - poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach Systemu Ochrony Przeciwosuwiskowej),
 - poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
 - poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- b) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:
 - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
 - uchwale Nr XXII/292/20 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa świętokrzyskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- c) przedmiotowa inwestycja stanowi przedsięwzięcia określonego w Rozporządzeniu 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.) – decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak: RGG.6220.7.2022 z dnia 16 marca 2023 r. Burmistrz Miasta Jędrzejowa stwierdził m.in. brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji. Zobowiązuje się inwestora do uwzględnienia w dalszej procedurze inwestycyjnej wszystkich warunków określonych w decyzji Burmistrza Miasta Jędrzejowa
- d) rozwiązanie ewentualnej kolizji z urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- e) zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni w Kielcach znak KI.ZPU.521.248.2024.RS z dnia 13 lutego 2024r. na działce o nr ewid. 673/1, 661, 673/2 w liniach rozgraniczających teren inwestycji wyznaczonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, stanowiącej załącznik do decyzji występują urządzenia melioracji wodnych – sieć drenarska wykonana w ramach zadania inwestycyjnego „Słaboszowice”. Zgodnie z art. 192, ust. 1 pkt 1, w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy Prawo wodne zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń wodnych. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 4 przepisy ww. ustawy Prawo wodne dotyczące wykonania urządzeń wodnych (melioracji wodnych) – stosuje się odpowiednio do odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.
- f) z uwagi na lokalizację w granicy działek nr ewid. 661, 673/1 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na etapie projektowania i realizacji inwestycji szczególnie należy uwzględnić warunki wynikające z:
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. Nr 47, poz. 401),
 - Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650).

3) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) planowana inwestycja położona jest:
- poza obszarami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.),
 - w zasięgu stanowiska archeologicznego Potok Wielki Nr 3 AZP 91-59/3 ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
- b) uwzględniając powyższe, w oparciu o art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), wskazuje się, iż osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1 ww. ustawy, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.
- Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.

4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) obsługa komunikacyjna:
- dostęp do drogi publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zgodnie z protokołem uzgodnienia z zarządcą drogi : działka drogi wewnętrznej nr 651 obręb Potok Wielki posiada zmienną szerokość wynoszącą od 3,1 do 5,2m o nawierzchni gruntowej nieutwardzonej co może uniemożliwić przejazd ciężkich

pojazdów podczas budowy w późniejszym etapie podczas eksploatacji planowanej inwestycji.

- minimalna liczba miejsc do parkowania – nie określa się,
- d) obsługa infrastrukturalna:
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez projektowane przyłącze lub z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, przy czym wskazuje się, iż zaopatrzenia w energię nie należy utożsamiać z możliwością wprowadzenia energii do sieci – rozstrzygnięcie w danym zakresie kwestii nie stanowi przedmiotu ustaleń decyzji o warunkach zabudowy. Przebieg przyłącza energetycznego i przebieg ewentualnych sieci energetycznych związanych z realizacją przyłączenia inwestycji do sieci dystrybucyjnej energetycznej nie stanowi przedmiotu ustaleń decyzji o warunkach zabudowy,
 - zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
 - zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
 - gospodarka odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na nieutwardzony teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) na etapie projektu i realizacji inwestycji należy:
- zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
 - uwzględnić zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- b) planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- c) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykroczyć poza granice terenu, którego dotyczy planowana inwestycja,
- d) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy,
- e) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest:
- poza zasięgiem terenów, związanych z realizacją zadań rządowych albo samorządowych, dotyczących inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wskazanych w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),
 - poza zasięgiem obszaru, 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 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - poza zasięgiem:
 - = strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - = strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,
 - w odległości większej niż:
 - = 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, której napięcie znamionowe wynosi 220 kV,

- = 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, której napięcie znamionowe przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
- = 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, której napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,
- = 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej,
- = 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 500 mm,
- = 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
- = 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
- = 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
- = 20 m od osi rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych.

6) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) planowana inwestycja położona jest poza terenami górniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.).

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji

Uzasadnienie

Blue Sky Solar 11 Sp. z o.o. działając przez pełnomocnika Oscar Charro Gajate, wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej Potok Wielki 1 o łącznej mocy do 30 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 673/1 oraz części działek nr ewid. 661, 673/2, obręb Potok Wielki, gmina Jędrzejów.

Analizując kompletność wniosku, organ I instancji stwierdził braki i niespójności we wniosku, do których uzupełnienia i wyjaśnienia wezwano wnioskodawcę.

W odpowiedzi na ww. wezwanie Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie wpłynęło pismo wnioskodawcy stanowiące uzupełnienie wniosku.

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Z uwagi na fakt iż w postępowaniu brało udział więcej niż dwadzieścia stron zgodnie z art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu dokonano w formie o której mowa w art. 49 ww. ustawy. Strony zostały na piśmie uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich w poprzez publiczne obwieszczenia udostępnianie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie oraz na tablicach ogłoszeniowych tutejszego urzędu.

Żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń, wniosków i uwag.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla terenu określonego we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem 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.).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) *Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących 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.*

Zgodnie z treścią ust. 5: Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem;

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 znajduje 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W celu weryfikacji wskazanych wyżej warunków w ramach analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono obszar objęty analizą:

- granicę obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów,
- wskazaną na załączniku graficznym do przedmiotowej analizy granicę obszaru określono z uwzględnieniem powyższych zasad oraz rozmieszczenia terenu objętego wnioskiem i obszarów bezpośrednio do niego przylegających - wielkość przyjętego obszaru analizowanego, wynika z konieczności uwzględnienia wszelkich charakterystycznych parametrów, dających możliwość zdefiniowania cech projektowanej zabudowy w zakresie gwarantującym zachowanie ładu przestrzennego wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego,
- biorąc pod uwagę przedmiot inwestycji oraz sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich stwierdzono możliwość przeprowadzenia analizy oraz brak konieczności rozszerzenia granic obszaru poza określony zakres.

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.) przedmiot inwestycji stanowi instalację odnawialnego źródła energii, tj. „instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii”. Biorąc pod uwagę treść art. 61 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) wskazuje się, iż z uwagi na przedmiot planowanej inwestycji, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki, ponadto, teren nie musi mieć dostępu do drogi publicznej.

Analiza pozostałych warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego oparta na zgromadzonym materiale dowodowym wykazała możliwość określenia warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), projekt decyzji uzgodniono z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych – Starostą Jędrzejowskim,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych – Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie,
- marszałkiem województwa – Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego,
- wojewódzkim konserwatorem zabytków – Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Jędrzejowie.

Ponadto uwzględniając obsługę komunikacyjną terenu inwestycji z drogi wewnętrznej przedmiotowy projekt decyzji zaopiniowano w zakresie komunikacji z właściwym wydziałem Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie.

Stwierdzając, iż planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje określone w art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Pouczenie:

Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Miasta Jędrzejowa w terminie 14-tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może w formie oświadczenia, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta Jędrzejowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jednocześnie informuję iż w myśl art. 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 pkt 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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.

Do przedmiotowego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Załączniki:

- załącznik nr 1 - Decyzja o warunkach zabudowy (część graficzna – skala 1:1000, pomniejszona do skali 1:3000),
- załącznik nr 2 - Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa),
- załącznik nr 3 - Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część graficzna – skala 1:1000, pomniejszona do skali 1:3000).

Otrzymują:

- strony wg rozdzielnika,
- a/a

Pobrano opłatę skarbową zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.).

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

budowie elektrowni fotowoltaicznej Potok Wielki 1 o łącznej mocy do 30 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą

przewidzianej do realizacji:

na działce nr ewid. 673/1 oraz części działek nr ewid. 661, 673/2, obręb Potok Wielki, gmina Jędrzejów

Warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy jest łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, iż:

- a) w granicach obszaru objętego analizą występują nieruchomości, których sposób zagospodarowania pozwala 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 - uwzględniając przedmiot inwestycji stwierdza się, iż kontynuację w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze zlokalizowane w ramach, wskazanych w obszarze analizowanym, terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
- b) teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- c) planowana inwestycja posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej w sposób wystarczający dla realizacji zamierzenia budowlanego,
- d) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w 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.),
- e) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- f) 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 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego.

Uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) zostały łącznie spełnione co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji w następującym kształcie:

- a) rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii,
- b) sposób zagospodarowania terenu – wskazane poniżej parametry odnoszą się do terenu inwestycji uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz przedmiot planowanej inwestycji:
 - linia zabudowy: nieprzekraczalna, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: od 0,15,
- c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – wskazane poniżej parametry odnoszą się indywidualnie do każdego z obiektów budowlanych stanowiących przedmiot planowanej inwestycji – konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne (do 75 000 szt.):
 - szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
 - geometria dachów:
 - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: nie dotyczy,
 - = kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie dotyczy,
 - wysokość zabudowy: do 0,5 m do 6 m,
- d) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – wskazane poniżej parametry odnoszą się indywidualnie do każdego z obiektów budowlanych stanowiących przedmiot planowanej inwestycji – stacja transformatorowa (do 8 szt.):
 - szerokość elewacji frontowej: od 2 m do 13 m,
 - geometria dachów:
 - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski (do 12°),
 - = kierunek głównej kalenicy do frontu działki: nie określa się z uwagi na układ i kąt nachylenia połaci dachowych,
 - wysokość zabudowy: od 1,5 m do 3 m,
- e) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – wskazane poniżej parametry odnoszą się do obiektu budowlanego stanowiącego przedmiot planowanej inwestycji – magazyn energii (do 8 szt.):
 - szerokość elewacji frontowej: od 2 m do 13 m,
 - geometria dachu:
 - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski (do 12°),
 - = kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie określa się z uwagi na układ i kąt nachylenia połaci dachowych,
 - wysokość zabudowy: od 1,5 m do 3 m,
- f) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – stacja elektroenergetyczna WN/SN (GPO):
 - szerokość elewacji frontowej: od 75 m do 80 m,
 - geometria dachu:
 - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski (do 12°),
 - = kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie określa się z uwagi na układ i kąt nachylenia połaci dachowych,
 - wysokość zabudowy: od 3 m do 7 m
- g) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – pozostałe obiekty budowlane związane z realizacją inwestycji:
 - szerokość elewacji frontowej nie dotyczy,
 - geometria dachu:
 - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: nie dotyczy,
 - = kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie dotyczy,
 - wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- h) infrastruktura i komunikacja:
 - obsługa komunikacyjna:
 - = dostęp do drogi publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - = minimalna liczba miejsc do parkowania – nie określa się,
 - obsługa infrastrukturalna:
 - = zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - = zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez projektowane przyłącze lub z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, przy czym wskazuje się, iż zaopatrzenia w energię nie należy utożsamiać z możliwością wprowadzenia energii do sieci – rozstrzygnięcie w danym zakresie kwestii nie stanowi przedmiotu ustaleń decyzji o warunkach zabudowy,
 - = zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
 - = zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
 - = gospodarka odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - = odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,

- = odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na nieutwardzony teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

Część graficzną wyników analizy sporządzono na kopii mapy w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Jędrzejowie.

Wyniki analizy sporządził:
mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

Załącznik Nr 3
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GP.6730.202.2023

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

działka nr ewid. 673/1 oraz część działek nr ewid. 661, 673/2
obręb Potok Wielki
gmina Jedrzejów
skala 1:1000

wyniki analizy sporządził: mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

■ Niniejszy załącznik graficzny wykonano na fragmencie mapy zasadniczej pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Jedrzejowie

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- DZIAŁKA/DZIAŁKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PLANOWANEJ INWESTYCJI
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- FUNKCJA I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK W GRANICACH OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ

RZM	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
KD	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
KR	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
R	TEREN ROLNICZY
L	TEREN LASU

