

## DECYZJA

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. 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 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.11.2025 r. złożonego przez Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Sokołowie Małopolskim, z siedzibą ul. Łazienna 7, 36-050 Sokołów Małopolski

### ustala się warunki zabudowy

na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW wraz z magazynem energii i infrastrukturą towarzyszącą”, na części działek nr ew. 4226, 4227/2, 4228/2, 4229/2, 4230/1, 4229/3, 4231/3, 4231/2, 4232/3, 4233/3, 4234/2, 4235/2, 4236, 4237, 4238, 4239, obręb Sokołów Małopolski, gm. Sokołów Małopolski, na rzecz Zakładu Komunalnego Sp. z o.o. w Sokołowie Małopolskim, z siedzibą ul. Łazienna 7, 36-050 Sokołów Małopolski.

### WARUNKI ZABUDOWY:

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa systemami fotowoltaicznymi,
2. Funkcja obiektu: infrastruktura techniczna,
  - farma fotowoltaiczna,
  - magazyn energii,
3. Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:  
Obiekt budowlany i związane z nim urządzenia należy zaprojektować zgodnie z wymogami m. in.:
  - przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy,
- 1) cechy zagospodarowania terenu:  
Poniższe wskaźniki dotyczą terenu inwestycji o powierzchni 16000 m<sup>2</sup>:
  - nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy ze względu na brak bezpośredniego sąsiedztwa istniejącej drogi;
  - udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,03;
  - maksymalna intensywność zabudowy: 0,03;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,03;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
- 2) dostępność komunikacyjna terenu - pośredni dostęp do drogi wojewódzkiej nr 881 (dz. nr ew. 6112/2) poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr ew. 4236).  
Parametry dojazdu winny być zgodne z przepisami odrębnymi – decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga o spełnieniu, bądź możliwości spełnienia wymaganych parametrów dojazdu.
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
  - dostęp do energii elektrycznej – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej i/lub energia wytwarzana z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
  - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
  - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
  - zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
  - zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji

- gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie.

#### 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

Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Sokołowie Małopolskim wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW wraz z magazynem energii i infrastrukturą towarzyszącą”, na części działek nr ew. 4226, 4227/2, 4228/2, 4229/2, 4230/1, 4229/3, 4231/3, 4231/2, 4232/3, 4233/3, 4234/2, 4235/2, 4236, 4237, 4238, 4239, obręb Sokołów Małopolski, gm. Sokołów Małopolski.

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

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 59 ust. 1), inwestycja pod nazwą: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW wraz z magazynem energii i infrastrukturą towarzyszącą”, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

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 wyniku powyższego stwierdzono, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji spełnia wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące inwestycji, dla których może zostać wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Teren inwestycji położony jest poza zasięgiem obszarów objętych ochroną konserwatora przyrody, nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi oraz zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, nie jest położony w terenie górniczym ani terenie zamkniętym. Teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej miasta Sokołów Małopolski.

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 w związku z powyższym nie wymaga uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego, ani opinii operatora systemu przesyłowego gazowego.

Inwestycja nie wymaga przeprowadzania postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ponieważ nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2023 r., poz. 1724). Przedmiotowa inwestycja nie jest położona w Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, nie będzie realizowana w pobliżu

jej granicy oraz w żaden sposób nie będzie na nią oddziaływać, w związku z tym nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin i zwierząt, dla których wyznaczono obszar Natura 2000.

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.

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany na działkach 4226, 4227/2, 4228/2, 4229/2, 4230/1, 4229/3, 4231/3, 4231/2, 4232/3, 4233/3, 4234/2, 4235/2, 4236, 4237, 4238, 4239, obręb Sokołów Małopolski położony jest w części w obszarze gruntów zdrenowanych oraz graniczy z urządzeniem melioracji wodnych: rowem oznaczonym w ewidencji jako R-T-6 w Mapach Podziału Hydrograficznego Polski ciek wyróżniony o nazwie Dopływ spod Sokołowa Małopolskiego (identyfikator hydrograficzny: 227418). Ponadto na terenie inwestycji występuje rów melioracyjny oznaczony w ewidencji jako R-T-6.3. Inwestor zobowiązany jest zaprojektować ww. inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych a także zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (dot. likwidacji, przebudowy urządzeń melioracji wodnych) i rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (dot. zmian w ewidencji melioracji wodnych) - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Stalowej Woli ul. Jagiellońska 17, postanowienie z dn. 13.01.2026 r. nr spr. RS.ZPU.521.12943.2025.WK.

Mając na uwadze wymóg art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony ze Starostą Rzeszowskim, PGW Wody Polskie – Zarządem Zlewni w Stalowej Woli (w zakresie wynikającym z art. 53, ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie.

Ustalone warunki nie naruszają obowiązujących przepisów w zakresie wymagań ładów 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 Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów.

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

Załącznikiem do niniejszej decyzji są:

- 1) analiza warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, składająca się z części tekstowej i części graficznej, wykonanej na mapie w skali 1:1000,
- 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.

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

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.

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 ustawą z dnia 5 listopada 2025 r., o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Art. 6. W okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Sokołów Małopolski w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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.

Zgodnie z art. 64c. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna. Zgodnie z art. 5. pkt 2. ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r., poz. 1668) art. 62 otrzymuje brzmienie: do decyzji o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 1 stycznia 2026 r., lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r., przepisu art. 64c ustawy zmienianej w art. 1 nie stosuje się.

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



Z up. BURMISTRZA  
*mgr Marcin Laufer*  
sekretarz Gminy i Miasta  
Sokołów Małopolski

Otrzymują:

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

*decyzję przygotował Jarosław Sroka - inspektor w Referacie Rozwoju Gospodarczego w Sokolowie Małopolskim  
tel. 17 7729 019, w. 29, e-mail: jaroslaw.sroka@e-sokolow-mlp.pl*

ul. Rynek 1 36-050 Sokółów Młp.	e-mail: ugim@sokolow-mlp.pl	tel. 17 7729 019
------------------------------------	-----------------------------	------------------

## ANALIZA

### **warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, a także funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Wyniki analizy – część tekstowa

**Wnioskodawca:** Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Sokołowie Małopolskim, z siedzibą ul. Łazienna 7, 36-050 Sokołów Małopolski

**Nazwa zamierzenia inwestycyjnego dot. ustalenia warunków zabudowy:** „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW wraz z magazynem energii i infrastrukturą towarzyszącą”

**Teren objęty wnioskiem:** część działek nr ew. 4226, 4227/2, 4228/2, 4229/2, 4230/1, 4229/3, 4231/3, 4231/2, 4232/3, 4233/3, 4234/2, 4235/2, 4236, 4237, 4238, 4239, obręb Sokołów Małopolski, gm. Sokołów Małopolski

**Rodzaj inwestycji:** zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni zabudowy, rozumianej, jako powierzchnia zajęta przez obiekty budowlane i pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji zamierzenia, w tym tymczasowego, mniejszej niż 2 ha – inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

**Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.**

analiza zabudowy, użytkowania i zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia:

- teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze rolnym. Co najmniej jedna działka sąsiednia, w granicach obszaru objętego analizą, zabudowana jest w sposób umożliwiający określenie parametrów dla wnioskowanej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

analiza uzbrojenia terenu i określenie możliwości dostępu do sieci uzbrojenia, oraz dróg publicznych:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- dostęp do energii elektrycznej – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej i/lub energia wytwarzana z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- dostępność komunikacyjna terenu inwestycji – pośredni dostęp do drogi wojewódzkiej nr 881 (dz. nr ew. 6112/2) poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr ew. 4236).  
Parametry dojazdu winny być zgodne z przepisami odrębnymi – decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga o spełnieniu, bądź możliwości spełnienia wymaganych parametrów dojazdu.

określenie potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

- działki o nr ew. 4226, 4227/2, 4228/2, 4229/2, 4230/1, 4229/3, 4231/3, 4231/2, 4232/3, 4233/3, 4234/2, 4235/2, 4236, 4237, 4238, 4239 w zakresie inwestycji posiadają grunty zaliczone do klas użytków: RIVb, Lzr-RIVb, ŁIV, Lzr-ŁIV, W-ŁV, N;  
Nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

ustalenia studium:

- według "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Sokółów Małopolski", teren objęty wnioskiem położony jest na terenach wskazanych do koncentracji działalności gospodarczej, terenach wskazanych do koncentracji obiektów i urządzeń obsługi w zakresie infrastruktury komunalnej i na terenach rolnych;  
Planowane przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać na obszar Natura 2000, przedmiotowa inwestycja nie jest położona w europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, nie będzie realizowana w pobliżu jej granicy oraz w żaden sposób nie będzie na nią oddziaływać, w związku z tym nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin i zwierząt, dla których wyznaczono obszar Natura 2000.

analiza stosunków własnościowych:

- nie obowiązują inne akty prawne mające wpływ na sposób zagospodarowania terenu, z wyjątkiem prawa własności.

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

Określenie obowiązku opracowania planu miejscowego, na podstawie przepisów odrębnych:

- ustawa o ochronie przyrody - teren inwestycji nie znajduje się na terenie żadnej formy ochrony przyrody,
- ustawa - Prawo geologiczne i górnicze - teren inwestycji położony jest poza obszarami górniczymi,

na wyznaczonym w studium gminnym obszarze:

- wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości - nie dotyczy
- rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup> - nie dotyczy,
- przestrzeni publicznej - nie dotyczy

Określenie potrzeby opracowania planu miejscowego w związku z ustalonymi w studium gminy obszarami:

- na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - nie dotyczy terenu inwestycji,
- na których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym wymagającymi zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - nie dotyczy,
- narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych - nie dotyczy terenu inwestycji,
- wymagającymi przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji - nie dotyczy terenu inwestycji,
- terenów zamkniętych i stref ochronnych - nie dotyczy terenu inwestycji
- o przeznaczeniu innym niż przedmiotowa inwestycja - nie dotyczy terenu inwestycji,

Określenie potrzeby przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko - inwestycja nie wymaga przeprowadzenia w/w postępowania.

Ustalenie zakresu uzgodnień:

- w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
- w odniesieniu do 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 oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – teren

- inwestycji znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
- pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - **inwestycja wymaga uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie**,
  - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w odniesieniu do terenów górniczych - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - **inwestycja wymaga uzgodnienia ze Starostą Rzeszowskim oraz PGW Wody Polskie – Zarządem Zlewni w Stalowej Woli** (w zakresie wynikającym z art. 53, ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
  - w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w odniesieniu do innych obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w zakresie realizacji zadań samorządowych i rządowych służących realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne – inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w odniesieniu do:
    - lokalizacji zakładów nowych w rozumieniu art. 243a pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
    - zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w istniejących zakładach o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
    - nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7, w art. 87 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. – Prawo lotnicze - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej - inwestycja nie wymaga uzgodnienia,
  - w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym - inwestycja nie wymaga uzgodnienia. Na terenie gminy przewiduje się lokalizację przedsięwzięcia Inwestycji Towarzyszącej - Budowę linii kolejowej nr 58 Łętownia-Rzeszów. Lokalizacja wariantu inwestorskiego W2 oraz wariantu alternatywnego W4 obejmuje tereny Gminy i Miasta Sokółów Małopolski. Teren inwestycji znajduje się poza projektowanymi liniami kolejowymi.

- inne uzgodnienia, wymagane przepisami odrębnymi - inwestycja nie wymaga innych uzgodnień.

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 w związku z powyższym nie wymaga uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego, ani opinii operatora systemu przesyłowego gazowego.

### **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 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.

Na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane można stwierdzić, że elektrownie produkujące energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii są budowlami, w rozumieniu przepisów wyżej wymienionej ustawy, które wraz z instalacjami i urządzeniami stanowią całość techniczno-użytkową. Tak zdefiniowany zespół obiektów wyróżnić należy z uwagi na pełnienie przez niego funkcji produkcyjnej, podczas gdy do przesyłania wytworzonej energii elektrycznej służyć będą sieci elektroenergetyczne i inne urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z magazynem energii dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem kontynuacja funkcji nie ma zastosowania. Obecnie obszar objęty liniami rozgraniczającymi teren inwestycji stanowi teren niezabudowany.

Ze względu na specyfikę inwestycji pomija się ustalanie parametrów zabudowy charakterystycznych dla budynków, takich jak: szerokości elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometria dachu (kąąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych).

### **WYNIKI ANALIZY**

- Poniższe wskaźniki dotyczą terenu inwestycji o powierzchni 16000 m<sup>2</sup>:
- nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy ze względu na brak bezpośredniego sąsiedztwa istniejącej drogi;
  - udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,03;
  - maksymalna intensywność zabudowy: 0,03;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,03;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60.

  
**Z up. BURMISTRZA**  
**mgr Marcin Laufer**  
Sekretarz Gminy i Miasta  
Sokołów Małopolski  
.....