

DECYZJA Nr 102/2021
o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.), zwanej dalej *upzp*, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.08.2021 r., który złożyła: **PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.**

ustalam
warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:
**budowie farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid.
26/1, 26/2, 27 położonej w obrębie Małyszyn, gmina Wieluń**

1. Rodzaj inwestycji

- 1.1. Funkcja działki – infrastruktura techniczna,
- 1.2. Inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 6 MW wraz z infrastrukturą techniczną

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

2.1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

2.1.1. Linie zabudowy:

- a) nie ustala się, inwestycję należy realizować w obrębie terenu inwestycji, odległość elementów farmy fotowoltaicznej od drogi winna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia o drogach publicznych,
- b) odległość zabudowy od pozostałych granic działki według wymagań Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisów ochrony p.poż.

2.1.2. Parametry obiektów budowlanych:

- a) wysokość łączna paneli do 5m
- b) parametry stacji transformatorowej (ilość do 6 sztuk):
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 3m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy do 36m²
 - dach płaski,
- c) maksymalny łączny obszar farmy wynosi 2,95 ha

2.2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247) i znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r.

w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

- Burmistrz Wielunia Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr NPP.6220.5.2021 z dnia 28.07.2021 r. stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko niniejszej inwestycji.
- Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
- Na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych.
- Przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m. in. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 624), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.).

2.3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- przedmiotowa inwestycja nie jest objęta ochroną konserwatorską i nie leży w strefie obserwacji archeologicznej, wobec czego nie wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi;
- zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282) „Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, jest zobowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta)”;

2.4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- Dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio do drogi gminnej (dz o nr ewid. 76),
- Miejsca postojowe – ustala się min. 1 miejsce postojowe w obrębie terenu inwestycji,
- Energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej, z projektowanego przyłącza,
- Woda – nie dotyczy,
- Gaz – nie dotyczy,
- Ścieki bytowe – nie dotyczy,
- Wody opadowe – odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na teren własnej działki.
- Odpady stałe – sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z ustawą 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2020 r. 1439 późn. zm.).

2.5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- a) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami rozwiązać w uzgodnieniu z ich właścicielami;
 - projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z sieci wodociągowej, kanalizacyjnej sanitarnej, deszczowej, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności, a także urządzeń melioracji.
 - inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych

w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;

- inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby;

- właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

b) Na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla zapewnienia ochrony przed:

- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, urządzeń melioracji oraz środków łączności,

- uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2.6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Działka nie leży na obszarze podlegającym ochronie i nie jest zagrożona osuwaniem się mas ziemnych oraz nie jest narażona na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 24.08.2021 r. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 26/1, 26/2, 27 położonej w obrębie Małyszyn, gmina Wieluń.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

Projekt decyzji wymaga uzgodnienia:

- Starostą Wieluńskim,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 1 Kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla w/w inwestycji oraz z art. 10 § 1 Kpa, strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

W związku z powyższym organ zważył, **co następuje.**

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należy ustalić decyzją o warunkach zabudowy. Z przepisu art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust.1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2021, poz. 741). Zgodnie z art. 61 ust. 1 powołanej ustawy 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, z uwzględnieniem ust. 5, 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 sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 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

W świetle art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do inwestycji polegającej na realizacji linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej nie stosuje się wymogów z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2. Z uwagi bowiem na specyfikę tych inwestycji zwykle nie może być mowy o dostosowaniu cech zabudowy powstającej do cech zabudowy istniejącej.

Wniosek inwestora w rozpoznawanej sprawie dotyczy realizacji instalacji fotowoltaicznej, która jest w istocie urządzeniem infrastruktury technicznej. Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy miała ocena charakteru planowanej inwestycji polegającej na budowie niezależnych bloków fotowoltaicznych, a więc urządzeń służących do przetwarzania energii słonecznej w energię elektryczną.

Kwestią istotną dla tej oceny było ustalenie, czy instalacja paneli fotowoltaicznych zawiera się w pojęciu "urządzenia infrastruktury technicznej", których lokalizacja nie wymaga spełnienia wymogów wynikających z zasady dobrego sąsiedztwa.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 30 stycznia 2018 r. II SA/Ol 929/17 „W przypadku braku definicji legalnej danego pojęcia, podstawowym rodzajem wykładni, którą należy zastosować jest wykładnia językowa (gramatyczna), polegająca na nadawaniu znaczenia możliwie najbliższego potocznemu rozumieniu danego wyrazu lub zwrotu.

Trzeba zauważyć, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie definiuje pojęcia "infrastruktura techniczna". Tym niemniej jednak bazując na wykładni systemowej, w tym na regulacjach zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 11 t.j.) oraz ustawie z dnia 7 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r., poz. 1565 t.j.) podnieść należy, że art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Ponadto pojęcie infrastruktury nie ogranicza się jedynie do urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, ale także obejmuje urządzenia, które służą do jej wytwarzania. Zgodnie z definicją encyklopedyczną infrastruktura techniczna to urządzenia przesyłowe i związane z nimi obiekty w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu itp. Tym samym i wykładnia językowa (gramatyczna), której zasady nakazują w przypadku braku definicji legalnej danego pojęcia, nadawać mu znaczenie możliwie najbliższe potocznemu rozumieniu danego wyrazu lub zwrotu, pozwala na uznanie, iż planowane zbiorniki na gaz płynny mieszczą się w językowej definicji pojęcia "infrastruktura techniczna".

Powyższe regulacje, pozwalają dojść do przekonania, iż inwestycja objęta wnioskiem może być uznana za urządzenie infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powołanej ustawy nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Przy czym zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2020 poz. 1503 t.j.) poprzez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć – instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: c)

urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, to tym samym wydanie decyzji dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego nie jest uzależnione od spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej.

Wobec powyższego przeanalizowano jedynie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ust.1 pkt. 3

czy istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

- sieć energetyczna

ust.1 pkt. 4

- teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – nie wymaga;

ust.1 pkt. 5

- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust.1, pkt. 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

W świetle powyższego postanowiono jak w sentencji decyzji.

Stosownie do zapisu art. 60 ust. 4 ustawy, projekt niniejszej decyzji został opracowany przez mgr inż. arch. Beatę Horoszko-Makarską posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty.

INFORMACJE

- Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji,
- Załączniki do decyzji sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje wnioskodawca a drugi pozostaje w aktach sprawy do wglądu
- W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
- Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741), przepisy art. 36 oraz 37 tejże ustawy stosuje się odpowiednio,
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
- Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Wieluniu.
- Decyzja wygaśnie, jeśli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a nie została wcześniej wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- Decyzja nie stanowi pozwolenia wodnoprawnego oraz nie stanowi zgłoszenia wodnoprawnego, o które należy wystąpić z wnioskiem bądź złożyć w siedzibie nadzoru wodnego właściwego miejscowo albo najbliższego dla zamierzonego korzystania z usług wodnych lub wykonywania urządzeń wodnych.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia 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.

z up. BURMISTRZA
Michał Janik
Naczelnik Wydziału Nieruchomości
i Planowania Przestrzennego

Załącznikami do decyzji są:

Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;

Nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;

Otrzymują:

1. Wnioskodawca;
2. Strony postępowania według wykazu;
3. A/a.

URZĄD MIEJSKI w WIELUNIU
WYDZIAŁ NIERUCHOMOŚCI
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
plac Kazimierza Wielkiego 1
98-300 Wieluń, woj. łódzkie
tel. 43 886 02 63, fax 43 886 02 60

z up. BURMISTRZA

Michał Janik
Naczelnik Wydziału Nieruchomości
i Planowania Przestrzennego

mgr inż. arch. Beata Horoszek-Makarska
ARCHITEKT URBANISTA

ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI nr 102/2021
z dnia 08.11.2021 r.
LEGENDA

1:1000

SKALA MAPY ZASADNICZEJ

A B
C

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

sporządziła:
mgr inż. arch. Beata Horoszek-Makarska

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO DECYZJI NR NPP.6730.102.2021 z dnia .08.11.2021r.

I. A N A L I Z A

- WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ

wykonana na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust 1 i 64 ust 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021 poz.741 ze zm.)

- FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

przeprowadzona na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021 poz.741 ze zm.)

PODSTAWA ANALIZY:

wniosek z dnia 24.08.2021 r., PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 26/1, 26/2, 27 położonej w obrębie Małyszyn, gmina Wieluń,

1) Stan faktyczny i prawny terenu.

- a) teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.,
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej – nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust. 3
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RV, PsV,
- g) ochrona przyrody: nie dotyczy,
- h) ochrona zabytków: nie dotyczy,
- i) uzbrojenie terenu: sieć elektroenergetyczna,
- j) inne okoliczności wynikające z uzgodnień zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: brak.

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – grunty mogą wymagać zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko:
 - inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247) i znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).
 - Burmistrz Wielunia Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr NPP.6220.5.2021 z dnia 28.07.2021 r. stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko niniejszej inwestycji.
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333) wraz z przepisami techniczno-budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust. 3
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

3) W sprawie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 3 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4) Wyznaczenie obszaru analizowanego:

W związku z faktem, że inwestycja zalicza się do przedsięwzięć ujętych w art. 61 ust. 3, przeprowadzono analizę wyłącznie w zakresie art. 61 ust. 1, pkt. 3-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5) Obecny stan zagospodarowania badanej działki:

Działki nr 26/1, 26/2, 27 są niezabudowane.

6) Analizie poddano działki zabudowane - nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust. 3

7) Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021, poz. 741 ze zm.):

art. 61 ust. 1:

nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust 3

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 o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2020 r. poz. 261 ze zm.) poprzez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć 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,

W myśl powyższej ustawy (art. 2 pkt 22) odnawialne źródło energii to - odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego,

Pkt 2 „dostęp do drogi publicznej”

nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust 3

Pkt 3 „istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”

Na działce projektuje się przyłącze, elektroenergetyczne,

Pkt 4 „teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1”. - WARUNEK SPEŁNIONY

Pkt 5 „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”

Zamierzenie zgodne z przepisami odrębnymi

II. WYNIKI ANALIZY

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 wykazano kolejno, co następuje:

nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust 3

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 2 – 6 wykazano kolejno, co następuje:

art. 61 ust. 1 pkt 2

nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust 3

art. 61 ust. 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

art. 61 ust. 1 pkt 4

teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne i nie spełnia warunku art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1161)

art. 61 ust. 1 pkt 5

w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne

III. ROZSTRZYGNIECIE

- W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **stwierdzono możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy z art. 61 ust. 1 pkt. 3-4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021 poz.741 ze zm.)

Analizę sporządziła:

mgr inż. arch Beata Horoszko-Makarska,

mgr inż. arch Beata Horoszko-Makarska

ARCHITEKT URBANISTA

z up. BURMISTRZA

Michał Janik
Naczelnik Wydziału Nieruchomości
i Planowania Przestrzennego