

Znak: RIG.BU.6730.6.2024

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), §2 Rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21 lutego 2024 r., Prime PV ASSETS Sp. z o.o., ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk reprezentowanej przez pełnomocnika Krzysztofa Bussek, ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla części działek nr ewid. 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779 (obręb Brudzice), położonych w gminie Lgota Wielka,

dla inwestycji obejmującej:
budowę 1-4 instalacji fotowoltaicznych pn. BRUDZICE II o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania,

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na załączniku graficznym nr 1 sporządzonym na mapie w skali 1:1000, liniami rozgraniczającymi teren inwestycji pokrywającymi się z granicą terenu objętego wnioskiem

dla inwestycji obejmującej

budowę 1-4 instalacji fotowoltaicznych pn. BRUDZICE II o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania na części działek o nr ewid. 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779 (obręb Brudzice), położonych w gminie Lgota Wielka,

i ustalam:

rodzaj zabudowy:

- instalacja odnawialnego źródła energii,

oraz funkcję zabudowy:

- instalacja fotowoltaiczna, magazyny energii

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych w zakresie:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla planowanej inwestycji:

- zgodna z Zał. 1,

parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia projektowanej inwestycji:

- instalacja fotowoltaiczna o mocy do 4,5 MW,
- wolnostojąca konstrukcja modułów fotowoltaicznych,
- moduły (panele),
- inwertery,
- kontenerowe stacje transformatorowe SN/nN do 5 sztuk,
- magazyny energii do 5 sztuk,
- wewnętrzne kablowe sieci elektroenergetyczne łączące poszczególne elementy elektrowni,
- instalacja monitorująca oraz odgromowa,
- przyłącze do sieci dystrybucyjnej SN,
- nieutwardzone ciągi komunikacyjne wewnętrzne,
- ogrodzenie terenu,
- realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266),

projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:

- ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725),
- rozporządzenia 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),
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112),

2. **ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- planowana inwestycja położona jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- wnioskowany obszar zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 408 – Niecka Miechowska (część NW),
- zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Na terenie objętym wnioskiem nie występują grunty leśne, ani grunty rolne klas I - III. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- do wniosku dołączono decyzję Wójta Gminy Lgota Wielka, znak: RIG.OSR.6220.9.2023 z dnia 15.01.2024 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia polegającego na budowie 1-4 instalacji fotowoltaicznych pn. Brudzice II, na terenie działek nr ewid. 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779 w m. Brudzice, o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania,
- realizacja inwestycji – zgodnie z warunkami określonymi w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Lgota Wielka, z dnia 15.01.2024 r., znak: RIG.OSR.6220.9.2023,

- prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami ochrony przyrody – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.),
- zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych,
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora.

3. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- zasilanie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącze do sieci oraz poprzez projektowaną instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, na potrzeby własne 10 kW – możliwe do uzyskania z własnych źródeł wytwórczych,
- energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownię fotowoltaiczną będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej po uzyskaniu wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do treści art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266) decyzja o warunkach zabudowy zostanie załączona do wniosku o wydanie warunków przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku (II SA/Bk 940/17) „... przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy planistycznej nie zawiera warunku zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii”,
- dojazd do planowanej inwestycji – poprzez projektowany zjazd z drogi powiatowej Nr 3509E zlokalizowanej na działce nr ewid. 619,
- gospodarka odpadami powstającymi na skutek prowadzenia działalności zgodna z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa – jeśli dotyczy,
- odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działek nr ewid. 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779,
- wszystkie prace budowlane w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych, należy wykonywać zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. nr 129, poz. 844), Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1286) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie

bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401).

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

6. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Działki nr ewid. 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779 znajdują się w terenie górniczym Bełchatów – Pole Bełchatów.

przy uwzględnieniu na kolejnych etapach przygotowania inwestycji następujących warunków geologiczno-górnich:

- 1) spodziewane wielkości deformacji ciągłych na terenie planowanej inwestycji wynoszą:
 - osiadanie $W_{\max} = 0,0 \text{ m}$,
 - odkształcenie poziome $E_{\max} = 10,3 \text{ mm/m}$,
 - nachylenie $T_{\max} = 10,5 \text{ mm/m}$,
 - promień krzywizny $R_{\min} = 40 \text{ km}$;
- 2) teren inwestycji znajduje się w rejonie, w którym mogą wystąpić prędkości drgań gruntu do 5 mm/s, tj. 0-go stopnia intensywności sejsmicznej w skali GSIS-2017 - na skutek wstrząsów sejsmicznych powodowanych działalnością górniczą.
- 3) opiniowany teren znajduje się w zasięgu do 2025 roku leja depresji. Zwierciadło wód podziemnych w warunkach naturalnych w rejonie ww. terenu występowało pierwotnie na rzędnej +215 m n.p.m.

Wnioskiem z dnia 15.04.2024 r. Wójt Gminy Lgota Wielka przedstawił Dyrektorowi Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach do uzgodnienia projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 1-4 instalacji fotowoltaicznych pn. BRUDZICE II o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania na części działek o nr ewid. 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779 (obręb Brudzice), położonych w gminie Lgota Wielka,

Stosownie do dyspozycji art. 53 ust. 4 pkt 4 w związku z art. 64 ust. 1 „u.p.z.p.”, Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach jest organem uzgadniającym decyzje w sprawach o ustalenie warunków zabudowy w odniesieniu do terenów górniczych.

Przeprowadzone rozpoznanie, w tym analiza:

- opinii górniczo-geologicznej Nr 53/2024 z dnia 19.04.2024 r. zakładu górniczego KWB „Bełchatów”,
 - planu ruchu odkrywkowego Zakładu Górniczego KWB „Bełchatów” - Pole Bełchatów, sporządzonego na okres: 1.01.2024 r. - 31.12.2026 r., zatwierdzonego decyzją Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach z dnia 28.12.2023 r., znak KIE.9202.79.2023.NB,
 - koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 120/94 z dnia 8.08.1994 r., data ważności koncesji 31.12.2026 r., na wydobywanie węgla brunatnego i kopalin towarzyszących ze złoża „Bełchatów - Pole Bełchatów”,
- przedmiotowego projektu decyzji,

wykazało że obszar, na którym zlokalizowano przedmiotową inwestycję, usytuowany jest w granicach terenu górniczego „Pole Bełchatów”.

Granice ww. terenu górniczego określają zasięg odkształcenia powierzchni, występowanie deformacji terenu i możliwość wystąpienia drgań gruntu.

Opiniowany teren położony jest w odległości około 8,7 km w stosunku do granic udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Bełchatów - Pole Bełchatów”.

W stosunku do granicy frontu eksploatacyjnego Kopalni Węgla Brunatnego „Bełchatów” - Pole „Bełchatów” ww. teren znajduje się w odległościach:

- a) aktualnie - około 6,7 km,
- b) docelowo - około 6,7 km.

0 stopień intensywności sejsmicznej w skali GSIS-2017 powoduje nieodczuwalność drgań przez ludzi bądź słabą odczuwalność. Potencjalnie nie powoduje żadnych szkód budynków tj. stopień szkodliwości drgań S_0 .

W świetle powyższych ustaleń, uwzględnienie podanych w rozstrzygnięciu czynników geologiczno-górniczych przy podejmowaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania projektowanego obiektu usytuowanego na terenie górniczym.

Uzasadnienie

Prime PV ASSETS Sp. z o.o., ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk reprezentowana przez pełnomocnika Krzysztofa Bussek, ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice w dniu 21 lutego 2024 r., wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie 1-4 instalacji fotowoltaicznych pn. BRUDZICE II o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania na części działek o nr ewid. 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779 (obręb Brudzice), położonych w gminie Lgota Wielka.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla części działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z Rozporządzeniem 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. Nr 164, poz. 1588).

Do wniosku dołączono decyzję Wójta Gminy Lgota Wielka, znak: RIG.OSR.6220.9.2023 z dnia 15.01.2024 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia polegającego na budowie 1-4 instalacji fotowoltaicznych pn. Brudzice II, na terenie działek nr ewid. 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779 w m. Brudzice, o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę o której mowa w art. 5 u.p.z.p.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524), które zmieniły art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- Starostą Radomszczańskim zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzgodnienie uważa się za dokonane, gdyż Urząd nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzgodnienie uważa się za dokonane, gdyż Urząd nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia,
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzgodnienie uważa się za dokonane, gdyż Urząd nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia,
- Powiatowym Zarządem Dróg w Radomsku zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzgodnienie uważa się za dokonane, gdyż Urząd nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia,
- Okręgowym Urzędem Górniczym w Kielcach, postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2024 r., znak:KIE.5121.165.2024.AG,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Radomsku, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzgodnienie uważa się za dokonane, gdyż Urząd nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia,

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 5 należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Wójta Gminy Lgota Wielka w terminie 14– tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1, §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. Zał. Nr 1 sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.

WYNIKI ANALIZY – część tekstowa – załącznik Nr 1 a do decyzji o warunkach zabudowy

1. Wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 3 zostały łącznie spełnione.
2. Analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków do wydania decyzji administracyjnej:

2.1. Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), ze względu na rodzaj inwestycji – budowa instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436), decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki tj. działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej nie musi być zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczącej 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. Ponadto, teren nie musi mieć dostępu do drogi publicznej,

- a) ze względu na charakter inwestycji – instalacja odnawialnego źródła energii – nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- b) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji:
 - instalacja fotowoltaiczna o mocy do 4,5 MW,
 - wolnostojąca konstrukcja modułów fotowoltaicznych,
 - moduły (panele),
 - inwertery,
 - kontenerowe stacje transformatorowe SN/nN do 5 sztuk,
 - magazyny energii do 5 sztuk,
 - wewnętrzne kablowe sieci elektroenergetyczne łączące poszczególne elementy elektrowni,
 - instalacja monitorująca oraz odgromowa,
 - przyłącze do sieci dystrybucyjnej SN,
 - nieutwardzone ciągi komunikacyjne wewnętrzne,
 - ogrodzenie terenu,
 - realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266),
- c) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
 - ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725),
 - rozporządzenie 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),
 - rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112),

2.2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej

- a) Elektrownia fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla takiej inwestycji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 tej ustawy.

Planowana inwestycja spełnia art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.3. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) zasilanie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącze do sieci oraz poprzez projektowaną instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, na potrzeby własne 10 kW – możliwe do uzyskania z własnych źródeł wytwórczych,
- d) energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownię fotowoltaiczną będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej po uzyskaniu wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do treści art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266) decyzja o warunkach zabudowy zostanie załączona do wniosku o wydanie warunków przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku (II SA/Bk 940/17) „... przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy planistycznej nie zawiera warunku zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii”,
- e) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- f) dojazd do planowanej inwestycji – poprzez projektowany zjazd z drogi powiatowej Nr 3509E zlokalizowanej na działce nr ewid. 619,
- g) gospodarka odpadami powstającymi na skutek prowadzenia działalności zgodna z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa – jeśli dotyczy,
- h) odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działek nr ewid. 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779,
- i) zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- j) ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi.

2.4. Zgodnie z 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) Na terenie objętym wnioskiem nie występują grunty leśne, ani grunty rolne klas I - III. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2.5. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

- a) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi m. in. z.
 - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54),
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. ze zm.),

- ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951),
- ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 84).

2.6. Zgodnie z 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.

Planowana inwestycja nie znajduje się w ww. obszarach.

2.7. Zgodnie z art. 61 ust. 2 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1

- a) nie stosuje się.

2.8. 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

- a) farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla takiej inwestycji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 tej ustawy.

2.9. Zgodnie z art. 61 ust. 4 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie

- c) nie stosuje się.

2.10 Zgodnie z art. 61 ust. 5 – warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

- a) wykonanie projektowanego przyłącza energetycznego będzie zagwarantowane w drodze umowy między inwestorem, a właścicielem sieci.

Wójt
Gminy Lgota Wielka

Kamil Barda