

PL.6730.73.2020.2021

## **DECYZJA** **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt.2, art.59 ust.1, art. 60 ust.1 i 4, art.61, art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2021 poz. 735) – po ponownym rozpatrzeniu wniosku Firmy POLA ENERGII FOTO Sp. z o.o., 07-305 Andrzejewo, ul. Warszawska 44

### **ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji obejmującej budowę elektrowni słonecznej (farmy fotowoltaicznej) o łącznej mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 499, 500, 501, 502, 503, 504 w miejscowości Zaklików.

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy:**

- zabudowa przemysłowa
- funkcja obiektu farma fotowoltaiczna

**2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oraz warunków zabudowy:**

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy zaprojektować zgodnie z wymogami m.in. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo Budowlane” (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1333 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 poz. 1065 z późn. zm.);

**1/ Zasady zagospodarowania terenu:**

- ustala się budowę farmy fotowoltaicznej na działkach nr ewid. 499, 500, 501, 502, 503, 504 przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy ok. 20m od granicy pasa drogowego drogi gminnej nr ew. 2044 oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy 4m od granicy działek sąsiednich nr ew. 505/3, 505/1, 497, 498,
- ustala się powierzchnię zabudowy, to jest powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji planowanego przedsięwzięcia (farma fotowoltaiczna) - do 1 ha,
- powierzchnia terenu pod panelami fotowoltaicznymi do 8600m<sup>2</sup>,
- instalacja składać się będzie z ogniw fotowoltaicznych w liczbie do 7000 szt, falowników w liczbie ok. 25 szt., wewnętrznych linii elektroenergetycznych nn i SN oraz stacji transformatorowej kontenerowej (wymiary kontenera stacji szer. 4m, długość 6m, wysokość 3m) – do 2szt.,
- maksymalna łączna moc instalacji fotowoltaicznej – 2 MW.

**2/ Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**

- zagospodarowanie terenu planowanej inwestycji kształtować w sposób maksymalnie uwzględniający jego wkomponowanie w otoczenie.
- panele montowane na stelażach konstrukcji stalowej o wysokości do 4m ponad poziom terenu

**3/ Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji oraz warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

- dojazd do terenu inwestycji z drogi gminnej nr ew. 2044 poprzez projektowany zjazd publiczny.

Prace projektowe i budowlane należy wykonać zgodnie z:

- obowiązującymi normami budowlanymi,
- warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- warunkami przyłączenia dla źródła wytwórczego do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 15 kV wydanymi przez właściwy zakład energetyczny.
- instalowana aparatura, osprzęt, przewody i kable winny posiadać atesty dopuszczające do zastosowania na terenie kraju,



- zastosować system ochrony od porażeń zgodny z obowiązującymi normami i przepisami,
- 4/ Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego :
- odprowadzenie wód opadowych z placów i dróg dojazdowych wg indywidualnego rozwiązania na teren własnej działki z zapewnieniem ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
  - teren planowanej inwestycji znajduje się poza obszarami specjalnej ochrony Natura 2000,
  - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1161) – nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - teren na którym znajdują się działki nr ewid. 499, 500, 501, 502, 503, 504 nie jest objęty ochroną prawną w aspekcie dziedzictwa kulturowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 282).
- 5/ Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
- nie dotyczą przedmiotowej inwestycji.
- 6/ Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.  
Planowana inwestycja nie może powodować:
- ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
  - pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii cieplnej i elektrycznej oraz środków łączności,
  - pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
  - zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.
- 7/ Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono konturem ABCDEFG na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

## **Uzasadnienie**

Na terenie wnioskowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie teren objęty opracowaniem niniejszej decyzji jest położony poza obszarem dla którego zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaklików miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo.

Zgodnie ze Studium teren inwestycji na działkach nr 499, 500, 501, 502, 503, 504 położonych w miejscowości Zaklików znajduje się w obszarze użytków rolnych.

Wnioskowana inwestycja zgodnie z art. 54 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz decyzją SKO w Tarnobrzegu znak SKO-401.ZP.367.26.2021 z dnia 23.02.2021 przeprowadzono ponowną analizę złożonego wniosku, biorąc pod uwagę warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz stan faktyczny i prawny terenu objętego inwestycją. W szczególności zwrócono uwagę na wniesione w odwołaniu zastrzeżenia.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany (granicami obszaru analizowanego objęto teren przyległy do działek numer ewid. 499, 500, 501, 502, 503, 504 w promieniu ok. 120 - 170 m - front działki od strony, z której jest wjazd wynosi ok. 56,5m) i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – co umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Ze względu na wielkość przedłożonej mapy przyjęto promień obszaru analizowanego na części obszaru w odległości mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki (trzykrotna szerokość

to 170m), lecz nie mniejszej niż 50m obejmując przyległe tereny rolne. W obszarze wykraczającym poza przyjęty minimalny promień tj. 120m znajdują się także tereny rolne, a zatem nie ma tam innych elementów zagospodarowania terenu mających wpływ na ustalenia przedmiotowej decyzji. Z dostępnych lotniczych zdjęć terenu jasno widać, że w promieniu ok. 400m od terenu inwestycji znajdują się tylko tereny rolne oraz lokalne drogi.

W oparciu o wyniki ponownie przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że objęte wnioskiem zamierzenie inwestycyjne spełnia wymagania określone w art. 61 ust.1 pkt.1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie wyjaśnienia przesłanki tkz. dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – stwierdza się, że planowana inwestycja da się pogodzić z dotychczasową funkcją terenu w najbliższym otoczeniu i nie będzie stanowić przeszkody dla obecnego zagospodarowania i użytkowania tego terenu.

Jednocześnie należy dodać, że zgodnie z zapisem art. 61 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 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 2015r. o odnawialnych źródłach energii, a zatem nie ma obowiązku określenia wymagań wynikających z istniejącej zabudowy lub zagospodarowania terenu w zasięgu tzw., dobrego sąsiedztwa.

Podobnie, pomimo że inwestor określił dostęp do drogi publicznej, zgodnie z zapisem art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma takiego obowiązku.

Dodać również należy, że aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy nie ma obowiązku wykazania się prawem własności gruntu, ani nie jest także wymagana zgoda stron postępowania na realizację inwestycji. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do gruntu stanowiącego własność osób trzecich.

Teren planowanej inwestycji znajduje się poza obszarami specjalnej ochrony Natura 2000.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę uprawnioną – mgr inż. arch. Krystiana Mencfela wpisanego na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów w Rzeszowie pod numerem PK-0279.

Decyzja składa się z części tekstowej oraz części graficznej wykonanej na mapie w skali 1:1000.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego składająca się z części tekstowej i graficznej.

Powyższe załączniki są do wglądu dla stron postępowania w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zaklikowie (pok. nr.3) – w godzinach pracy Urzędu.

#### **Uzgodnienia:**

Stosownie do art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla projektowanej inwestycji uzyskano uzgodnienie z:

1. Starostwem Powiatowym w Stalowej Woli w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – milcząca zgoda w zakresie ochrony gruntów rolnych.
2. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w Stalowej Woli w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – milcząca zgoda w zakresie melioracji wodnych.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

### **P o u c z e n i e**

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

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

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

Jeżeli decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.



Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3, ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy przedłożyć m.in. niniejszą decyzję o warunkach zabudowy (ostateczną) wraz z dowodem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (oświadczenie) oraz projekt budowlany z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu za pośrednictwem Burmistrza Zaklikowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego 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.

Otrzymują:

- 1/ Firma POLA ENERGII FOTO Sp. z o.o., 07-305 Andrzejewo, ul. Warszawska 44 + załączniki
- 2/ Strony według wykazu pozostającego w aktach
- 3/ a/a + załączniki

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Krystian Mencfel posiadający uprawnienia urbanistyczne Nr 1045/89 oraz wpis na listę Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów w Rzeszowie pod numerem PK-0279.

Z up. BURMISTRZA

*mgr Małgorzata Wójcik*  
SEKRETARZ GMINY



## WYNIK ANALIZY

( część tekstowa )

### funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

#### PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Art.53 ust.3, art.59 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz.U. 2003 Nr. 164 poz.1588)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy ( Dz. U. 2003 Nr. 164 poz. 1589)

#### Wnioskodawca:

Firma POLA ENERGII FOTO Sp. z o.o., 07-305 Andrzejewo, ul. Warszawska 44.

#### Nazwa zamierzenia inwestycyjnego dot. ustalenia warunków zabudowy:

Budowa elektrowni słonecznej (farmy fotowoltaicznej) o łącznej mocy do 2 MW.

#### Teren objęty wnioskiem:

Działki nr ewid. 499, 500, 501, 502, 503, 504 w miejscowości Zaklików.

#### Rodzaj inwestycji:

Zabudowa przemysłowa – uznaje się, że planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według Rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2019 poz. 1839).

Inwestycję zakwalifikowano do kategorii zabudowa przemysłowa w odniesieniu do § 3 ust. 1 pkt 54 litera b w/w Rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019r.

W myśl tego rozporządzenia zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

- 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W złożonym wniosku w sprawie budowy farmy fotowoltaicznej (zawierającym opis wpływu planowanej inwestycji na środowisko) inwestor oświadcza, że powierzchnia zabudowy planowanego przedsięwzięcia, tj. powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu będzie wynosić do 1,0 ha (9950m<sup>2</sup>), tj. poniżej 1 ha.

Wobec powyższego uznaje się, że planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według Rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz rodzajów przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 - § 3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia).

#### 1. Obszar analizowany.

Granicami obszaru analizowanego objęto teren przyległy do działek numer ewid. 499, 500, 501, 502, 503, 504 w promieniu ok. 120 - 170 m - front działki (od strony, z której jest wjazd) wynosi ok. 56,5m.

Ze względu na wielkość przedłożonej mapy przyjęto promień obszaru analizowanego na części obszaru w odległości mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki (trzykrotna szerokość to 170m), lecz nie mniejszej niż 50m obejmując przyległe tereny rolne. W obszarze wykraczającym poza przyjęty minimalny promień tj. 120m znajdują się także tereny rolne, a zatem nie ma tam innych elementów zagospodarowania terenu mających



wpływ na ustalenia przedmiotowej decyzji. Z dostępnych lotniczych zdjęć terenu jasno widać, że w promieniu ok. 400m od terenu inwestycji znajdują się tylko tereny rolne oraz lokalne drogi. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa znajduje się w odległości ok. 420m w kierunku północno-zachodnim od terenu inwestycji oraz w odległości ok. 600m w kierunku południowym.

Wyznaczony obszar obejmuje najbliższe położone działki (w stosunku do terenu inwestycji), dostępne z tej samej drogi publicznej – stanowiące wystarczający punkt odniesienia do ustalania wymagań dotyczących nowego zagospodarowania terenu.

Obszar zaznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną analizy.

## **2. Stan faktyczny i prawny terenu.**

2.1. Działki nr ewid. 499, 500, 501, 502, 503, 504 w miejscowości Zaklików, w obrębie których ma być realizowana inwestycja są własnością prywatną i w chwili obecnej są niezabudowane.

Tereny przyległe do planowanej inwestycji to działki rolne stanowiące własność prywatną oraz droga gminna.

2.2. Stan prawny terenu .

Za wyjątkiem prawa własności nie obowiązują inne akty prawne mające wpływ na sposób zagospodarowania terenu.

2.3. Określenie potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Tereny inwestycji nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Wg ewidencji gruntów teren inwestycji to grunty orne klasy IVa, IVb i V.

## **3. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych.**

Aktualnie na terenie wnioskowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren planowanej inwestycji znajduje się na obszarze użytkowania rolniczego.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) – dalej u.p.z.p., w art. 9 ust. 5 przesądza o charakterze prawnym studium stanowiąc, iż studium nie jest aktem prawa miejscowego, co oznacza utrzymanie prawnego charakteru studium, które jest aktem kierownictwa wewnętrznego.

W orzecznictwie zawsze dominował i nadal dominuje pogląd, że skoro studium nie jest aktem prawa miejscowego, to jego ustalenia nie mogą mieć wpływu na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Dodatkowo podnosi się, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera zamknięty katalog przesłanek których ziszczenie się stwarza możliwość i jednocześnie obowiązek ustalenia warunków zabudowy (dobre sąsiedztwo, dostęp do drogi publicznej itp.). Wśród tych przesłanek nie wymienia się zgodności inwestycji z ustaleniami studium.

## **4. Określenie możliwości, miejsca i warunków lokalizacji inwestycji po uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącej zabudowy terenu w zasięgu tzw., dobrego sąsiedztwa.**

Teren inwestycji znajduje się w odległości ok. 420m od najbliższej istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych.

W zakresie wyjaśnienia przesłanki tkz. dobrego sąsiedztwa oparto się na orzecznictwie sądowym, które w swoich wyrokach wielokrotnie wskazuje na szersze rozumienie pojęcia kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – które należy traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, w sposób rozstrzygający wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora tak, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy.

Fragment uzasadnienia wyroku NSA - II OSK 2145/13 - teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania, a sąsiadujące nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

*„Z punktu widzenia art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy istotne jest by w analizowanym obszarze występowała choćby jedna działka zabudowana w sposób pozwalający ustalić warunki dla przyszłego przedsięwzięcia. Warunek kontynuacji funkcji zabudowy należy rozumieć szeroko, to znaczy w taki sposób, że tylko wówczas nie jest on spełniony, gdy projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu i nie daje się z nią w praktyce pogodzić, przy czym przez kontynuację funkcji rozumie się także uzupełnienie funkcji dotychczasowej. W zakresie kontynuacji funkcji mieści się każda zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu. Nieuprawniona jest zawężająca interpretacja pojęcia "kontynuacja funkcji", rozumianego jako możliwość lokalizowania budynków tylko tego samego rodzaju, co już istniejące, czy też możliwość użytkowania obiektów budowlanych wyłącznie w taki sam sposób, jak na działce sąsiedniej.*

Planowana inwestycja da się pogodzić z dotychczasową funkcją terenu w najbliższym otoczeniu i nie będzie stanowić przeszkody dla obecnego zagospodarowania i użytkowania tego terenu.

**Jednocześnie należy dodać, że zgodnie z zapisem art. 61 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 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, a zatem nie ma obowiązku określenia wymagań wynikających z istniejącej zabudowy lub zagospodarowania terenu w zasięgu tzw., dobrego sąsiedztwa.**

- ustalono budowę farmy fotowoltaicznej na działkach nr ewid. 499, 500, 501, 502, 503, 504 przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy ok. 20m od granicy pasa drogowego drogi gminnej nr ew. 2044 oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy 4m od granicy działek sąsiednich nr ew. 505/3, 505/1, 497, 498,
- ustala się powierzchnię zabudowy, to jest powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji planowanego przedsięwzięcia (farma fotowoltaiczna) - do 1 ha,
- powierzchnia terenu pod panelami fotowoltaicznymi do 8600m<sup>2</sup>,
- instalacja składać się będzie z ogniw fotowoltaicznych w liczbie do 7000 szt, falowników w liczbie ok. 25 szt., wewnętrznych linii elektroenergetycznych nn i SN oraz stacji transformatorowej kontenerowej (wymary kontenera stacji szer. 4m, długość 6m, wysokość 3m) – do 2szt.,
- maksymalna łączna moc instalacji fotowoltaicznej – 2 MW.

#### **5. Dostęp do drogi publicznej.**

Teren ma dostęp do drogi publicznej poprzez drogę gminną nr ewid. 2044.

**należy dodać, że zgodnie z zapisem art. 61 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 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, a zatem nie ma obowiązku określenia wymagań w zakresie dostępu do drogi publicznej.**

#### **6. Uzbrojenie techniczne.**

Istniejące uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzonej inwestycji. Inwestor poza dostępnością komunikacyjną do terenu inwestycji nie wskazał zapotrzebowania na jakiegokolwiek czynniki energetyczne.



**7. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

- 7.1. Zamierzona inwestycja nie jest położona na obszarze objętym obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych.
- 7.2. Planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.
- 7.3. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaklików na przedmiotowym obszarze nie jest przewidziana realizacja zadań publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
- 7.4. Teren planowanej inwestycji znajduje się poza obszarami specjalnej ochrony Natura 2000.
- 7.5. Teren inwestycji położony jest poza obszarami górniczymi.
- 7.6. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
- 7.7. Teren inwestycji położony jest poza obszarami osuwiskowymi.
- 7.8. Teren inwestycji położony jest poza obszarami zagrożonymi powodzią.

**8. Zakres uzgodnień decyzji według art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**


Zgodnie z art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja została uzgodniona z:

1. Starostwem Powiatowym w Stalowej Woli w zakresie ochrony gruntów rolnych.
2. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w Stalowej Woli w zakresie melioracji wodnych.

**9. Wnioski.**

**Teren objęty wnioskiem spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezbędne do wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Planowana realizacja inwestycji będzie stanowiła uzupełnienie funkcji istniejącej zabudowy.**

Analizę sporządził mgr inż. arch. Krystian Mencfel posiadający uprawnienia urbanistyczne nr 1045 / 89 oraz wpis na listę Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów w Rzeszowie pod numerem PK – 0279.

Z up. BURMISTRZA  
  
mgr *Maria* Wójcik  
SEKRETARZ GMINY