

GP.6730.1.9.2024

Kołaczyce, dnia 2024-07-19

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, ust. 4, pkt 5a), 6 i 9 art. 54, art. 55, art. 61 ust. 1, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 997 ze zm./ oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego /t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572/, po rozpatrzeniu wniosku:

P. z dnia
29 stycznia 2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy

U S T A L A M

warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu
dla realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. „Budowa instalacji paneli fotowoltaicznych – elektrowni słonecznej o mocy elektrycznej do 1,0 MW wraz z innymi niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, kontenerowa stacja transformatorowa” zlokalizowanej na części działek nr ewid. 626 i 627/2 w konturze ABCDEF w obrębie ewidencyjnym Lublica i jednostce ewidencyjnej gm. Kołaczyce,

WARUNKI SĄ NASTĘPUJĄCE:

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa produkcyjna – produkcja energii elektrycznej

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

a) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Opracować projekt budowlany spełniający wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego /t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679/, który w zależności od potrzeb powinien zawierać wyniki badań geologiczno – inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia /w myśl przepisów rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z dnia 25 kwietnia 2012 r. /Dz. U. z 2012 r. poz. 463/ a ich formę geotechnicznych warunków posadowienia oraz zakres niezbędnych badań powinny być uzależnione od zaliczenia obiektu do odpowiedniej kategorii geotechnicznej/,

2) Elementy elektrowni fotowoltaicznej składające się z następujących elementów:

- stalowe ocynkowane konstrukcje i elementy montażowe do instalacji paneli (tzw. stoły fotowoltaiczne) o wysokości do 5 m usytuowane na gruncie,
- panele fotowoltaiczne w ilości do 2000 sztuk montowane pod kątem od 10 – 45°,
- inwertery w ilości do 10 sztuk,
- stacje transformatorowa o pow. zabudowy do 50 m², o wysokości do 4 m,
- linie kablowe niskiego i średniego napięcia,
- ogrodzenie,

realizować na terenie części działek nr ewid. 626 i 627/2 w konturze ABCDEF w obrębie ewidencyjnym Lublica i jednostce ewidencyjnej gm. Kołaczyce, z zachowaniem przepisów i norm obowiązujących w tym zakresie,

3) Dla projektowanej farmy fotowoltaicznej ustala się:

- obszar inwestycji o powierzchni zabudowy systemami fotowoltaicznymi wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli do 1,450 ha na części działek nr ewid. 626 i 627/2 w konturze ABCDEF w obrębie ewidencyjnym Lublica i jednostce ewidencyjnej gm. Kołaczyce
- panele fotowoltaiczne o łącznej mocy do 1 MW.

Zgodnie z art. 2 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, instalacja odnawialnego źródła energii oznacza m.in. instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane

techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej. Wobec z tego, w obowiązującym stanie prawnym przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej (panele fotowoltaiczne w ilości do 2000 sztuk o łącznej mocy do 1 MW) z niezbędną infrastrukturą techniczną stanowi instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w art. 61 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z uwagi na charakter inwestycji zakładu produkującego energię z odnawialnego źródła energii nie ustala się innych parametrów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 61 ust. 1 pkt. 1 w związku z art. 61 ust.1 pkt 3, który mówi, że 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,

b) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a planowane przedsięwzięcie inwestycyjne polegające na budowie farmy fotowoltaicznej na obszarze o powierzchni do 1,4500 ha, jest ujęte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w związku z czym wnioskodawca dołączył do wniosku decyzję Burmistrza Kołaczyc o uwarunkowaniach środowiskowych znak: IKM.6220.1.5.2023 z dnia 26.10.2023 r. z której wynika brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i w której określono warunki realizacji przedsięwzięcia,
- planowane przedsięwzięcie realizowane będzie poza obszarami chronionego krajobrazu, granicami wielkopowierzchniowych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.), w tym poza granicami obszarów Natura 2000.
- działki wnioskowane do zabudowy nie są położone na terenach objętych ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r./tj. Dz. U. z 2022r. poz. 840 ze zm./.

c) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- farma fotowoltaiczna nie wymaga podłączenia do zewnętrznych sieci uzbrojenia terenu,
- odprowadzenie prądu do sieci energetycznej na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny,
- zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren działek na której planowana jest instalacja odnawialnego źródła energii nie musi mieć dostępu do drogi publicznej, niemniej jednak zgodnie z wnioskiem działki nr ewid. 626 i 627/2 w konturze ABCDEF w obrębie ewidencyjnym Lubica i jednostce ewidencyjnej gm. Kołaczycy mają dostęp do drogi publicznej powiatowej (działki nr ewid. 510/1 i 594/1) poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce nr ewid. 594/2,

d) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Przy opracowaniu projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich zgodnie z §2 pkt 7) 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. Nr 164 poz. 1589 z 2003 r.), a w szczególności projektować w sposób zapewniający osobom trzecim: dostęp do drogi publicznej, możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, chroniący przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

e) Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

f) Ochrona obiektów budowlanych na terenach zagrożonych na niebezpieczeństwo powodzi:
Teren działek nr ewid. 626 i 627/2 w konturze ABCDEF w obrębie ewidencyjnym Lublica i jednostce ewidencyjnej gm. Kołaczyce nie jest położony na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo Wodne (t. j. Dz. U. z 2023r. poz.1478 ze zm.)

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Na mapie w skali 1: 1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji wrysowano linią przerywaną koloru czerwonego linie rozgraniczające teren projektowanej inwestycji

U Z A S A D N I E

W dniu 29 stycznia 2024 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: „budowie instalacji paneli fotowoltaicznych – elektrowni słonecznej o mocy elektrycznej do 1,0 MW wraz z innymi niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, kontenerowa stacja transformatorowa” zlokalizowanej na części działek nr ewid. 626 i 627/2 w obrębie ewidencyjnym Lublica i jednostce ewidencyjnej gm. Kołaczyce wystąpił P.

Do wniosku wnioskodawca dołączył kopię mapy zasadniczej terenu w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz załącznik graficzny ze wskazaniem granic terenu objętego wnioskiem, charakterystykę inwestycji w formie opisowej i graficznej oraz ostateczną decyzję Burmistrza Kołaczyce o uwarunkowaniach środowiskowych znak: IKM.6220.1.5.2023 z dnia 26.10.2023 r.

W dniu 13.02.2024 r. Burmistrz Kołaczyce wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku, co też wnioskodawca uczynił w dniu 20.02.2024 r.

Na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków prowadzonej przez Starostę Jasielskiego ustalono strony postępowania administracyjnego. Stwierdzono, że nie żyją właściciele działek ewidencyjnych nr 597, 601, 659 i 665/2 w Lublicy (odpis skróconych aktów zgonu z Urzędu Stanu Cywilnego w Kołaczycach) i zgodnie z pismami Sądu Rejonowego w Jaśle z dnia 18.03.2024 r. nie toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłych właścicielach ww. działek. W związku z powyższym w dniu 26.03.2024 r. zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) oraz art. 53 ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) strony postępowania zawiadomiono o wszczęciu postępowania i o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły skorzystać. W dniu 7.03.2024 r. wysłano do osoby uprawnionej materiały niezbędne do sporządzenia projektu decyzji. Następnie w dniu 3.06.2024 r. projekt decyzji przekazano do uzgodnienia do Starosty Jasielskiego, Dyrektora Zarządu Zlewni w Krośnie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jaśle. W dniu 20.06.2024 r. o zakończeniu postępowania zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. oraz o przysługującym im prawie do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy wydanej na podstawie obowiązujących ustaw.

Gmina Kołaczyce na obszarze wskazanym we wniosku nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie ma obowiązku jego sporządzenia określonego w przepisach odrębnych, dlatego też niniejsza decyzja została przygotowana zgodnie z art. 60 ust. 1 i 4 wyżej cytowanej ustawy.

Wniosek złożony przez Inwestora o ustalenie warunków zabudowy zawiera wszystkie elementy wymienione w art. 52 ust. 2 ustawy.

Zgodnie z przepisami 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. Nr 164 poz. 1588 z 2003 r.) została przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1, pkt 2) – 6) ustawy.

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) klasy gruntów od IV-VI nie wymagają zgody ministra na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Działki nr ewid. 626 i 627/2 w konturze ABCDEF w obrębie ewidencyjnym Lublica i jednostce ewidencyjnej gm. Kołaczyce stanowią grunty PsV, RIVa, RIVb i ŁV

tak więc projekt niniejszej decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6) w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga uzgodnienia ze:

- Starostą Jasielskim w zakresie **ochrony gruntów rolnych i leśnych – uzgodnienie milczące**,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Krośnie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie **melioracji wodnych - uzgodnienie milczące**.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2 lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji wymaga uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym **pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - Postanowienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jaśle znak: PZNS.9020.6.240.2024 z dnia 11.06.2024 r. uzgadniające projekt decyzji.**

Teren działek zgodnie z mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w systemie SOPO nie jest położony w sąsiedztwie aktywnych osuwisk, tak więc zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 5a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji nie wymaga uzgodnienia w zakresie osuwania się mas ziemnych.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 projekt niniejszej decyzji został opracowany przez osobę wpisaną na listę Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów.

W trakcie prowadzonego postępowania żadna ze stron nie wniosła uwag i zastrzeżeń.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POU C Z E N I E

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

Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Organ wydający jest obowiązany za zgodą strony na rzecz której decyzja została wydana do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w decyzji.

Wygaśnięcie decyzji następuje, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, a także z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdy decyzja ta jest sprzeczna z ustaleniami tego planu.

Stosownie do art.51 ust.2h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskodawcy służy prawo do wniesienia żądania o wymierzenie kary za zwłokę w wydaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w terminie, nie dłuższym niż określony został w art.64 ust.1 pkt 1 ustawy.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie (ul. Bieszczadzka 1) za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

- Zgodnie z art. 130 § 1 k.p.a. przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie, zgodnie z art. 130 § 2 k.p.a. wstrzymuje wykonanie decyzji.
- Zgodnie z art. 130 § 4 k.p.a. 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. 127a. § 1 § 2 k.p.a. 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.

ZAŁĄCZNIKI:

- załącznik graficzny nr 1 sporządzony na mapie w skali 1: 1000 stanowiący integralną część niniejszej decyzji,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu /część tekstowa i graficzna/

Otrzymują:

- 1.
2. Strony biorące udział w postępowaniu,
3. a/a

Projekt decyzji o warunkach zabudowy opracowała
mgr inż. architekt Agata Matuszyk –Midura
Nr na liście członków POIA PK-0092

Sporządziła: Dorota Wilisowska

BURMISTRZ

Magdalena Stasiowska