

## DECYZJA

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572), oraz art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i ust. 4, art. 54, art. 56, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 59, ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), po rozpatrzeniu wniosku Respect Energy SolarWind sp. z o.o., ul. Innowatorów 8, 62-070 Dąbrowa, z dnia 18.06.2024 r.,

### ustala się warunki zabudowy

na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „Budowa farmy fotowoltaicznej Golce o mocy do 4MW na działkach nr ew. 603/1 i 603/2 w obrębie Golce, gmina Jarocin”, na terenie obejmującym działki o nr ew.: 603/1, 603/2 w miejscowości Golce, gm. Jarocin, na rzecz Respect Energy SolarWind sp. z o.o., ul. Innowatorów 8, 62-070 Dąbrowa.

### WARUNKI ZABUDOWY:

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa systemami fotowoltaicznymi, o mocy do 4 MW.
2. Funkcja obiektu: odnawialne źródła energii.
3. Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:  
Obiekt budowlany i związane z nimi urządzenia należy zaprojektować zgodnie z wymogami m.in.:
  - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
  - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – teren położony jest w granicach otuliny parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”. Teren inwestycji położony jest w odległości ok. 3,4 km. od granicy najbliższego obszaru Natura 2000. Planowana inwestycja ze względu na swoje przeznaczenie i lokalizację nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na w/w obszar. Planowana inwestycja położona jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie” utworzonego na podstawie uchwały Nr XLVIII/994/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014r., w sprawie Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie” (Dz. Urz. Woj. Podkarp. poz. 1948).
  - decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Jarocin, znak IŚM.6220.2.2023, z dnia 21.11.2023r,
- 1) cechy zabudowy/zagospodarowania terenu:
  - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 1044R,
  - przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić wymagane przepisami odległości i warunki wynikające sąsiedztwa przebiegających linii elektroenergetycznych SN.Budowa instalacji fotowoltaicznej obejmująca:
  - panele fotowoltaiczne w ilości do 9000 szt. o łącznej mocy do 4,0 MW, zamontowane na konstrukcjach wsporczych. Wysokość paneli wraz z konstrukcją wsporczą - do 4,0 m nad poziomem terenu,
  - kontenerowe stacje transformatorowe (do 2 szt.) o maksymalnych wymiarach (dł. x szer. x wys.): 6,6 m x 4,0 m x 6,0 m. Dach stacji płaski (o kącie nachylenia połaci do 12°).
  - linie kablowe, inwertery/falowniki (do 30 szt.) oraz inne niezbędne elementy infrastruktury związane z eksploatacją instalacji fotowoltaicznej, system monitoringu, ogrodzenie terenu o wysokości do 2,2 m, instalację oświetleniową, stanowiska postojowe dla samochodów serwisowych (do 2 szt) i nieutwardzone przejazdy wewnętrzne.
- 2) dostępność komunikacyjna terenu - z drogi powiatowej Nr 1044R (dz. nr ew. 375).
- 3) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
  - przyłączenie inwestycji do sieci dystrybucyjnej na warunkach dysponenta sieci,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren inwestycji.
4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:  
Projektowana inwestycja nie może powodować:
  - ograniczenia dostępu do drogi publicznej;

- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności;
- pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
- zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.

### **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja pod nazwą: „Budowa farmy fotowoltaicznej Golce o mocy do 4MW na działkach nr ew. 603/1 i 603/2 w obrębie Golce, gmina Jarocin”, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, że na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę złożonego wniosku, biorąc pod uwagę:

- a) warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych,
- b) stan faktyczny i prawny terenu objętego inwestycją.

W trakcie rozpatrywania sprawy zważono, iż zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia 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 kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Jednocześnie zgodnie z art. 61 ust. 2, pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, zatem w analizie nie rozpatrywano czy inwestycja spełnia zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa.

Teren inwestycji położony jest poza zasięgiem obszarów objętych ochroną konserwatora zabytków, nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi oraz zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, nie jest położony w terenie zamkniętym ani terenie górniczym.

Teren inwestycji położony jest w otulinie parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”.

Teren nie znajduje się w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, ani gazociągów wysokiego ciśnienia, o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem nie wymaga uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego, opinii operatora systemu dystrybucyjnego gazowego, ani opinii operatora systemu przesyłowego gazowego.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 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, Wójt Gminy Jarocin uznał, że planowane przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać na obszar Natura 2000. Najbliższy obszar NATURA 2000 położony jest w odległości ok. 3,4 km od terenu inwestycji.

Inwestor wraz z wnioskiem przedłożył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Jarocin, znak IŚM.6220.2.2023, z dnia 21.11.2023r, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa farmy fotowoltaicznej Golce

o mocy do 4MW na działkach nr ew. 603/1 i 603/2 w obrębie Golce, gmina Jarocin” oraz określono warunki i wymagania dotyczące przedsięwzięcia, wydaną na rzecz Respect Energy SolarWind sp. z o.o., ul. Naramowicka 76, 61-622 Poznań.

Rodzaj zabudowy, funkcję obiektów, zasady zagospodarowania terenu, w tym cechy zabudowy i zagospodarowania, dostępność komunikacyjną terenu i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, jak również wymagania dotyczące ochrony osób trzecich, określono w decyzji, w oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy.

Mając na uwadze wymóg art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie w dniu 12.09.2024r., ze Starostą Niżańskim w dniu 06.09.2024r., z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Stalowej Woli PGW Wody Polskie w dniu 10.09.2024r., z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nisku w dniu 06.09.2024r., z Zarządem Powiatu Niżańskiego w dniu 06.09.2024r.

Uzgodnienia ze Starostą Niżańskim, z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Stalowej Woli PGW Wody Polskie, z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nisku, z Zarządem Powiatu Niżańskiego dokonano w trybie art. 53 ust. 5 zdanie drugie w związku z art. 64 ust. 1 natomiast uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie dokonano w trybie art. 53 ust. 5c w związku z art. 64 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalone warunki nie naruszają obowiązujących przepisów w zakresie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę uprawnioną, wpisaną na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów.

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

Załącznikiem do niniejszej decyzji są:

- 1) wyniki analizy warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy,
- 2) załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na której przedstawiono linie rozgraniczające teren inwestycji wraz z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

Powyższe załączniki są do wglądu dla stron postępowania w siedzibie Urzędu Gminy w Jarocinie, w godzinach pracy urzędu.

### **Pouczenie**

Przedmiotowa 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 warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, 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.

Zgodnie z art. 64, w związku z art. 51 ust. 2–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wymierzenia kary wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

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

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu za pośrednictwem Wójta Gminy Jarocin w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przed upływem 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.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie podlega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

Z upoważnienia Wójta  
SEKRETARZ GMINY  
mgr Agata Pałka

Otrzymują:

1. Inwestor.
2. Strony według wykazu pozostającego w aktach
3. A/a