



BURMISTRZ MIASTA I GMINY KOŃSKIE

26-200 Końskie, ul. Partyzantów 1, tel. (41) 372 32 49, fax (41) 372 29 55

e-mail: sekretariat@umkonskie.pl; www.umkonskie.pl

Znak: UKO.6730.1.27.2023.PŁ

Końskie, 16.05.2023 r.

D E C Y Z J A

u s t a l a j ą c a w a r u n k i z a b u d o w y

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.)

p o r o z p a t r z e n i u

wniosku z dnia 14 marca 2023 r.

SUNPV 3 Sp. z o.o., Przylęczek 36 lok. 3, 28-330 Wodzisław

u s t a l a m

w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą techniczną, na części działki nr ewid. 5876/58 obręb Modliszewice, gmina Końskie.

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą techniczną. Szczegółowa charakterystyka przedsięwzięcia – zgodnie z decyzją tut. organu o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14 lutego 2023 r. znak: UKO.6220.16.2022.PŁ.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) **w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - ✓ wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie wyznacza się,
 - ✓ linia zabudowy – nie wyznacza się,
 - ✓ szerokość elewacji frontowej – nie wyznacza się,
 - ✓ wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie wyznacza się,
 - ✓ geometria dachu – nie wyznacza się.
 - b) **w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

Zamierzenie inwestycyjne należy zaprojektować i zrealizować stosownie do potrzeb ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.

W myśl art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840), kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: 1) wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego



konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi: Rozporządzeniem 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), oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1518).

Wnioskowane przedsięwzięcie w myśl § 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 ze zm.) zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym, dla ww. przedsięwzięcia przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w trybie przepisów 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), w której tut. organ określił środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację wnioskowanego przedsięwzięcia. Projektowane przedsięwzięcie należy wykonać zgodnie z wytycznymi decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14 lutego 2023 r. znak: UKO.6220.16.2022.PŁ.

Przez teren inwestycji przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia 6,3MPa. Ustala się obowiązek przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, znajdującego się w strefie bezpieczeństwa o szerokości 15m od osi gazociągu na stronę, wynikających z przepisów odrębnych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie obowiązują strefy kontrolowane, w których wszelkie prace mogą być prowadzone tylko i wyłącznie w uzgodnieniu sposobu ich wykonywania z właściwym operatorem sieci gazowej. W związku z powyższym inwestor przedmiotowego zamierzenia budowlanego przed pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem wykonania robót budowlanych winien uzyskać od Zakładu Gazowniczego w Kielcach szczegółowe warunki lokalizacji dla przedmiotowej inwestycji wraz z warunkami zabezpieczenia/ przebudowy sieci gazowej.

Teren inwestycji jest położony w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 411 „Końskie”.

c) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:

Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.

Odprowadzenie nieczystości ciekłych – nie dotyczy.

Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

Zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy.

Sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo w obszar własnej działki.

Na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych, tj. stare drenowanie oraz rów melioracyjny.

Rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. tj. Dz. U. z 2022r. poz. 2625 ze zmianami.

Zgodnie z art. 192 ust.1 ustawy Prawo wodne, zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych.

Obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej położonej na działce nr ewid. 5876/58 obręb Modliszewice, gm. Końskie, mającej połączenie z siecią dróg publicznych.



d) w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może:

- pozbawiać osób trzecich: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- generować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym nr 1.

U Z A S A D N I E N I E

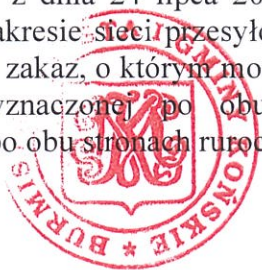
Na wniosek z dnia 14 marca 2023 r. SUNPV 3 Sp. z o.o., Przyłęczek 36 lok. 3, 28-330 Wodzisław, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą techniczną, na części działki nr ewid. 5876/58 obręb Modliszewice, gmina Końskie.

O wszczętym postępowaniu administracyjnym w wyżej określonej sprawie poinformowano wnioskodawcę oraz strony zawiadomieniem z dnia 27 marca 2023 r.

Dla wskazanego terenu gmina nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a taki przypadek ma miejsce na wskazanym terenie, stosownie do postanowień art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, 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 sporządzeniu 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 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.



Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1378 ze zm.). W myśl tego przepisu, instalacja odnawialnego źródła energii oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego – a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego. Z kolei odnawialne źródło energii to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów (art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii).

„Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tego typu uznanie rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy” (teza wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 marca 2022 r. sygn. akt IV SA/Po 96/22).

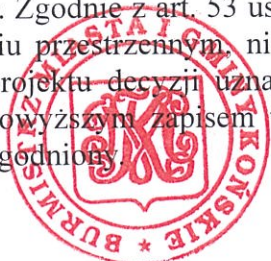
„Kategoryczne brzmienie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie daje podstaw do wprowadzania ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających między innymi z mocy, czy innych parametrów, jakimi ma się charakteryzować lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii. Pogląd, według którego powyższe ograniczenia zostały zawarte w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie jest poglądem trafnym. Dokonywania rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie można utożsamiać z zastosowaniem systemowej wykładni prawa. 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” (tezy wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 czerwca 2022 r. sygn. akt II OSK 1276/21).

W toku przedmiotowego postępowania stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Wniosek inwestora oraz projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony przez Starostę Koneckiego postanowieniem znak: RO.6123.139.2023.JP z dnia 04.05.2023 r. - w zakresie ochrony gruntów rolnych.

Tutejszy organ pismem z dnia 20.04.2023 r. wystąpił do Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim o uzgodnienie projektu przedmiotowej decyzji. Pismo to zostało doręczone w dniu 28.04.2023 r. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niewyrażenie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji uznaje się za uzgodnienie tej decyzji. Z uwagi na fakt, iż wskazany powyższym zapisem termin upłynął w dniu 12.05.2023 r. projekt decyzji uznaje się za uzgodniony przez Państwowe Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim.

Tutejszy organ pismem z dnia 20.04.2023 r. wystąpił do Marszałka Województwa Świętokrzyskiego o uzgodnienie projektu przedmiotowej decyzji. Pismo to zostało doręczone w dniu 26.04.2023 r. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niewyrażenie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji uznaje się za uzgodnienie tej decyzji. Z uwagi na fakt, iż wskazany powyższym zapisem termin upłynął w dniu 10.04.2023 r. projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.



Tutejszy organ pismem z dnia 20.04.2023 r. wystąpił do Marszałka Województwa Świętokrzyskiego o uzgodnienie projektu przedmiotowej decyzji. Pismo to zostało doręczone w dniu 26.04.2023 r. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niewyrażenie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji uznaje się za uzgodnienie tej decyzji. Z uwagi na fakt, iż wskazany powyższym zapisem termin upłynął w dniu 10.04.2023 r. projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

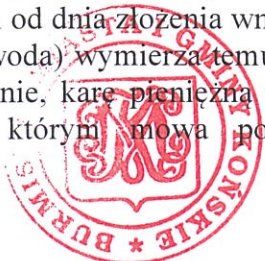
Projekt decyzji został zaopiniowany przez operatora systemu przesyłowego gazowego- Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach pismem znak: PSGKI. ZMDZ.761.56.23 z dnia 09.05.2023 r., w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, przy czym ww. operator informuje, że zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie obowiązują strefy kontrolowane, w których wszelkie prace mogą być prowadzone tylko i wyłącznie w uzgodnieniu sposobu ich wykonywania z właściwym operatorem sieci gazowej. W związku z powyższym inwestor przedmiotowego zamierzenia budowlanego przed pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem wykonania robót budowlanych winien uzyskać od Zakładu Gazowniczego w Kielcach szczegółowe warunki lokalizacji dla przedmiotowej inwestycji wraz z warunkami zabezpieczenia/ przebudowy sieci gazowej.

Nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, co w myśl art. 56 ww. ustawy powoduje, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

P O U C Z E N I E :

1. Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy,
3. W przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na przedmiotowym terenie, lub gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, stwierdza się jej wygaśnięcie,
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych,
5. Wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Końskich,
6. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, Al. IX Wieków Kielc 3, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Końskie, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna,
7. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia (tj. wojewoda) wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do terminu, o którym mowa powyżej, 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. Wpływy z ww. kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia ww. kary pieniężnej. Żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie warunków zabudowy.



Załączniki do decyzji:

1. Załącznik Nr 1 – część graficzna decyzji,
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej – część tekstowa i graficzna.

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Końskie
Sebastian P. Pęczyński
Naczelnik Wydziału Urbanistyki,
Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska

Otrzymują:

1. SUNPV 3 Sp. z o.o.
2. Świętokrzyski Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Modliszewicach
3. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, oddział terenowy w Kielcach
4. Gmina Końskie, Wydział Gospodarki Nieruchomościami
5. Pozostałe strony poprzez obwieszczenie.
6. a/a.

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak



WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 1 i 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), 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 ze zm.) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: UKO.6730.1.27.2023.PL

Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji: na części działki nr ewid. 5876/58 obręb Modliszewice, gmina Końskie.

Niniejsze wyniki analizy nie mają na celu zastąpienia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Jak wyjaśnił Naczelny Sąd Administracyjny: „należy mieć na uwadze, że przepisy prawa, w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 nie precyzują jaką formę powinna mieć analiza urbanistyczna. Z § 9 ust. 2 powołanego rozporządzenia niewątpliwie wynika, że postać dokumentu powinien przybrać wynik tej analizy. Takiej pewności jednakże nie można już mieć jeżeli chodzi o samą analizę urbanistyczną. Jest usprawiedliwiona wykładnia według której normodawca, mówiąc w § 3 ust. 1 powołanego rozporządzenia o analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, miał na uwadze pewien proces myślowy (analizę), którego wyniki jedynie miały przybrać postać dokumentu. Nie można w związku z tym uważać za uchybienie takiego stanu faktycznego, że w aktach administracyjnych znajdują się jedynie dokumenty zawierające wyniki analizy urbanistycznej w postaci tekstowej i graficznej, i nie ma obszerniejszego dokumentu, z którego te wyniki byłyby swego rodzaju wyciągiem.” (wyrok z dnia 9 października 2013 r. sygn. akt II OSK 1095/12). Dlatego też, skoro nie jest to wymagane prawem, nie jest również celowe sporządzanie dwóch dokumentów o dublującej się treści (analizy i wyników analizy), skoro tylko jeden z nich (wyniki analizy) jest obowiązkowym załącznikiem do decyzji w sprawie warunków zabudowy.

Granice obszaru przyjętego do analizy:

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) wyznaczono wokół terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. W myśl 61 ust. 5a ww. ustawy, przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji ma odbywać się z drogi wewnętrznej położonej na działce nr ewid. 5876/58 (patrz: pkt 8.1. rozpatrywanego wniosku). Szerokość frontu wnioskowanego terenu w rozpatrywanej sprawie wynosi 245m. W związku z powyższym wyznaczono obszar analizowany w odległości 735m ($3 \times 245\text{m} = 735\text{m}$) od granic terenu objętego wnioskiem. Wyznaczony w powyższy sposób obszar analizowany zaznaczono linią przerywaną

koloru czarnego, na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

art. 61 ust. 1 pkt 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 stosuje się.**

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1378 ze zm.). W myśl tego przepisu, instalacja odnawialnego źródła energii oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego – a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego. Z kolei odnawialne źródło energii to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów (art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii).

„Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tego typu uznanie rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy” (teza wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 marca 2022 r. sygn. akt IV SA/Po 96/22).

„Kategoryczne brzmienie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie daje podstaw do wprowadzania ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających między innymi z mocy, czy innych parametrów, jakimi ma się charakteryzować lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii. Pogląd, według którego powyższe ograniczenia zostały zawarte w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie jest poglądem trafnym. Dokonywania rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie można utożsamiać z zastosowaniem systemowej wykładni prawa. 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” (teza wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 czerwca 2022 r. sygn. akt II OSK 1276/21).

W rezultacie, art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Wobec powyższego, odstąpiono od wyznaczenia wymagań dla nowej zabudowy w zakresie: linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki i geometrii dachu.

art. 61 ust. 1 pkt 2 – „teren ma dostęp do drogi publicznej” – nie stosuje się.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1378 ze zm.). W myśl tego przepisu, instalacja odnawialnego źródła energii oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego – a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego.

Z kolei odnawialne źródło energii to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energie promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów (art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii).

„Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tego typu uznanie rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy” (teza wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 marca 2022 r. sygn. akt IV SA/Po 96/22).

„Kategoryczne brzmienie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie daje podstaw do wprowadzania ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających między innymi z mocy, czy innych parametrów, jakimi ma się charakteryzować lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii. Pogląd, według którego powyższe ograniczenia zostały zawarte w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie jest poglądem trafnym. Dokonywania rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie można utożsamiać z zastosowaniem systemowej wykładni prawa. 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” (tezy wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 czerwca 2022 r. sygn. akt II OSK 1276/21).

W rezultacie, art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie.

art. 61 ust. 1 pkt 3: *„istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”* – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Projektowane uzbrojenie terenu (zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci) jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego. Mając powyższe na uwadze, warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony.

art. 61 ust. 1 pkt 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”* – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, z zastrzeżeniem ust. 2a (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5).

Na podstawie danych z rejestru gruntów stwierdza się, że przedmiotowa działka obejmuje grunty: RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, RV, ŁV, LsIV, W-ŁIV, dr, ŁIII, ŁIV, PsIV, LsIII, W-ŁV, Br-RIIIa, Br-RIIIb.

Na podst. mapy ewidencyjnej przedmiotowego terenu stwierdzono, że teren inwestycji w liniach rozgraniczających nie obejmuje tych części przedmiotowej działki, gdzie znajdują się grunty RIIIa, RIIIb, LsIV, ŁIII, LsIII, Br-RIIIa ani Br-RIIIb. W związku z powyższym, teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

art. 61 ust. 1 pkt 5: „*decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi*” – wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.

Nie stwierdzono sprzeczności wnioskowanej inwestycji z przepisami odrębnymi. Planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych dotyczących:

- ochrony środowiska – wnioskowane przedsięwzięcie w myśl § 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 ze zm.) zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym, dla ww. przedsięwzięcia przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w trybie przepisów 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), w której tut. organ określił środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację wnioskowanego przedsięwzięcia. Projektowane przedsięwzięcie należy wykonać zgodnie z wytycznymi decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14 lutego 2023 r. znak: UKO.6220.16.2022.PL,
- ochrony przyrody – teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody wymienionymi w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.),
- ochrony zabytków – na terenie inwestycji nie ma obszarów i obiektów objętych 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) ani obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- ochrony gruntów rolnych i leśnych – teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (patrz: analiza dot. spełnienia warunku z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a planowana inwestycja nie narusza ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409),
- dróg publicznych – teren inwestycji nie obejmuje dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645) ani nie przylega do takiej drogi,
- gospodarki wodnej – teren inwestycji znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.),
- ochrony udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – teren inwestycji znajduje się w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 411 „Końskie”. Projekt przedmiotowej decyzji podlega uzgodnieniu przez właściwy organ administracji geologicznej, z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach ww. Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych,
- lokalizacji względem elektrowni wiatrowych – planowana inwestycja nie narusza ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 724), ponieważ w myśl art. 4 ust. 1 ww. ustawy, odległość, o której mowa w tym przepisie dotyczy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Planowana inwestycja nie obejmuje budynku mieszkalnego ani budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Wobec powyższego, nie dotyczą tej inwestycji określone w ww. ustawie ograniczenia odnośnie lokalizacji względem elektrowni wiatrowych.

W rezultacie, warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony.

art. 61 ust. 1 pkt 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” – wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.

Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarach wskazanych w lit. a i c ww. przepisu. Przez teren inwestycji przebiega natomiast gazociąg wysokiego ciśnienia 6,3MPa. Ustala się obowiązek przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, znajdującego się w strefie bezpieczeństwa o szerokości 15m od osi gazociągu na stronę, wynikających z przepisów odrębnych.

Projektowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Integralną częścią wyników analizy jest część graficzna sporządzona na kopii mapy zasadniczej.

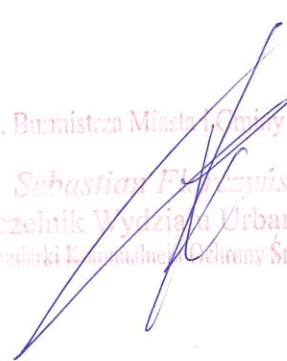
Wyniki analizy sporządził: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

 **MONDRA® design**
URBANISTYKA ARCHITEKTURA

 mgr inż. arch. Łukasz Woźniak
ul. Długa 21, 95-030 Rzgów

NIP 728-255-84-25, REGON 100540236
tel. 502 568 968 / fax +42 630 01 59

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Końskie


Sebastian Florkowski
Naczelnik Wydziału Urbanistyki,
Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Końskie
Sebastian Dębski
 Naczelnik Wydziału Urbanistyki,
 Gminy Miasto i Gmina Końskie, Osiedle Świdzińskie 4

mgr inż. arch. Łukasz Woźniak
ul. Długa 21, 95-030 Rzgów
NIP 728-255-84-25, REGON 100540236
tel. 502 568 968 / fax +42 630 01 59

przeskalowano do 1:3000

OZIACZENA

MN RM KD