



**WÓJT GMINY
BURZENIN**
GZ.6730.63.2021

Burzenin, 2022-03-15

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 21.12.2021 r. (data wpływu 28.12.2021 r.);
wnioskodawca: PCWO Energy Projekt Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa.

ustalam

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej na części dz. o nr ewid.: 33/1, położonych w obrębie 10-Kamionka, gmina Burzenin

w następujący sposób:

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- 1) Instalacja odnawialnego źródła energii.

II. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) farma fotowoltaiczna o mocy do 5,0 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 panele fotowoltaiczne, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, infrastruktura naziemna i podziemna związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych, sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia oraz przyłącze energetyczne średniego napięcia, kontenerowe stacje transformatorowo-kontrolne, inwertery (falowniki), system monitorowania oraz ogrodzenie instalacji, instalacja odgromowa oraz inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji, kabel telekomunikacyjny.
- 2) teren inwestycji – część działki nr ewid.: 33/1, obr. 10-Kamionka, 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 ładu 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 **2,49ha**,
- c) wskaźnik zabudowy projektowanej – do **0,595** powierzchni działki.
- 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 **5MW**;

- liczba projektowanych paneli fotowoltaicznych – do **12500 szt.**;
- liczba projektowanych inwerterów (falowników) – do **100 szt.**;
- wymiary projektowanych stacji transformatorowych:
 - szerokości elewacji frontowych stacji – **1,5 m – 6,0 m**;
 - wysokości górnej krawędzi elewacji frontowych stacji – **2,0 m n.p.t. – 4,0 m n.p.t.**;
 - wysokości całkowite stacji – **2,0 m n.p.t. – 4,0 m n.p.t.**

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. **2,49ha** (teren inwestycji w liniach rozgraniczających), czyli osiągnie i przekroczy próg **1,0 ha** wskazany w rozporządzeniu j. w.
- d) inwestycję realizować należy zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w decyzji Wójta Gminy Burzenin znak OŚ.6220.12.2021 z dnia 31.08.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce nr 33/1 w obrębie Kamionka, gmina Burzenin”.
- e) 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. 261) 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 (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065),
- b) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia ministra środowiska z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r., poz. 2448),
- c) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112 ze zmianami),
- d) 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),
- e) na terenie działki nr ewid.: 33/1 występują urządzenia melioracji wodnych,
- f) rozwiązanie ewentualnej kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 310 ze zmianami),
- g) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu Plac Wojewódzki 1, 98-200 Sieradz.

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 – 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 Zarządu Zlewni w Sieradzu – postanowieniem nr PO.ZPU.5.522.462.2022.KG z dnia 9 lutego 2022 r.,
- c) Zarządcą dróg gminnych - art. 53 ust. 4 pkt. 9,

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 21.12.2021 r., zarejestrowanym pod nr 9648 (data wpływu 28.12.2021 r.) firma PCWO Energy Projekt Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, wystąpiła do Wójta Gminy Burzenin o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej na części działki nr 33/1 w miejscowości Kamionka, gmina Burzenin.

Przedmiotowa działka znajduje 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 farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce nr 33/1 w miejscowości Kamionka, gmina Burzenin zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w decyzji Wójta Gminy Burzenin znak OŚ.6220.12.2021 z dnia 31.08.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce nr 33/1 w obrębie Kamionka, gmina Burzenin”.

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 pierwszej kolejności wyjaśnienia wymaga rodzaj planowanego przedsięwzięcia oraz jego funkcja. Projektowane przedsięwzięcie zaliczono do grupy instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. z 2021 r., poz. 610 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”.

Odnawialne źródło energii natomiast, to zgodnie z art. 2 pkt. 22 ustawy - odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

W przedmiotowej sprawie mamy zatem do czynienia z wystąpieniem Wnioskodawcy o ustalenie warunków zabudowy dla lokalizacji odnawialnego źródła energii - instalacji fotowoltaicznej w której energia elektryczna produkowana będzie ze źródła odnawialnego, tj. promieniowania słonecznego. Zastosowanie ma zatem w przedmiotowej sprawie 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”.

Wójtowi Gminy Burzenin znane jest przy tym orzecznictwo sądów administracyjnych, w tym orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 09 grudnia 2020 r. (sygn. akt II OSK 3705/19), w którym uznano, że przepisy art. 61 ust. 3 mogą mieć zastosowanie wyłącznie do mikro i małych instalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii, natomiast większe instalacje (tj. te o mocy powyżej 1MW) lokalizowane winny być na zasadach ogólnych, tj. z zastosowaniem zasady tzw. dobrego sąsiedztwa wyrażonej w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie jednak z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zmianami) organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa. Przepis ten w powiązaniu z art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483, z 2001 r. Nr 28, poz. 319, z 2006 r. Nr 200, poz. 1471, z 2009 r., Nr 114, poz. 946), który stanowi, że źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia, a na obszarze działania organów, które je ustanowiły, również akty prawa miejscowego, Wójt Gminy Burzenin stwierdził, że w przedmiotowej sprawie zastosowanie mają przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) w powiązaniu z przepisami ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. z 2021 r., poz. 610 ze zmianami). W przedmiotowej sprawie jak to wskazano powyżej ma bowiem wprost zastosowanie regulacji prawnej art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącej, że: „Przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”. Nie ma w tym miejscu żadnego pola do interpretacji oraz doszukiwania się innego znaczenia przywołanych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa określeń oraz zasad postępowania przy ocenie spełnienia warunków, o których mowa w art. 62 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono zatem, że 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.

Przedmiotem inwestycji jest budowa instalacji służącej do wytwarzania i wyprowadzania mocy, w której 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.

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.

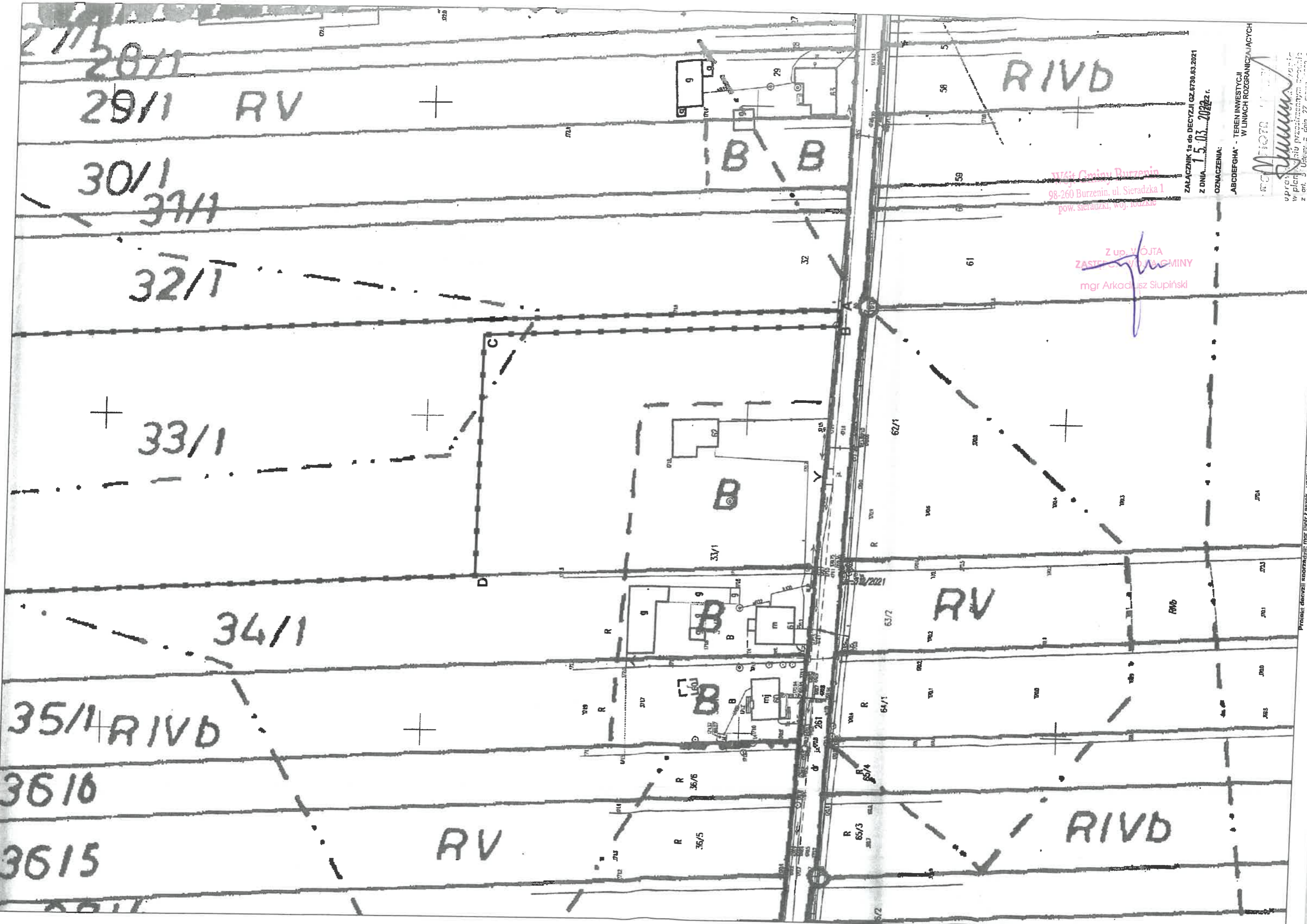
Załączniki: Zał. nr 1 - część graficzna decyzji.
Zał. nr 2 – wyniki analizy – część tekstowa.



Z up. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTY GMINY
mgr Arkadiusz Słupiński

Projekt decyzji sporządził:

mgr Piotr Łaszek – kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym 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).
Sprawę prowadzi Mariusz Rosiński tel. 43-821-40-87 wew. 16, e - mail: mariusz.rosinski@ugburzeni.pl



Urząd Gminy Burzenin
98-260 Burzenin, ul. Sieradzka 1
pow. sieradzki, woj. łódzkie

Z up. WÓJTA
ZASTĘPCY WÓJTA GMINY
mgr Arkadiusz Słupiński

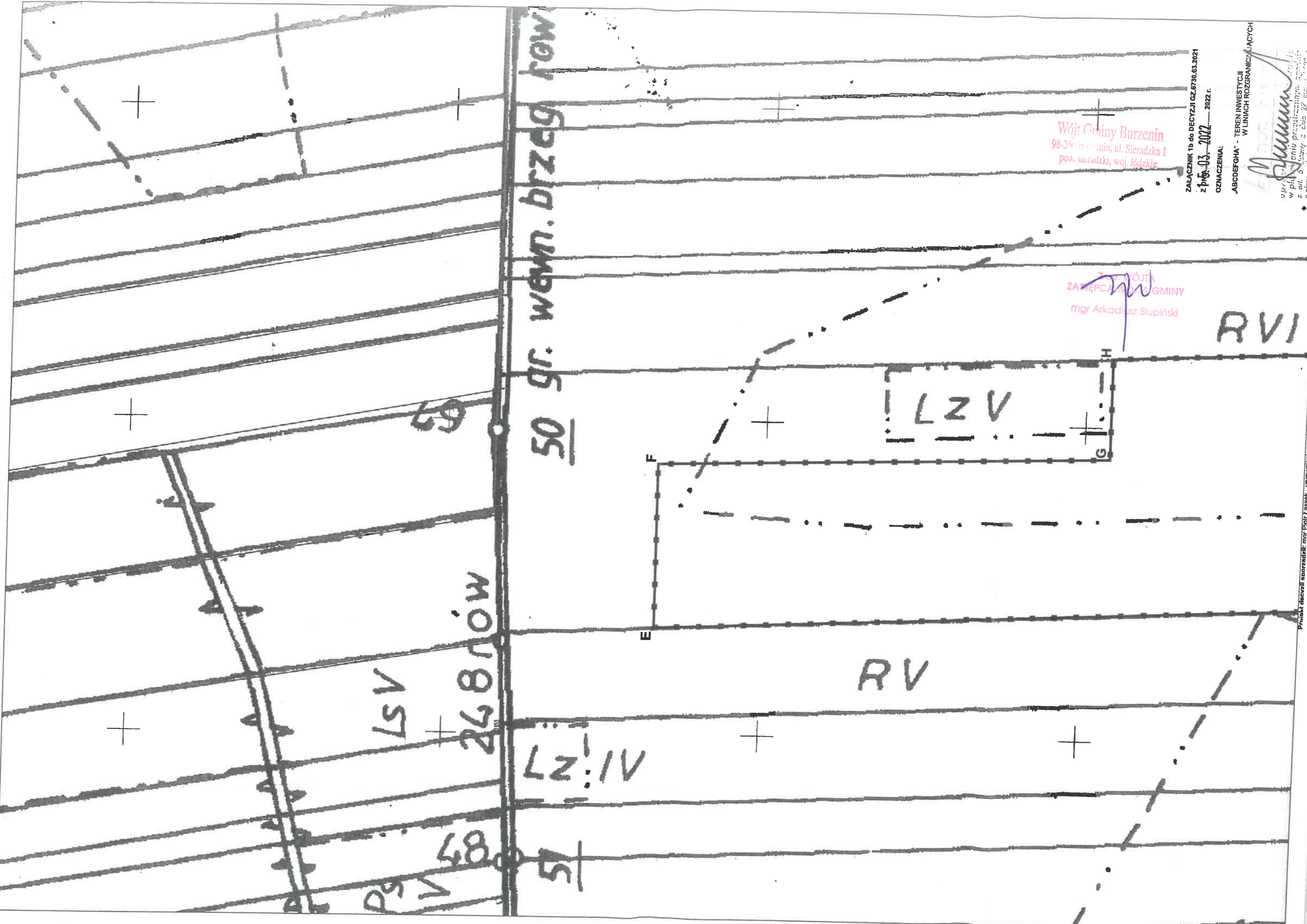
ZALĄCZNIK 1a do DECYZJI GZ.6730.63.2021
z dnia 15.03.2022 r.

OZNACZENIA:

"ABCDEFGHA" - TEREN INWESTYCJI
W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

opracowanie: *[Signature]*
w planie niniejszym przeznaczonym do celów
z art. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt decyzji sporządził: mgr Piotr Łasak - urramienia zadania z art. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



50 gr. wewn. brzeg row

268 nów

LSV

LZV

RV

RVI

Wójt Gminy Burzenin
98-260 Burzenin, ul. Sieradzka 1
pow. sieradzki, woj. łódzkie

ZACZĄNIK 1b do DECYZJI GZ.6730.63.2024
z dnia 03.03.2022 r.

OZNACZENIA:

„ABCDEFGHA” - TEREN INWESTYCJI
W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

[Signature]
upr. Burzenin
w przedmiocie przeznaczenia, zmiany
z art. 5 ustawy z dnia 27 maja 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ZASTĘPCA WÓJTY
ZASTĘPCA WŁAŚCICIELA GMINY
mgr Arkadiusz Słupiński

Projekt decyzji sporządził: mgr Piotr Łaszak - inżyniera z dnia 21 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z art. 5 ustawy z dnia 27 maja 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wójt Gminy Burzenin
98-260 Burzenin, ul. Sieradzka 1
pow. sieradzki, woj. łódzkie

Zastępca Wójta
Gminy
mgr Arkadiusz Słupiński

Załącznik Nr 2
do decyzji GZ.6730.63.2021
z dnia 15.03.2022

WYNIKI ANALIZY ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ

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 na części dz. o nr ewid.: 33/1, położonej w obrębie 10-Kamionka, gmina Burzenin.

Rodzaju zabudowy:

- 1) Instalacja odnawialnego źródła energii.

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) farma fotowoltaiczna o mocy do 5,0 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 panele fotowoltaiczne, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, infrastruktura naziemna i podziemna związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych, sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia oraz przyłącze energetyczne średniego napięcia, kontenerowe stacje transformatorowo-kontrolne, inwertery (falowniki), system monitorowania oraz ogrodzenie instalacji, instalacja odgromowa oraz inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji, kabel telekomunikacyjny.
- 2) teren inwestycji – część działki nr ewid.: 33/1, obr. 10-Kamionka, 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 farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce nr 33/1 w miejscowości Kamionka, gmina Burzenin zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w decyzji Wójta Gminy Burzenin znak OŚ.6220.12.2021 z dnia 31.08.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce nr 33/1 w obrębie Kamionka, gmina Burzenin”.

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 pierwszej kolejności wyjaśnienia wymaga rodzaj planowanego przedsięwzięcia oraz jego funkcja. Projektowane przedsięwzięcie zaliczono do grupy instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. z 2021 r., poz. 610 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”.

Odnawialne źródło energii natomiast, to zgodnie z art. 2 pkt. 22 ustawy - odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

W przedmiotowej sprawie mamy zatem do czynienia z wystąpieniem Wnioskodawcy o ustalenie warunków zabudowy dla lokalizacji odnawialnego źródła energii - instalacji fotowoltaicznej w której energia elektryczna produkowana będzie ze źródła odnawialnego, tj. promieniowania słonecznego. Zastosowanie ma zatem w przedmiotowej sprawie 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”.

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 **2,49ha** (około 0,595 pow. działki),
 - 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 połaci dachowych, a także kierunki kalenic) – **wg. rozwiązania typowego,**
 - charakterystyczne parametry zabudowy instalacji fotowoltaicznej:
 - moc instalacji – do **5MW;**
 - liczba projektowanych paneli fotowoltaicznych – do **12500 szt.;**
 - liczba projektowanych inwerterów (falowników) – do **100 szt.;**
 - wymiary projektowanych stacji transformatorowych:
 - szerokości elewacji frontowych stacji – **1,5 m – 6,0 m;**
 - wysokości górnej krawędzi elewacji frontowych stacji – **2,0 m n.p.t. – 4,0 m n.p.t.;**
 - wysokości całkowite stacji – **2,0 m n.p.t. – 4,0 m n.p.t.**
- 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 poprzez projektowany 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 – do wniosku załączone zostało oświadczenie PGE Dystrybucja S. A. znak 21-D0/WZD/00023/PM/1569/21.
 - 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 przedmiotowej działki stanowią użytki rolne niezabudowane kl. RV i RVI, tereny rolnicze zabudowane Br-RV oraz użytki rolnicze zadrzewione i zakrzewione Lzr-RVI,
- 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 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) 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,
- e) na terenie działki nr ewid.: 33/1 występują urządzenia melioracji wodnych,
- f) rozwiązanie ewentualnej kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 310 ze zmianami),
- g) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu Plac Wojewódzki 1, 98-200 Sieradz,
- h) inwestycja nie będzie związana z wykorzystywaniem zasobów naturalnych, nie będą też miały miejsca znaczące emisje, ani inne uciążliwości,
- i) inwestycja realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi przy zastosowaniu nowoczesnych technologii,
- j) 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,
- k) projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz przepisami w zakresie ochrony środowiska,
- l) 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 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,

- m) 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.
- n) 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,
- o) teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony określonych w przepisach o ochronie przyrody,
- p) zgodnie z wnioskiem powierzchnia zabudowy oraz terenów przekształconych w wyniku realizacji inwestycji wyniesie maksymalnie **do 2,49ha** (tj. powierzchnia terenu inwestycji w liniach rozgraniczających), czyli osiąga i przekracza próg **1,0 ha** wskazany w rozporządzeniu j. w.,
- q) inwestycję realizować należy zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w decyzji Wójta Gminy Burzenin znak OŚ.6220.12.2021 z dnia 31.08.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „*Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce nr 33/1 w obrębie Kamionka, gmina Burzenin*”,
- r) 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,
- s) 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,
- t) przedmiotowa inwestycja, nie będzie naruszać chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich,
- u) 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 mamy do czynienia z wystąpieniem Wnioskodawcy o ustalenie warunków zabudowy dla lokalizacji odnawialnego źródła energii - instalacji fotowoltaicznej w której energia elektryczna produkowana będzie ze źródła odnawialnego, tj. promieniowania słonecznego. Zastosowanie ma zatem w przedmiotowej sprawie 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) 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**,

- d) w toku postępowania ustalono również, że zostały łącznie spełnione wszystkie pozostałe warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji,
- e) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – *warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3 – jest spełniony*,
- f) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne – *warunek art. 61 ust. 1 pkt. 4 – jest spełniony*,
- g) nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z obowiązującymi przepisami szczególnymi odrębnymi – *warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5 – jest spełniony*,
- h) 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 przedmiotowej działki w liniach rozgraniczających teren inwestycji.