

Wójt Gminy Jasieniec
ul. Warecka 42
05-604 Jasieniec
RG.6730.56.2023

DECYZJI NR 5/2024
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.).

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.10.2023r. oraz uzupełnienia wniosku z dnia 29.11.2023r. i z dnia 20.12.2023r. złożonych przez firmę PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O z siedzibą ul. Emilii Plater 53; 00-113 Warszawa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działek nr 17 i 18 w miejscowości Nowy Miedzechów, obręb 0020 Miedzechów Nowy, gmina Jasieniec.

USTALAM NA RZECZ
PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O z siedzibą ul. Emilii Plater 53; 00-113 Warszawa
WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI

Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działek nr 17 i 18 w miejscowości Nowy Miedzechów, obręb 0020 Miedzechów Nowy, gmina Jasieniec.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** budowa farmy fotowoltaicznej - instalacji odnawialnego źródła energii.
2. **Ustalenia dotyczące warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 6 m od granicy z drogą wewnętrzną stanowiącą działkę ewid. nr 10 w obrębie Miedzechów Nowy;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – 0,70;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – 0,30;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich elementów wchodzących w skład wnioskowanej inwestycji – 38140 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowo-kontrolnej – 18 m²,
 - b) pojedynczego magazynu energii – 81,25 m²;
 - ilość montowanych paneli ma być dostosowana do maksymalnej powierzchni zabudowy, jednak nie większa niż 27 500 sztuk;

- zakres nachylenia konstrukcji nośnej do instalacji paneli od 15⁰ do 45⁰;
- maksymalna ilość:
 - a) kontenerowych stacji transformatorowo-kontrolnych – 11 szt.,
 - b) magazynów energii – 1 szt.;
- maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) kontenerowych stacji transformatorowo-kontrolnych – 6 m,
 - b) magazynu energii – 20 m;
- maksymalna wysokość:
 - a) kontenerowej stacji transformatorowo-kontrolnej – 4 m,
 - b) magazynu energii – 4 m,
 - c) konstrukcji wsporczej wraz z panelami – 4m;
- dach:
 - a) kontenerowej stacji transformatorowej – płaski o spadku połaci dachowych do 12⁰,
 - b) magazynu energii – płaski o spadku połaci dachowych do 12⁰.
- inwestycja winna spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach w szczególności zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2022 poz.1225 ze zm.).
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - Wnioskodawca winien przestrzegać warunków i wymagań korzystania ze środowiska ujętych w decyzji Wójta Gminy Jasieniec nr 1/2023 o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia, znak RG.6220.2.2023 z dnia 06.10.2023r. Wnioskowana inwestycja, zalicza się do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - wnioskodawca winien przestrzegać warunków wynikających z obowiązujących przepisów w szczególności z art.74 ust.1, art. 75 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2024 poz. 54 ze zm.) oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.);
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich;
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Jasieniec;
 - w zakresie ochrony obiektów i urządzeń melioracyjnych – wszelkie prace związane z realizacją inwestycji wykonywane ewentualnie przy obiektach i urządzeniach melioracyjnych oraz w ich otoczeniu, należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne – w szczególności z inventaryzować istniejące rurociągi drenarskie, uzyskać dla prowadzonych prac pozwolenie wodno-prawne i wymagane uzgodnienia z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie do spraw urządzeń melioracyjnych oraz stosowanie do potrzeb przebudować te obiekty i urządzenia na własny

koszt, a także przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych.

c) Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy;
- odprowadzenie ścieków pozostałych – nie dotyczy;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłącze do sieci elektroenergetycznej, w razie konieczności agregat prądotwórczy;
- dostęp do gazu – nie dotyczy;
- źródło ciepła – nie dotyczy;
- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi powiatowej poprzez drogę wewnętrzną stanowiącą działkę nr. 10 w obrębie Miedzechów Nowy;
- minimalna liczba miejsc do parkowania - 1.

d) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- inwestycję należy projektować i realizować zapewniając poszanowanie występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich zapewniając ochronę przed pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej; możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności; dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1610 ze zm.);

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone literami ABCDEFG oraz inne ustalenia określa mapa w skali 1:1000 stanowiąca załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 20.10.2023r. firma PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O z siedzibą ul. Emilii Plater 53; 00-113 Warszawa, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Jasieniec w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działek nr 17 i 18 w miejscowości Nowy Miedzechów, obręb 0020 Miedzechów Nowy, gmina Jasieniec.

Po analizie wniosku Wójt Gminy Jasieniec w dniu 10.11.2023r. wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w kwestii przedłożenia oryginału mapy i zapewnienia przyłączenia od operatora sieci elektroenergetycznej, określenia charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji i gabarytów projektowanych obiektów, a także uiszczenia opłaty skarbowej. Wnioskodawca odebrał wezwanie w dniu 21.11.2023r. Pismem z dnia 28.11.2023r. nadanym w tym samym dniu w urzędzie pocztowym (do tut. Urzędu wpłynęło 29.11.2023r.) inwestor uzupełnił wniosek w części podając charakterystyczne parametry techniczne inwestycji, przekazując zapewnienie od operatora sieci elektroenergetycznej, dowód dokonania opłaty skarbowej i załącznik C dla konstrukcji wsporczej. Ponadto wnioskodawca przed upływem terminu wskazanym w wezwaniu wystąpił do organu z wnioskiem o wydłużenie terminu usunięcia braków w postaci oryginału aktualnej mapy zasadniczej do dnia 09.01.2024r. Organ przychylił się do prośby inwestora. W dniu 20.12.2023r. do tut. Urzędu wpłynęło uzupełnienie wniosku o warunki zabudowy w postaci przedłożenia oryginału mapy zasadniczej, tym samym uzupełniając w całości wniosek zgodnie z wydanym wezwaniem.

Po stwierdzeniu że wniosek złożony przez Wnioskodawcę spełnia wymagania wynikające z art. 52 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem z dnia 04.01.2024r., wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz o uprawnieniach wszystkich stron tego postępowania do czynnego udziału w każdym jego stadium. Organ za strony postępowania uznał inwestora, właściciela działki, której dotyczy wniosek, a także właścicieli działek graniczących z wnioskowaną działką. Strony postępowania zostały ustalone na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, oraz zbioru innych dokumentów urzędowych. W toku postępowania strony nie wniosły uwag.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie ogłoszono również o przystąpieniu do sporządzenia takiego planu w odniesieniu do przedmiotowego terenu, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po rozpatrzeniu całego materiału dowodowego Wójt Gminy Jasieniec w dniu 30.01.2024r. wydał decyzję nr 5/2024 znak RG.6730.56.2023 odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Pismem z dnia 22.02.2024r. firma PCWO Energy Projekt Sp. z o.o. reprezentowana przez Panią Klaudię Momot – Wiceprezesa Zarządu odwołała się od wydanej decyzji zarzucając jej naruszenie prawa procesowego oraz prawa materialnego. Odwołanie wpłynęło z zachowaniem terminu i zostało przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu na podstawie art. 133 k.p.a. Do tut. urzędu w dniu 10.04.2024r. wpłynęła decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego znak: SKO.ZP.4110.38.721.2024 z dnia 03.04.2024r. uchylająca zaskarżoną decyzję w całości i przekazująca sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. Po zapoznaniu się z uzasadnieniem decyzji SKO Wójt Gminy Jasieniec przystąpił do ponownego rozpatrzenia całego materiału dowodowego.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Na jej podstawie ustalono, że spełnione są łącznie wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tylko łączne spełnienie wszystkich 6 warunków umożliwia

wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla wnioskowanej inwestycji.

Wnioskowana budowa farmy fotowoltaicznej zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii należy do instalacji odnawialnego źródła energii. W myśl art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do instalacji odnawialnego źródła energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tejże ustawy - tym samym nie przeprowadza się analizy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także teren inwestycji nie musi posiadać dostępu do drogi publicznej.

Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 tj. *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*, można uznać za spełniony, jeśli wnioskowana działka posiada istniejące uzbrojenie lub dla projektowanego uzbrojenia działki inwestor posiada umowę/zapewnienie od właściwej jednostki organizacyjnej gwarantujące wykonanie danego uzbrojenia. W przypadku wnioskowanej inwestycji inwestor przedstawił oświadczenie PGE Dystrybucja S.A. z dnia 06.06.2023r. o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej dla farmy fotowoltaicznej Miedzechów Nowy dz. nr 17 i 18. W piśmie tym Spółka informuje, iż istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu po spełnieniu wymagań, jednak w przedmiotowej lokalizacji brak jest technicznych i ekonomicznych możliwości odbioru wytworzonej w źródle energii elektrycznej. W aktualnym orzecznictwie sądów administracyjnych dominuje stanowisko, iż przepis art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnosi się do zabezpieczenia potrzeb w zakresie dostarczania m.in. energii elektrycznej, a nie odbioru energii wytworzonej. Z przepisu tego nie wynika wymóg zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii. O takiej linii orzeczniczej mówi m. in. wyrok WSA w Łodzi z dnia 5 lutego 2024 r. sygn.. akt II SA/Łd 829/23 w którym wskazano cyt. „Przesłanka "wystarczającego uzbrojenia terenu dla zamierzenia budowlanego" odnosi się tylko do dostawy odpowiednich mediów (usług) do planowanej inwestycji. Art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p. nie zawiera warunku zapewnienia przez gestora sieci odbioru wyprodukowanej energii". Tym samym wnioskowana inwestycja spełnia warunek o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla planowanej inwestycji nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Teren wyznaczony przez wnioskodawcę przeznaczony pod inwestycję na działkach nr 17 i 18 w obrębie Miedzechów Nowy stanowi grunt rolny klasy IV, IVa, IVb i V. Klasy te nie zostały uwzględnione w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) jako klasy, których grunty wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, nie jest objęty przepisami ustawy o ochronie przyrody, nie znajduje się w granicach terenu górniczego i w strefie oddziaływania związanego z eksploatacją górniczą, nie jest położony na terenach zalewowych oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

Dla wnioskowanej inwestycji wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr 1/2023 znak RG.6220.2.2023 z dnia 6.10.2023r. w której stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września

2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, a także określono warunki i wymagania korzystania ze środowiska podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Wnioskowana inwestycja spełnia warunek o którym mowa w art.61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Warunek z art.61 ust.1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie dotyczy planowanej inwestycji. Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2, oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projekt decyzji dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego został uzgodniony na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z następującymi organami:

- a) Starostą Powiatu Grójeckiego, ul. Piłsudskiego 59, 05-600 Grójec – organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- b) Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ul. Elektronowa 2, 03-219 Warszawa – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
- c) Powiatowym Zarządem Dróg w Grójcu, ul. Odrzywołek 8A, 05-622 Belsk Duży – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.
- d) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Grójcu, ul. Mogielnicka 67, 05-600 Grójec – organem właściwym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zawiadomieniem nr RG.6730.56.2023 z dnia 02.07.2024 r poinformowano strony postępowania o zakończonym postępowaniu dowodowym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji oraz możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, a także wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie spełniającej jeden z warunków wymienionych w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowała mgr inż. Edyta Padewska, posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 2, 4, 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.

Niniejsza decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Wójt gminy Jasieniec stwierdzi wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku zaistnienia jednego z warunków wymienionych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu ul. Żeromskiego 53, 26-600 Radom, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Jasieniec w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Jasieniec. Z dniem doręczenia Wójtowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody za pośrednictwem Wójta Gminy Jasieniec, o której mowa w art. 51 ust 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

z up. WÓJTA
Ronde
mgr inż. Elwira Sosnowska-Rostek
Inspektor ds. mienia gminnego
i zagospodarowania przestrzennego

Załączniki:

1) załącznik tekstowy do decyzji:

- analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu

2) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;

Otrzymują:

1. PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O.
2. Strony postępowania wg. wykazu z akt:
 - P. Arkadiusz Górecki
 - P. Bożena Paleczna
 - P. Krzysztof Paleczny
 - P. Jolanta Strzelczyk
 - P. Janusz Czyżewski
 - P. Marek Brzeziński
 - P. Roman Sieradzan
 - P. Paulina Ciepieniak
 - P. Maciej Ciepieniak
 - P. Katarzyna Majak
 - P. Damian Boczek
 - P. Patrycja Kalinowski
 - P. Agnieszka Obuchowicz
 - P. Robert Obuchowicz
 - P. Izabela Żanowska
 - P. Sylwester Żanowski
 - P. Dariusz Przybylski
 - P. Dariusz Męcel
 - P. Magdalena Męcel
 - P. Wiesław Celejewski
 - Powiatowy Zarząd Dróg w Grójcu z/s w Odrzywołku
3. a/a

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

W związku z wnioskiem firmy PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O z dnia 20.10.2023 r. i z uzupełnieniem wniosku z dnia 29.11.2023r. oraz z dnia 20.12.2023r., dotyczącym wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działek nr 17 i 18 w miejscowości Nowy Miedzechów, obręb 0020 Miedzechów Nowy, gmina Jasieniec, po otrzymaniu w dniu 10.04.2024r. wydanej przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Radomiu decyzji z dnia 03.04.2024r., uchylającej decyzję Wójta Gminy Jasieniec nr 5/2024, znak RG.6730.56.2023 z dnia 30.01.2024r. została przeprowadzona ponowna analiza.

Analiza przeprowadzona została zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 61 i art.53 ust. 3 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz.U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588)

1. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje część działek o numerze ewidencyjnym 17 i 18 o powierzchni 55000 m². Całkowita powierzchnia działki nr 17 wynosi 9,82 ha, którą stanowią grunty rolne zabudowane klasy IVb, sady na gruntach ornych klasy IVa, IVb i V, grunty orne klasy IVa, IVb i V, pastwiska trwałe klasy IV, łąki klasy IV, grunty pod rowami klasy IV, grunty pod stawami klasy IV, grunty zadrzewione i zakrzewione klasy IV oraz nieużytki. Natomiast całkowita powierzchnia działki nr 18 wynosi 2,01ha, którą stanowią grunty orne klasy IVa, IVb i V oraz pastwiska trwałe klasy IV.

Rozpatrywane działki o nr 17 i 18 stanowią własność Pana Arkadiusza Góreckiego. Działki zlokalizowane są w obrębie 0020 Miedzechów Nowy, gmina Jasieniec.

Rozpatrywana nieruchomość użytkowana jest rolniczo. Działka nr 17 jest zabudowana zabudową zagrodową.

W ramach niniejszej inwestycji planuje się budowę paneli fotowoltaicznych w ilości do 27500 szt. o łącznej mocy do 11 MW, do 11 szt. stacji kontenerowych (transformatorowo-kontrolnych), infrastrukturę naziemną i podziemną, związaną z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych, sieć energetyczną kablową podziemną niskiego napięcia oraz przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia, inwertery/falowniki, system monitoringu, instalację odgromową, kabel telekomunikacyjny, inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej. Inwestor dopuszcza posadowienie magazynu energii.

2. Analiza możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie art. 61 ust. 1-6

2.1. Analiza w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Wnioskowana budowa farmy fotowoltaicznej zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii należy do instalacji odnawialnego źródła energii. W myśl art.61 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do instalacji odnawialnego

źródła energii nie stosuje się przepisów art.61 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy - tym samym nie przeprowadza się analizy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2.2. Dostęp do drogi publicznej

Zgodnie z art.61 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do instalacji odnawialnego źródła energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust 1 pkt 2 tejże ustawy. Tym samym teren inwestycji nie musi posiadać dostępu do drogi publicznej.

2.3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia budowlanego. W związku z projektowanym uzbrojeniem terenu, aby warunek mógł zostać spełniony wykonanie uzbrojenia terenu musi zostać zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem. Dopuszczalne jest także przedstawienie oświadczenia właściwej jednostki organizacyjnej o zapewnieniu dostaw. Inwestor został wezwany do uzupełnienia wniosku. Z przedłożonego Oświadczenia PGE Dystrybucja S.A. wynika iż istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla farmy fotowoltaicznej Miedzechów Nowy dz. nr 17 i 18, jednak w oświadczeniu dodano zapis „ponadto informujemy, że w przedmiotowej lokalizacji brak jest technicznych i ekonomicznych możliwości odbioru wytworzonej w źródle energii elektrycznej”. W aktualnym orzecznictwie sądów administracyjnych dominuje stanowisko, iż przepis art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnosi się do zabezpieczenia potrzeb w zakresie dostarczania m.in. energii elektrycznej, a nie odbioru energii wytworzonej. Z przepisu tego nie wynika wymóg zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii. Inwestor dopuszcza także użycie w razie konieczności agregatu prądotwórczego. Tym samym wnioskowana inwestycja spełnia warunek o którym mowa w art.61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Teren wyznaczony przez wnioskodawcę jako teren inwestycji stanowiący część działek o nr 17 i 18 w obrębie Miedzechów Nowy stanowi grunt rolny klasy IVa, IVb i V. Klasy te nie zostały uwzględnione w art. 7 ust. 2 pkt. 1 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) jako klasy, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

2.5. Zgodność z przepisami odrębnymi

- Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 151 ze zm.),

- Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.),

- Teren inwestycji nie jest objęty przepisami ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.),

- Inwestycja nie znajduje się w granicach terenu górniczego i w strefie oddziaływania związanego z eksploatacją górnictw na podstawie zapisów ustawy prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633, ze zm.),

- Teren nie jest położony na terenach zalewowych oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z zapisami ustawy prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.).

- Dla wnioskowanej inwestycji wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr 1/2023 znak RG.6220.2.2023 z dnia 6.10.2023r. w której stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września

2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, a także określono warunki i wymagania korzystania ze środowiska podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

Wnioskowana inwestycja spełnia warunek o którym mowa w art.61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze o którym mowa w art. 61 ust.1 pkt 6
Nie dotyczy

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

Wnioski z przeprowadzonych analiz wykazały na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, a na podstawie wyników z analiz określono w decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanego przez inwestora.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotowała mgr inż. Edyta Padewska posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

z up. **WÓJTA**
Rostek
mgr inż. **Elwira Sosnowska-Rostek**
Podinspektor ds. mienia gminnego
i zagospodarowania przestrzennego