



WÓJT GMINY
BURZENIN
GZ.6733.28.2022

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.)

po rozpatrzeniu: wniosku z dnia 27 czerwca 2022 r. (uzupełnionego dnia 28 czerwca 2022 r., i zmienionego dnia 5 sierpnia 2022 r.)

wnioskodawcy: Szromek SPV5 Sp. z o.o., ul. Majakowskiego 55, 43-180 Orzesze, w imieniu której działa pełnomocnik – Pani Agnieszka Kufieta, ul. Zygmunta Starego 22 m. 31, 44-100 Gliwice

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3 MW, na działkach nr ewid. 159 i 196 oraz części działki nr ewid. 497/1, obręb Rokitowiec, gm. Burzenin.

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3 MW.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

a) w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie wyznacza się,
- linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1,
- szerokość elewacji frontowej – nie wyznacza się,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie wyznacza się,
- geometria dachu – nie wyznacza się.

b) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

Zamierzenie inwestycyjne należy zaprojektować i zrealizować stosownie do potrzeb ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.

Na terenie inwestycji nie ma 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 840) ani obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W myśl art. 32 ust. 1 ww. ustawy, kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem,

jest obowiązany: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi: Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), oraz Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.).

Wnioskowane przedsięwzięcie w myśl § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym, dla ww. przedsięwzięcia przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w trybie przepisów 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), w której Wójt Gminy Burzenin określił środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację wnioskowanego przedsięwzięcia (decyzja z dnia 5 kwietnia 2022 r. znak: OŚ.6220.21.2021).

c) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:

Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.

Odprowadzenie nieczystości ciekłych – nie dotyczy.

Zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.

Zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy.

Sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo w obszar własnej działki.

Na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych. Rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.).

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.

Obsługa komunikacyjna – projektowanym zjazdem z drogi powiatowej nr 1715E, przy zachowaniu następujących warunków podanych przez Powiatowy Zarząd Dróg w Sieradzu:

- szerokość pasa terenu przeznaczonego pod przyszłą budowę dróg dla drogi powiatowej numer 1715E min. 15,00 m -7,50 m od osi jezdni drogi.
- obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej numer 1715E do działek nr ewid. 159,196 i 497/1, obręb Rokitowiec, jest możliwa projektowanym zjazdem publicznym na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- O wydanie warunków lokalizacji zjazdu publicznego należy wystąpić z pismem do PZD w Sieradzu.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.) lokalizowanie zjazdów i urządzeń w pasie drogowym może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi, w formie odrębnej decyzji.

d) w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może:

- pozbawiać osób trzecich: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- generować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym nr 1.

U Z A S A D N I E N I E

Na wniosek z dnia 27 czerwca 2022 r. (uzupełnionego dnia 28 czerwca 2022 r. i zmienionego dnia 5 sierpnia 2022 r.) Szromek SPV5 Sp. z o.o., ul. Majakowskiego 55, 43-180 Orzesze, w imieniu której działa pełnomocnik – Pani Agnieszka Kufieta, ul. Zygmunta Starego 22 m. 31, 44-100 Gliwice, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3 MW, na działkach nr ewid. 159 i 196 oraz części działki nr ewid. 497/1, obręb Rokitowiec, gm. Burzenin.

O wszczętym postępowaniu administracyjnym w wyżej określonej sprawie poinformowano wnioskodawcę oraz strony zawiadomieniem z dnia 19 lipca 2022 r.

Dla wskazanego terenu gmina nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a taki przypadek ma miejsce na wskazanym terenie, stosownie do postanowień art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech 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, albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy, 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1378 ze zm.). W myśl tego przepisu, instalacja odnawialnego źródła energii oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana 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 elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego. Z kolei odnawialne źródło energii to 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 (art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii).

„Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tego typu uznanie rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy” (teza wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 marca 2022 r. sygn. akt IV SA/Po 96/22).

W toku przedmiotowego postępowania stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony z:

- a) Starostą Powiatu Sieradzkiego – art. 53 ust. 4 pkt. 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.5.522.3384.2022.KG z dnia 21 września 2022 r.,
- c) Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi – postanowieniem znak: ZS.224.3.518.2022 z dnia 15 września 2022 roku umorzył postępowanie administracyjne, jako bezprzedmiotowe,
- d) Powiatowym Zarządem Dróg w Sieradzu – Postanowienie IR.4223.59.2022.AC z dnia 23 września 2022 r.

Nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, co w myśl art. 56 ww. ustawy powoduje, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

P O U C Z E N I E :

1. Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy,
3. W przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na przedmiotowym terenie, lub gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, stwierdza się jej wygaśnięcie,
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych,
5. Wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Sieradzu (Plac Wojewódzki 3, 98-200 Sieradz),

6. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu, Plac Wojewódzki 3, za pośrednictwem Wójta Gminy Burzenin, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. 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,
7. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia (tj. wojewoda) wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Wpływy z ww. kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia ww. kary pieniężnej. Żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie warunków zabudowy.

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik Nr 1 – część graficzna decyzji,
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej obszaru – część tekstowa i graficzna.



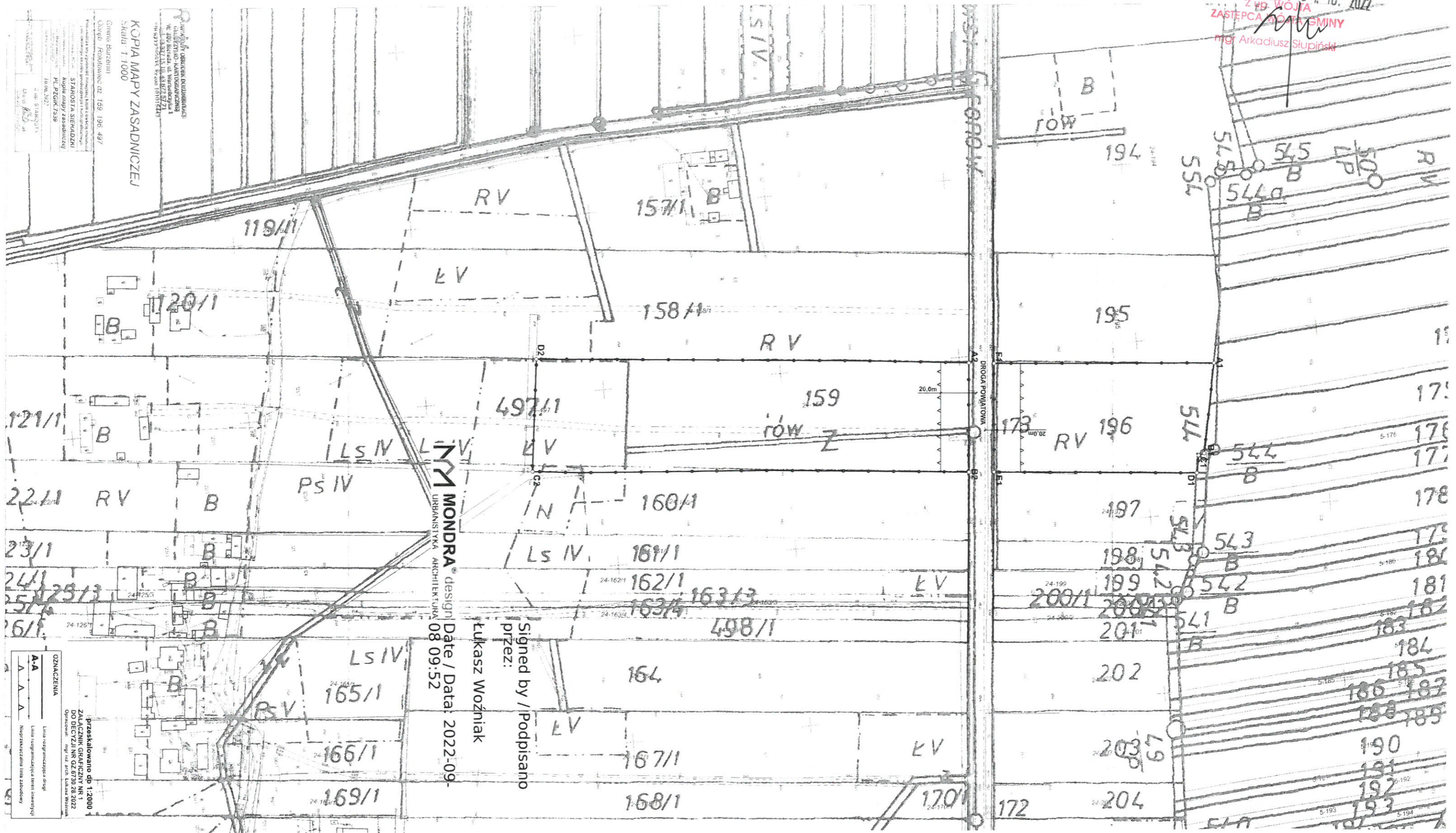
Z up. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTY GMINY
mgr Arkadiusz Słupiński

Otrzymuje:

Wójt Gminy Burzenin
 98-260 Burzenin, ul. Sieradzka 1
 pow. sieradzki, woj. łódzkie
 31.10.2022
 Z WÓJTA
 ZASTĘPCA WÓJTY GMINY
 mgr Arkadiusz Stupiški

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
 Skala 1:1000

Gmina Burzenin
 Długość: Rokownicę 02 159 196 497
 Starosta Sieradzki
 Kopia mapy zasadniczej
 PL/PZGK/739



MONDRA design
 URBANISTYKA ARCHITEKTURA
 Date / Data: 2022-09-08 09:52

Signed by / Podpisano
 przez:
 Łukasz Woźniak

OZNACZENIA
 Linie rozgraniczające drogi
 Linie rozgraniczające teren inwestycji
 Nieprzekazywane linie zabudowy

Przekazano do 1:2000
 ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
 DO DECYZJI NR GZ.6730.28.2022
 Opiewane: mgr inż. Arkadiusz Stupiški

31.10.2022

WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 1 i 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), 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 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm.) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: **GZ.6730.28.2022**

Rodzaj inwestycji: budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3 MW.

Lokalizacja inwestycji: na działkach nr ewid. 159 i 196 oraz części działki nr ewid. 497/1, obręb Rokitowiec, gm. Burzenin.

Niniejsze wyniki analizy nie mają na celu zastąpienia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Jak wyjaśnił Naczelny Sąd Administracyjny: „należy mieć na uwadze, że przepisy prawa, w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 nie precyzują jaką formę powinna mieć analiza urbanistyczna. Z § 9 ust. 2 powołanego rozporządzenia niewątpliwie wynika, że postać dokumentu powinien przybrać wynik tej analizy. Takiej pewności jednakże nie można już mieć jeżeli chodzi o samą analizę urbanistyczną. Jest usprawiedliwiona wykładnia według której normodawca, mówiąc w § 3 ust. 1 powołanego rozporządzenia o analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, miał na uwadze pewien proces myślowy (analizę), którego wyniki jedynie miały przybrać postać dokumentu. Nie można w związku z tym uważać za uchybienie takiego stanu faktycznego, że w aktach administracyjnych znajdują się jedynie dokumenty zawierające wyniki analizy urbanistycznej w postaci tekstowej i graficznej, i nie ma obszerniejszego dokumentu, z którego te wyniki byłyby swego rodzaju wyciągiem” (wyrok z dnia 9 października 2013 r. sygn. akt II OSK 1095/12). Dlatego też, skoro nie jest to wymagane prawem, nie jest również celowe sporządzanie dwóch dokumentów o dublującej się treści (analizy i wyników analizy), skoro tylko jeden z nich (wyniki analizy) jest obowiązkowym załącznikiem do decyzji w sprawie warunków zabudowy.

Granice obszaru przyjętego do analizy:

Granice analizowanego obszaru wyznaczono na kopii mapy zasadniczej linią przerywaną koloru czarnego. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) wyznaczono wokół terenu, którego dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. W myśl 61 ust. 5a ww. ustawy, przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Wjazd na teren inwestycji ma się odbywać z drogi powiatowej, do której przylegają odcinki: E1-F1 oraz A2-B2, stanowiące front terenu inwestycji. Ustalony w powyższy sposób front terenu objętego wnioskiem ma szerokość: 61m (E1-F1) oraz 61,5m (A2-B2), zatem trzykrotna szerokość frontu tego terenu wynosi odpowiednio: 183m i 184,5m.

W związku z powyższym, teren przyjęty do analizy obejmuje obszar po 183m w każdym kierunku od granic terenu A1-A1 oraz po 184,5m w każdym kierunku od granic terenu A2-A2.

art. 61 ust. 1 pkt 1: „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” – **nie stosuje się.**

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy, 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1378 ze zm.). W myśl tego przepisu, instalacja odnawialnego źródła energii oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana 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 elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego. Z kolei odnawialne źródło energii to 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 (art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii).

„Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tego typu uznanie rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy” (teza wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 marca 2022 r. sygn. akt IV SA/Po 96/22).

W rezultacie, art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Wobec powyższego, odstąpiono od wyznaczenia wymagań dla nowej zabudowy w zakresie: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki i geometrii dachu. Wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 20m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, na podst. art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.

art. 61 ust. 1 pkt 2 – „teren ma dostęp do drogi publicznej” – **nie stosuje się.**

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy, 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1378 ze zm.). W myśl tego przepisu, instalacja odnawialnego źródła energii oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana 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 elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego. Z kolei odnawialne źródło energii to 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 (art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii).

„Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tego typu uznanie rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji

czy „zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy” (teza wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 marca 2022 r. sygn. akt IV SA/Po 96/22).

W rezultacie, art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie.

art. 61 ust. 1 pkt 3: „*istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Projektowane uzbrojenie terenu inwestycji (zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych) jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego.

art. 61 ust. 1 pkt 4: „*teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, z zastrzeżeniem ust. 2a (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5).

Na podstawie danych z ewidencji gruntów stwierdzono, że:

- działka nr ewid. 159, obręb Rokitowiec, gm. Burzenin obejmuje: grunty orne klasy V, łąki trwałe klasy V i rowy,
- działka nr ewid. 196 obręb jw. obejmuje wyłącznie grunty orne klasy V,
- działka nr ewid. 497/1 obręb jw. obejmuje: łąki trwałe klasy V, lasy klasy IV i rowy.

Na podst. mapy zasadniczej przedmiotowego terenu stwierdzono, że teren inwestycji w liniach rozgraniczających nie obejmuje tej części działki nr ewid. 497/1, gdzie znajdują się lasy klasy IV.

W związku z powyższym, teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

art. 61 ust. 1 pkt 5: „*decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Nie stwierdzono sprzeczności wnioskowanej inwestycji z przepisami odrębnymi. Planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych dotyczących:

- ochrony środowiska – wnioskowane przedsięwzięcie w myśl § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym, dla ww. przedsięwzięcia przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w trybie przepisów 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), w której Wójt Gminy Burzenin określił środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację wnioskowanego przedsięwzięcia (decyzja z dnia 5 kwietnia 2022 r. znak: OŚ.6220.21.2021),
- ochrony przyrody – teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody wymienionymi w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.),
- ochrony zabytków – na terenie inwestycji nie ma 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 840) ani obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

- ochrony gruntów rolnych i leśnych – teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (patrz: analiza dot. spełnienia warunku z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a planowana inwestycja nie narusza ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.),
- dróg publicznych – teren inwestycji nie obejmuje dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.),
- gospodarki wodnej – teren inwestycji znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.),
- prawa geologicznego i górniczego – na terenie inwestycji nie występują obszary i tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin, wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.),
- lokalizacji względem elektrowni wiatrowych – planowana inwestycja nie narusza ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 724), ponieważ w myśl art. 4 ust. 1 ww. ustawy, odległość, o której mowa w tym przepisie dotyczy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Planowana inwestycja to instalacja fotowoltaiczna, czyli nie jest to budynek mieszkalny ani budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Wobec powyższego, nie dotyczą tej inwestycji określone w ww. ustawie ograniczenia odnośnie lokalizacji względem elektrowni wiatrowych.

W rezultacie, warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony.

art. 61 ust. 1 pkt 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 922), 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”

– wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.

Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajdzie się w żadnym z ww. obszarów.

Projektowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Wnioski z analizy:

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA

TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie wyznacza się,
- linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1,
- szerokość elewacji frontowej – nie wyznacza się,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie wyznacza się,
- geometria dachu – nie wyznacza się.

Integralną częścią wyników analizy jest część graficzna sporządzona na kopii mapy zasadniczej.

Wyniki analizy sporządził: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak