



**WÓJT GMINY
BURZENIN**
GZ.6730.58.2021

**DECYZJA
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2, art. 59 pkt. 1, art. 60 pkt. 1, 2 i 4, art. 61 oraz art. 64, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) oraz art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zmianami);

po rozpatrzeniu: wniosku z dnia 03.12.2021 r. (data wpływu 09.12.2021 r.);
wnioskodawca: firma PCWO Energy Projekt Sp. z o.o. ,ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, adres do korespondencji: ul. Świętego Leonarda 7, 25-311 Kielce,

ustalam

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Będków B” wraz z infrastrukturą techniczną na części dz. o nr ewid.: 182 i 183, położonych w obrębie 2-Będków, gmina Burzenin realizowanej w ramach przedsięwzięcia pn.: „Budowa farm fotowoltaicznych zlokalizowanych na działkach nr 182 i 183 w miejscowości Będków, gmina Burzenin – Będków A i Będków B”

w następujący sposób:

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- 1) Instalacja odnawialnego źródła energii.

II. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) instalacja fotowoltaiczna „Będków B” o mocy do 1,0 MW wraz z infrastrukturą techniczną - urządzenia służące do wytwarzania i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna wytwarzana będzie z odnawialnego źródła energii – energii słonecznej, w skład której wchodzić będą konstrukcje wsporcze (stoły fotowoltaiczne) dla posadowienia zespołów paneli fotowoltaicznych, falowniki, instalacja stałoprądowa DC, trójfazowe instalacje zmiennoprądowe łączące falowniki z kontenerową stacją transformatorową, stacja transformatorowa, przyłącza kablowe.
- 2) teren inwestycji – części działek nr ewid.: 182 i 183, obr. 2-Będków, gm. Burzenin.

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

1) warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się teren inwestycji oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej decyzji „**ABCDEFGHA**”,
- b) wielkość powierzchni zabudowy rozumianej jako powierzchnia zabudowy instalacji fotowoltaicznej, stacji transformatorowej i linii kablowych wraz z pozostałą infrastrukturą towarzyszącą oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia – do **1,08ha**,
- c) wskaźnik zabudowy projektowanej – do **0,32** powierzchni łącznej działek.
- d) linia zabudowy – **nie ustala się**.
- e) szerokość elewacji frontowej – **nie ustala się**.
- f) wysokość elewacji frontowej – **nie ustala się**.
- g) geometrię dachu (kąty nachylenia, wysokości kalenic i układy połączeń dachowych, a także kierunki kalenic) – **wg. rozwiązania typowego**;
- h) charakterystyczne parametry zabudowy instalacji fotowoltaicznej:
 - moc instalacji – do **1000kW**;

- liczba projektowanych modułów – do 2500 szt.;
- kąt nachylenia modułów – 15° – 45°.
- kontenerowa stacja transformatorowa – 1 szt.

2) warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren inwestycji znajduje się poza obszarem wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
 - poza granicami Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki,
 - poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - poza granicami Obszaru Natura 2000,
 - poza innymi obszarami na których ustanowiono formy ochrony zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska,
- b) inwestycja objęta niniejszą decyzją, stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) łączna powierzchnia zabudowy w rozumieniu przepisu §1.2. pkt. 2 zgodnie z wnioskiem wyniesie ok. **1,08ha** (teren inwestycji w liniach rozgraniczających), czyli osiągnie i przekroczy próg **1,0 ha** wskazany w rozporządzeniu j. w.
- d) ponadto inwestycja realizowana będzie w ramach przedsięwzięcia obejmującego budowę farm fotowoltaicznych zlokalizowanych na działkach nr 182 i 183 w miejscowości Będków, gmina Burzenin – Będków A i Będków B o łącznej powierzchni 2,16ha,
- e) inwestycję realizować należy zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w decyzji Wójta Gminy Burzenin znak OŚ.6220.5.2021 z dnia 05.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farm fotowoltaicznych zlokalizowanych na działkach nr 182 i 183 w miejscowości Będków, gmina Burzenin – Będków A i Będków B”.
- c) teren inwestycji znajduje się poza obszarem wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska kulturowego, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- d) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy zgodnie z art. 32. ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - niezwłocznie zawiadomić o tym Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Burzenin.

3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zapotrzebowanie na energię elektryczną – z **projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przyłączenia**. W celu uzyskania warunków przyłączenia jednostki wytwórczej do krajowej sieci elektroenergetycznej Inwestor wystąpi ze stosownym wnioskiem do właściwego gestora sieci elektroenergetycznej załączając dokumenty zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne,
- b) zapotrzebowanie na wodę – **nie dotyczy**,
- c) sposób odprowadzenia ścieków bytowych – **nie dotyczy**,
- d) odprowadzenie wód opadowych – **na teren przedmiotowej nieruchomości**,
- e) odpady komunalne - **gromadzone i wywożone zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Burzenin**,
- f) dostęp komunikacyjny do nieruchomości – z **drogi gminnej – publicznej (dz. 328)** oraz projektowany wewnętrzny układ komunikacyjny.

4) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest poza granicami terenów i obszarów górniczych,
- b) uwarunkowania wynikające z lokalizacji w granicach terenu lub obszaru górniczego: **nie dotyczy**.

5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) inwestycje należy realizować zapewniając poszanowanie występujących, uzasadnionych interesów osób trzecich,
- b) realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może naruszać przepisów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tj. powodować:
 - ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
 - ograniczenia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - ograniczenia dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na nieruchomościach sąsiednich.
- c) należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- d) w przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci,
- e) inwestor powinien posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o jakich mowa w art. 3, pkt. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane,
- f) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

6) warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- a) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) inwestycje realizować należy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 470 ze zmianami),
- c) na terenie działki nr ewid.: 182 i 183 nie występują urządzenia melioracji wodnych.

7) linie rozgraniczające teren inwestycji:

- a) linie rozgraniczające teren inwestycji zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

8) decyzję niniejszą wydaje się po uzgodnieniu z:

- a) Starostą Powiatu Sieradzkiego oraz Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu - zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez tzw. milczącą zgodę (niezajęcie stanowiska w sprawie po upływie dwóch tygodni od otrzymania wniosku o uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy),
- b) Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu - zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez tzw. milczącą zgodę (niezajęcie stanowiska w sprawie po upływie dwóch tygodni od otrzymania wniosku o uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy),
- c) Powiatowym Zarządem Dróg w Sieradzu – Postanowienie IR.4223.07.2022.AC z dnia 26 stycznia 2022 r., przy zachowaniu następujących warunków podanych przez Powiatowy Zarząd Dróg w Sieradzu:
 - szerokość pasa terenu przeznaczonego pod przyszłą budowę dróg dla drogi powiatowej numer 1705E min. 20,00 m-10,00 m od osi jezdni drogi,
 - obsługa komunikacja z drogi powiatowej numerem 1705E na działkę nr ewid. 182, 183 jest możliwa poprzez zjazd z drogi gminnej (działka nr ewid. 328) i projektowany wewnętrzny układ komunikacyjny
- d) Zarządcą dróg gminnych - art. 53 ust. 4 pkt. 9.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 03.12.2021 r., zarejestrowanym pod nr 9342 (data wpływu 09.12.2021 r.) firma PCWO Energy Projekt Sp. z o.o. ,ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, adres do korespondencji: ul. Świętego Leonarda 7, 25-311 Kielce, wystąpiła do Wójta Gminy Burzenin o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farm fotowoltaicznych zlokalizowanych na działkach nr 182 i 183 w miejscowości Będków, gmina Burzenin – Będków B.

Po analizie wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów uznano, że inwestycja objęta wnioskiem stanowi część zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farm fotowoltaicznych zlokalizowanych na

działkach nr 182 i 183 w miejscowości Będków, gmina Burzenin – Będków A i Będków B i obejmuje budowę farmy fotowoltaicznej wraz infrastrukturą techniczną na części dz. o nr ewid.: 182 i 183, położonych w obrębie 2-Będków, gmina Burzenin. Zgodnie z wnioskiem przedsięwzięcie obejmować będzie budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z infrastrukturą techniczną - urządzenia służące do wytwarzania i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna wytwarzana będzie z odnawialnego źródła energii – energii słonecznej. Inwestycja obejmie zespół paneli fotowoltaicznych usytuowanych rzędami o łącznej mocy do 1MW, które usytuowane zostaną na elementach montażowych stalowych, zimno giętych wbijanych w grunt. W skład instalacji wchodzić będą konstrukcje wsporcze (stoły fotowoltaiczne), falowniki, instalacja stałoprądowa DC, trójfazowe instalacje zmiennoprądowe łączące falowniki z kontenerową stacją transformatorową, stacja transformatorowa, przyłącza kablowe.

Przedmiotowe działki znajdują się na terenie pozbawionym obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasadnym było więc przeprowadzenie postępowania zgodnie z regulacjami rozdziału V ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po stwierdzeniu zgodności wniosku z wymogami formalnymi, Wójt Gminy Burzenin przystąpił do rozpatrzenia przedmiotowego wniosku. Przygotowanie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami).

W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, iż przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane oraz dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Inwestycja realizowana będzie w ramach przedsięwzięcia obejmującego budowę farm fotowoltaicznych zlokalizowanych na działkach nr 182 i 183 w miejscowości Będków, gmina Burzenin – Będków A i Będków B zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w decyzji Wójta Gminy Burzenin znak OŚ.6220.5.2021 z dnia 05.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farm fotowoltaicznych zlokalizowanych na działkach nr 182 i 183 w miejscowości Będków, gmina Burzenin – Będków A i Będków B”.

Zgodnie z art. 86 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 decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1, w tym decyzje o warunkach zabudowy. W związku z powyższym ustalając warunki realizacji projektowanego przedsięwzięcia oparto się na uwarunkowaniach określonych w załączonej do wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w rozpatrywanym wniosku.

W celu oceny zgodności z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego planowanego sposobu zagospodarowania terenu, przeprowadzono również analizę w zakresie łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 w punktach 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż spełnione zostały wszystkie warunki określone w art. 61 ust 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, że istnieje możliwość określenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji i wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowa inwestycja, realizowana zgodnie z ustaleniami decyzji, nie będzie naruszać chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich i nie będzie naruszać przepisów odrębnych i szczególnych.

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia organów w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do przepisów art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego zapewniono również stronom możliwość czynnego udziału w postępowaniu i informowano strony o dokonywanych czynnościach.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania działań związanych z prowadzeniem prac budowlanych.
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesadza o miejscu usytuowania obiektu na działce. jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki techniczne przewidziane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, dostarczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Celem uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Sieradzu - Wydziału Architektury i Budownictwa (Plac Wojewódzki 3, 98-200 Sieradz), łącznie z dokumentami określonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.
7. Decyzja niniejsza wygasa, jeśli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska na danym terenie pozwolenie na budowę;
 - b) dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejsza decyzja.
8. Ewentualne wygaśnięcie decyzji stwierdza Wójt Gminy Burzenin w drodze decyzji.
9. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu, za pośrednictwem Wójta Gminy Burzenin, które należy wnieść w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.
10. Stronom przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji.
11. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji, powinno mieć formę pisemnego oświadczenia i winno być złożone w biegu terminu do wniesienia odwołania.
12. Oświadczenie powinno być złożone wobec organu wydającego decyzję, z chwilą odbioru oświadczenia przez organ nie można go cofnąć, czy odwołać.
13. Decyzja niniejsza podlega opłacie skarbowej.
14. Na podstawie przepisu art. 72 ust. 6 w związku z art. 72 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko treść niniejszej decyzji została udostępniona na okres 14 dni na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Burzenin.

Załączniki: Zał. nr 1 - część graficzna decyzji.
Zał. nr 2 - wyniki analizy - część tekstowa.



Z up. WÓJTA
ZASTĘPCY WÓJTY GMINY
mgr Arkadiusz Mijowski



MAPA DO CELÓW OPNIODAWCZYCH
 Skala 1:1000

Gmina Burzenin
 Obręb katastralny 182-183

Powinno być zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący PZGiK	STAROSTA SIERADZKI
Nazwa materiału zasob.	kopia mapy zasadniczej
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGiK.7539
Data wykonania kopii	25.08.2021
Imię, nazwisko i podpis osoby wykonującej kopię	Z up. STAROSTY Marek Świątniak

ZASTĘPCA WÓJTY
 ZASTĘPCA WÓJTY GMINY
 mgr Arkadiusz Słupiński

Wójt Gminy Burzenin
 98-260 Burzenin, ul.
 pow. sieradzki, woj. łódzkie

DECYZJA NR GZ.6730.58.2021
 z dnia 3.03.2022 r.
 OZNACZENIA:

PIOTR ŁASZEK - TEREN INWESTYCYJNY

Wzrost 172 cm, waga 70 kg, ciemne włosy, ciemne oczy
 w planowaniu przestrzennym zgodnie z art. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Oznaczenia znaków:

**WYNIKI ANALIZY
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ**

23.03.2022

przeprowadzonej na podstawie §3 ust. 1 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. z 2003r., Nr 164, poz. 1588) dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

budowie farmy fotowoltaicznej „Będków B” wraz z infrastrukturą techniczną na części dz. o nr ewid.: 182 i 183, położonych w obrębie 2-Będków, gmina Burzenin realizowanej w ramach przedsięwzięcia pn.: „Budowa farm fotowoltaicznych zlokalizowanych na działkach nr 182 i 183 w miejscowości Będków, gmina Burzenin – Będków A i Będków B”.

Rodzaju zabudowy:

Instalacja odnawialnego źródła energii.

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) instalacja fotowoltaiczna „Będków B” o mocy do 1,0 MW wraz z infrastrukturą techniczną - urządzenia służące do wytwarzania i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna wytwarzana będzie z odnawialnego źródła energii – energii słonecznej, w skład której wchodzić będą konstrukcje wsporcze (stoły fotowoltaiczne) dla posadowienia zespołów paneli fotowoltaicznych, falowniki, instalacja stałoprądowa DC, trójfazowe instalacje zmiennoprądowe łączące falowniki z kontenerową stacją transformatorową, stacja transformatorowa, przyłącza kablowe.
- 2) teren inwestycji – części działek nr ewid.: 182 i 183, obr. 2-Będków, gm. Burzenin.

Przedmiotowe działki znajdują się na terenie pozbawionym obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasadnym było więc przeprowadzenie postępowania zgodnie z regulacjami rozdziału V ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, iż przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane oraz dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Inwestycja realizowana będzie w ramach przedsięwzięcia obejmującego budowę farm fotowoltaicznych zlokalizowanych na działkach nr 182 i 183 w miejscowości Będków, gmina Burzenin – Będków A i Będków B zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w decyzji Wójta Gminy Burzenin znak OŚ.6220.5.2021 z dnia 05.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farm fotowoltaicznych zlokalizowanych na działkach nr 182 i 183 w miejscowości Będków, gmina Burzenin – Będków A i Będków B”.

Zgodnie z art. 86 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 decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1, w tym decyzje o warunkach zabudowy. W związku z powyższym ustalając warunki realizacji projektowanego przedsięwzięcia oparto się na uwarunkowaniach określonych w załączonej do wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w rozpatrywanym wniosku.

W celu oceny zgodności z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego planowanego sposobu zagospodarowania terenu, przeprowadzono również analizę w zakresie łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 w punktach 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeprowadzeniu na podstawie §3 ust. 1 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. z 2003r., Nr 164, poz. 1588) stosownej analizy stwierdzono, co następuje:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 w punktach 1-6:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia jest dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników 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 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;*
- 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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.*

W przedmiotowej sprawie zastosowanie ma regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „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”.

Zgodnie z art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. z 2018 r., poz. 2389 ze zmianami) za instalację odnawialnego źródła energii uważa się instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

- a) *urządzeń służących do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub*
- b) *obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego*

– a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego”.

Przedmiotem inwestycji jest budowa urządzeń służących do wytwarzania i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna wytwarzana będzie z odnawialnego źródła energii – energii słonecznej.

Zwalnia to organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od obowiązku poszukiwania na działkach sąsiednich wzorca dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu oraz dostępności do drogi publicznej.

Wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizy w celu sprawdzenia spełnienia pozostałych warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6.

Obszar ten oznaczono na załączniku graficznym do analizy w oparciu o przepisy 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.

Zgodnie z rozporządzeniem minimalny obszar analizowany winien zostać wyznaczony w odległości wynoszącej minimum trzykrotność szerokości frontu działki, nie mniej jednak niż 50,0m.

W przedmiotowej sprawie obszar analizy wyznaczono w odległości po około 50,0m we wszystkich kierunkach od granic przedmiotowego terenu inwestycji. Obszar taki daje możliwość przeanalizowania uwarunkowań wynikających z pkt 3-6 przywołanego powyżej przepisu.

W toku postępowania ustalono, że **zostały łącznie spełnione** wszystkie pozostałe warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy określone powyżej.

Wyniki analizy

- 1) **„Co najmniej jedna działka sąsiednia jest dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu”.**
 - a) w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „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) warunek art. 61 ust. 1 pkt. 1 nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie.
 - c) na podstawie informacji zwartych we wniosku ustalono następujące parametry dla projektowanej zabudowy:
 - wielkość powierzchni zabudowy rozumianej jako powierzchnia zabudowy instalacji fotowoltaicznej, stacji transformatorowej i linii kablowych oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia – do **1,08ha** (około 0,32 pow. łącznej działek),
 - linia zabudowy – **nie ustala się**,
 - szerokość elewacji frontowej – **nie ustala się**,
 - wysokość elewacji frontowej – **nie ustala się**,
 - geometrię dachu (kąty nachylenia, wysokości kalenic i układy połączeń dachowych, a także kierunki kalenic) – **wg. rozwiązania typowego**;
 - charakterystyczne parametry zabudowy instalacji fotowoltaicznej:
 - moc instalacji – do **1000kW**;
 - liczba projektowanych modułów – do **2500 szt.**;
 - kąt nachylenia modułów – **15° – 45°**;
 - kontenerowa stacja transformatorowa – **1 szt.**
- 2) **„Teren ma dostęp do drogi publicznej”:**
 - a) w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „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) warunek art. 61 ust. 1 pkt. 2 nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie.
 - c) obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z drogi gminnej – publicznej poprzez projektowany zjazd oraz wewnętrzny układ komunikacyjny.
- 3) **„Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”:**
 - a) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
 - b) w sąsiedztwie przedmiotowego terenu zlokalizowana jest sieć elektroenergetyczna umożliwiająca zaopatrzenie projektowanej instalacji w energię elektryczną na pokrycie potrzeb własnych.
 - c) w celu uzyskania warunków przyłączenia jednostki wytwórczej do krajowej sieci elektroenergetycznej Inwestor wystąpi ze stosownym wnioskiem do właściwego gestora sieci elektroenergetycznej załączając dokumenty zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne.
 - d) z uwagi na charakter inwestycji brak jest konieczności analizowania i ustalania warunków dla sposobu zaopatrywania przedsięwzięcia w wodę do celów bytowych oraz unieszkodliwiania ścieków bytowych.
- 4) **„Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”**
 - a) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ze względu na klasę bonitacyjną gleby,
 - b) teren przedmiotowych działek stanowią użytki rolne niezabudowane kl. RV i RVI, tereny rolnicze zabudowane Br-RV i Br-RVI oraz tereny pastwisk i sadów na gruntach kl. V,
 - c) zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) ochronie podlegają grunty rolnicze klasy I-III oraz lasy. Zmiana przeznaczenia tych

gruntów wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na nierolnicze, która może być dokonana wyłącznie w trybie uchwalania planu miejscowego,

d) przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na nierolnicze, gdyż zgodnie z przywołaną powyżej ustawą grunty występujące na terenie przedmiotowej działki nie podlegają ochronie.

5) „Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

- a) teren inwestycji znajduje się poza obszarze wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
- poza granicami Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki,
 - poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - poza granicami Obszaru Natura 2000,
 - poza innymi obszarami na których ustanowiono formy ochrony zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska,
- b) na terenie przedmiotowej nieruchomości nie występują obiekty objęte ochroną zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- c) realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach,
- d) realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- a) na terenie działek nr ewid.: 182 i 183 nie występują urządzenia melioracji wodnych,
- b) inwestycja nie będzie naruszała przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne,
- e) inwestycja nie będzie związana z wykorzystywaniem zasobów naturalnych, nie będą też miały miejsca znaczące emisje, ani inne uciążliwości,
- f) inwestycja realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi przy zastosowaniu nowoczesnych technologii,
- g) projekt budowlany uwzględniać będzie zapisy i ustalenia przepisów w zakresie lokalizacji budynków, w tym między innymi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- h) projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz przepisami w zakresie ochrony środowiska,
- i) przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane oraz dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- j) zgodnie z §3.1 pkt. 54 do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, 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.
- k) przez powierzchnię zabudowy rozumie się przy tym powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia,
- l) teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony określonych w przepisach o ochronie przyrody,
- m) zgodnie z wnioskiem powierzchnia zabudowy oraz terenów przekształconych w wyniku realizacji inwestycji wyniesie maksymalnie **do 1,08ha** (tj. powierzchnia terenu inwestycji w liniach rozgraniczających), czyli osiąga i przekracza próg **1,0 ha** wskazany w rozporządzeniu j. w.
- n) w związku ze złożeniem przez Wnioskodawcę drugiego wniosku na tą samą działkę dla budowy bliźniaczej instalacji fotowoltaicznej w kierunku północnym od analizowanego w przedmiotowej sprawie terenu inwestycji rozważono możliwość sumowania się powierzchni zabudowy niezbędnej do zrealizowania obydwu inwestycji. W postępowaniu znak GZ.6730.57.2021 powierzchnia zabudowy wyniesie ma również

maksymalnie 1,08ha, a zatem suma powierzchni zabudowy dla postępowania w niniejszej sprawie oraz w sprawie GZ.6730.57.2021 wyniesie 2,16ha i tym samym również przekroczy próg 1,0ha j. w.

- o) inwestycja realizowana będzie w ramach przedsięwzięcia obejmującego budowę farm fotowoltaicznych zlokalizowanych na działkach nr 182 i 183 w miejscowości Będków, gmina Burzenin – Będków A i Będków B zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w decyzji Wójta Gminy Burzenin znak OŚ.6220.5.2021 z dnia 05.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farm fotowoltaicznych zlokalizowanych na działkach nr 182 i 183 w miejscowości Będków, gmina Burzenin – Będków A i Będków B”,
- p) zgodnie z art. 86 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 decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1, w tym decyzje o warunkach zabudowy,
- q) w związku z powyższym ustalając warunki realizacji projektowanego przedsięwzięcia oparto się na uwarunkowaniach określonych w załączonej do wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w rozpatrywanym wniosku,
- r) przedmiotowa inwestycja, nie będzie naruszać chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich,
- s) nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

6) „Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy”

- a) Inwestycja zlokalizowana będzie poza obszarem:
 - 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wnioski

- a) w wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż spełnione zostały wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji,
- b) w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „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”,
- c) przedmiotem inwestycji jest budowa urządzeń służących do wytwarzania i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna wytwarzana będzie z odnawialnego źródła energii – energii słonecznej,
- d) zwalnia to organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od obowiązku poszukiwania na działkach sąsiednich wzorca dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, jak również dostępności do drogi publicznej projektowanego terenu inwestycji - **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 1 oraz pkt. 2 nie mają zastosowania,**
- e) w toku postępowania ustalono również, że **zostały łącznie spełnione** wszystkie pozostałe warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji,
- f) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3 – jest spełniony,**
- g) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 4 – jest spełniony,**
- h) nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z obowiązującymi przepisami szczególnymi odrębnymi – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5 – jest spełniony,**
- i) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 6 – jest spełniony.**

W tej sytuacji stwierdzono, iż spełnione zostały łącznie wszystkie warunki wymienione w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, że istnieje możliwość określenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji i wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowych działek w liniach rozgraniczających teren inwestycji.

Wyniki analizy sporządził:

mgr Piotr Łaszek - uprawnienia zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami)