

**DECYZJA Nr 13/2023
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2, art. 59 pkt. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), zgodnie z art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zmianami) – po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 23 lutego 2023 r. przez PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa,

**USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY
dla inwestycji polegającej na:**

**budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW,
na fragmencie dz. ew. nr 31, obręb Stolniki, gmina Cielądz,**

1. Rodzaj inwestycji:

Tereny produkcyjne energii elektrycznej.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Farma fotowoltaiczna o mocy do 6 MW.

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

3.1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- Ustala się teren inwestycji oznaczony na załączniku graficznych Nr 1 do niniejszej decyzji.
- Dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW, która składać się będzie z:
 - paneli fotowoltaicznych w ilości do 15000 szt., o mocy pojedynczego panelu od 450 do 1000 Wp, montowanych na konstrukcjach wsporczych, usytuowanych pod kątem od 15° do 45° w stosunku do poziomu gruntu, wysokość konstrukcji wsporczych wraz z panelami do 4,0 m,
 - kontenerowej stacji transformatorowej o maksymalnej powierzchni zabudowy do 18 m² i maksymalnej wysokości do 4,0 m, w ilości do 6 sztuk,
 - inwentarów w ilości do 120 sztuk,
 - instalacji pośrednich rozdzielnic napięcia,
 - instalacji układu pomiarowo-zabezpieczającego,
 - instalacji odgromowych, przepięciowych oraz przetężeńiowych,
 - ogrodzenia i monitoringu,
 - innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.
- Powierzchnia terenu inwestycji po obrysie zewnętrznym do 2,92 ha.
- Dopuszcza się instalację innych obiektów i urządzeń, niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji, w tym infrastruktury technicznej.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych Nr: 113514 E (dz. ew. nr 22, obręb Stolniki), 113533 E (dz. ew. nr 41, obręb Stolniki) oraz 113515 E (dz. ew. nr 45, obręb Stolniki).
- Wymagane zachowanie odległości określonych w przepisach odrębnych od użytków leśnych.

3.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Teren inwestycji jest położony poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zmianami).
- Teren inwestycji o powierzchni do 2,92 ha nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w myśl przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

- Inwestycja objęta niniejszą decyzją należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 zmianami). Zgodnie z ww. rozporządzeniem - § 3 ust. 1, pkt 54 lit. b do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż 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.
 - Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Cielądz z dnia 18 maja 2022 r. znak: SRL.6220.10.2021.MO.
 - Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.), 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).
 - Teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).
-
- Zgodnie z art. 32. ust.1 cytowanej wyżej ustawy, w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:
 - 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 Cielądz.

3.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Przyłączenie instalacji do sieci energetycznej – **na warunkach określonych przez zarządcę sieci.**
- Zapotrzebowanie na wodę – **nie dotyczy.**
- Zapotrzebowanie na energię cieplną – **nie dotyczy.**
- Sposób odprowadzenia ścieków bytowych – **nie dotyczy.**
- Odprowadzenie wód opadowych – **zgodnie z przepisami odrębnymi.**
- Gospodarowanie odpadami – **zgodnie z przepisami odrębnymi.**
- Dostęp komunikacyjny do nieruchomości – wnioskowana inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, dlatego nie stosuje się art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren objęty inwestycją, tj. działka o nr ew. 31, w obrębie Stolniki, przylega do dróg gminnych nr 113514 E, 113115 E i 113533 E. Planowany wjazd na teren inwestycji odbywać będzie się z drogi gminnej nr 113514 E (dz. ew. nr 22, obręb Stolniki), na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
- Ewentualne miejsca parkingowe należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.

3.4. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- Teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest poza granicami terenów i obszarów górniczych.
- Uwarunkowania wynikające z lokalizacji w granicach terenu lub obszaru górniczego: **nie dotyczy.**

3.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Inwestycje należy realizować zapewniając poszanowanie występujących, uzasadnionych interesów osób trzecich.
- Zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022, poz. 1360, ze zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłóciłyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych;

- Realizacja inwestycji nie powinna ograniczać osobom trzecim dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z mediów infrastruktury technicznej i dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz powinna chronić przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- Należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.
- 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).

3.6. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- Obiekty budowlane, budowle i związane z nimi urządzenia zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Inwestycja winna spełniać warunki w zakresie ochrony p.poż. zgodnie z obowiązkiem określonym w treści Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2057).
- Inwestycję realizować należy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 ze zmianami).
- Na terenie objętym wnioskiem nie stwierdzono występowania urządzeń melioracji wodnych.
- W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zmianami).

3.7. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, sporządzonych na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

UZASADNIENIE

Dnia 23 lutego 2023 r. do Urzędu Gminy w Cielądzu wpłynął wniosek złożony przez PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, o ustalenie warunków zabudowy dla części działki o nr ew. 31, położonej w obrębie Stólniki, gmina Cielądz, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW. Do wniosku została dołączona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Cielądz, z dnia 18 maja 2022 r., znak: SRL.6220.10.2021.MO, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla powyższego przedsięwzięcia.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 należało ustalić warunki zabudowy.

Działając zgodnie z treścią art. 53 ust. 3 powyższej ustawy, zbadano warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W granicach terenu projektowanej inwestycji oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary ograniczonego użytkowania. Teren leży poza granicami ustanowionych obszarów NATURA 2000 oraz nie jest chroniony zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Położony jest poza granicami terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Teren objęty wnioskiem stanowi własność jednej osoby fizycznej. W ewidencji gruntów oznaczony jest jako grunty orne klasy: RIVb, RV oraz RVI i jest obecnie wykorzystywany rolniczo.

W celu oceny zgodności z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego planowanego sposobu zagospodarowania terenu, przeprowadzono 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

Zgodnie z 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 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”, rozumianej jako „instalacja odnawialnego źródła energii – instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisaną przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii”. Oznacza to, że przy ustalaniu

warunków zabudowy dla tych instalacji nie wymaga się spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej.

Wnioskowana inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW. W związku z powyższym **nie została przeprowadzona analiza urbanistyczna w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego**, o którym mowa w rozporządzeniu 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).

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze;
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę, o której mowa w art. 5 pkt 4 powyższej ustawy.

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 stronie możliwość czynnego udziału w postępowaniu i informowano ją o dokonywanych czynnościach.

Decyzja jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Załączniki: Zał. Nr 1 – część graficzna decyzji.

Zał. Nr 2 – wyniki analizy architektoniczno-urbanistycznej wraz z częścią graficzną.

POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy j. w., przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio, a koszty realizacji roszczeń (z art. 36 ust. 1 i 3) ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
2. Załączniki ponumerowane od 1 do 3 stanowią integralną część decyzji.
3. Stosownie do art. 19 ust. 2 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.) wykonanie zjazdu w pasie drogowym należy do właściciela gruntów przyległych do drogi i wymaga uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi.
4. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Skierniewicach, za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
5. W trakcie biegu terminu od wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Cielądz, 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 i brak jest możliwości złożenia odwołania do SKO i zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
6. W przypadku niewydania decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia nieobarczonego brakami formalnymi wniosku o wydanie takiej decyzji wnioskodawca ma prawo wnieść do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem tutejszego organu, t. j. Wójta Gminy Cielądz, żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki, przy czym do terminu tego 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 tutejszego organu.

7. Dokonano zapłaty opłaty skarbowej za wydanie decyzji w wysokości 598 zł, zgodnie z załącznikiem – część I pkt 8 do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U z 2022 r. poz. 2142 ze zmianami).

Z up. WÓJTA
mgr Sylwester Krawczyk
SEKRETARZ GMINY

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. pozostałe strony postępowania według wykazu znajdującego się w aktach sprawy.

Opracowała:

mgr Małgorzata Galka - uprawnienia zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami).

**WÓJT GMINY
CIELĄDZ**
powiat rawski, woj. łódzkie

SKALA 1:1000

LEGENDA:

Linia rozgraniczająca teren inwestycji oznaczona literami od A do K.

31

Oznaczenie działki ew. wymienionej w decyzji.

113514E, 113515E, 113533E - Nr dróg gminnych.

KD

Oznaczenie drogi publicznej.

Załącznik Nr 1
Do decyzji Nr 13/2023
z dnia 30 maja 2023 r.

Z up. WÓJTA

mgr Sylwester Krawczyk
SEKRETARZ GMINY

Mgr Małgorzata Gałka
6a14e
DIKANTANT ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI
(1985-1986) (1987-1988) (1989-1990) (1991-1992) (1993-1994) (1995-1996) (1997-1998) (1999-2000) (2001-2002) (2003-2004) (2005-2006) (2007-2008) (2009-2010) (2011-2012) (2013-2014) (2015-2016) (2017-2018) (2019-2020) (2021-2022) (2023-2024) (2025-2026) (2027-2028) (2029-2030) (2031-2032) (2033-2034) (2035-2036) (2037-2038) (2039-2040) (2041-2042) (2043-2044) (2045-2046) (2047-2048) (2049-2050) (2051-2052) (2053-2054) (2055-2056) (2057-2058) (2059-2060) (2061-2062) (2063-2064) (2065-2066) (2067-2068) (2069-2070) (2071-2072) (2073-2074) (2075-2076) (2077-2078) (2079-2080) (2081-2082) (2083-2084) (2085-2086) (2087-2088) (2089-2090) (2091-2092) (2093-2094) (2095-2096) (2097-2098) (2099-2100) (2101-2102) (2103-2104) (2105-2106) (2107-2108) (2109-2110) (2111-2112) (2113-2114) (2115-2116) (2117-2118) (2119-2120) (2121-2122) (2123-2124) (2125-2126) (2127-2128) (2129-2130) (2131-2132) (2133-2134) (2135-2136) (2137-2138) (2139-2140) (2141-2142) (2143-2144) (2145-2146) (2147-2148) (2149-2150) (2151-2152) (2153-2154) (2155-2156) (2157-2158) (2159-2160) (2161-2162) (2163-2164) (2165-2166) (2167-2168) (2169-2170) (2171-2172) (2173-2174) (2175-2176) (2177-2178) (2179-2180) (2181-2182) (2183-2184) (2185-2186) (2187-2188) (2189-2190) (2191-2192) (2193-2194) (2195-2196) (2197-2198) (2199-2200) (2201-2202) (2203-2204) (2205-2206) (2207-2208) (2209-2210) (2211-2212) (2213-2214) (2215-2216) (2217-2218) (2219-2220) (2221-2222) (2223-2224) (2225-2226) (2227-2228) (2229-2230) (2231-2232) (2233-2234) (2235-2236) (2237-2238) (2239-2240) (2241-2242) (2243-2244) (2245-2246) (2247-2248) (2249-2250) (2251-2252) (2253-2254) (2255-2256) (2257-2258) (2259-2260) (2261-2262) (2263-2264) (2265-2266) (2267-2268) (2269-2270) (2271-2272) (2273-2274) (2275-2276) (2277-2278) (2279-2280) (2281-2282) (2283-2284) (2285-2286) (2287-2288) (2289-2290) (2291-2292) (2293-2294) (2295-2296) (2297-2298) (2299-2300) (2301-2302) (2303-2304) (2305-2306) (2307-2308) (2309-2310) (2311-2312) (2313-2314) (2315-2316) (2317-2318) (2319-2320) (2321-2322) (2323-2324) (2325-2326) (2327-2328) (2329-2330) (2331-2332) (2333-2334) (2335-2336) (2337-2338) (2339-2340) (2341-2342) (2343-2344) (2345-2346) (2347-2348) (2349-2350) (2351-2352) (2353-2354) (2355-2356) (2357-2358) (2359-2360) (2361-2362) (2363-2364) (2365-2366) (2367-2368) (2369-2370) (2371-2372) (2373-2374) (2375-2376) (2377-2378) (2379-2380) (2381-2382) (2383-2384) (2385-2386) (2387-2388) (2389-2390) (2391-2392) (2393-2394) (2395-2396) (2397-2398) (2399-2400) (2401-2402) (2403-2404) (2405-2406) (2407-2408) (2409-2410) (2411-2412) (2413-2414) (2415-2416) (2417-2418) (2419-2420) (2421-2422) (2423-2424) (2425-2426) (2427-2428) (2429-2430) (2431-2432) (2433-2434) (2435-2436) (2437-2438) (2439-2440) (2441-2442) (2443-2444) (2445-2446) (2447-2448) (2449-2450) (2451-2452) (2453-2454) (2455-2456) (2457-2458) (2459-2460) (2461-2462) (2463-2464) (2465-2466) (2467-2468) (2469-2470) (2471-2472) (2473-2474) (2475-2476) (2477-2478) (2479-2480) (2481-2482) (2483-2484) (2485-2486) (2487-2488) (2489-2490) (2491-2492) (2493-2494) (2495-2496) (2497-2498) (2499-2500) (2501-2502) (2503-2504) (2505-2506) (2507-2508) (2509-2510) (2511-2512) (2513-2514) (2515-2516) (2517-2518) (2519-2520) (2521-2522) (2523-2524) (2525-2526) (2527-2528) (2529-2530) (2531-2532) (2533-2534) (2535-2536) (2537-2538) (2539-2540) (2541-2542) (2543-2544) (2545-2546) (2547-2548) (2549-2550) (2551-2552) (2553-2554) (2555-2556) (2557-2558) (2559-2560) (2561-2562) (2563-2564) (2565-2566) (2567-2568) (2569-2570) (2571-2572) (2573-2574) (2575-2576) (2577-2578) (2579-2580) (2581-2582) (2583-2584) (2585-2586) (2587-2588) (2589-2590) (2591-2592) (2593-2594) (2595-2596) (2597-2598) (2599-2600) (2601-2602) (2603-2604) (2605-2606) (2607-2608) (2609-2610) (2611-2612) (2613-2614) (2615-2616) (2617-2618) (2619-2620) (2621-2622) (2623-2624) (2625-2626) (2627-2628) (2629-2630) (2631-2632) (2633-2634) (2635-2636) (2637-2638) (2639-2640) (2641-2642) (2643-2644) (2645-2646) (2647-2648) (2649-2650) (2651-2652) (2653-2654) (2655-2656) (2657-2658) (2659-2660) (2661-2662) (2663-2664) (2665-2666) (2667-2668) (2669-2670) (2671-2672) (2673-2674) (2675-2676) (2677-2678) (2679-2680) (2681-2682) (2683-2684) (2685-2686) (2687-2688) (2689-2690) (2691-2692) (2693-2694) (2695-2696) (2697-2698) (2699-2700) (2701-2702) (2703-2704) (2705-2706) (2707-2708) (2709-2710) (2711-2712) (2713-2714) (2715-2716) (2717-2718) (2719-2720) (2721-2722

**WYNIKI ANALIZY
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA**

przeprowadzonej na podstawie 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) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), dla zamierzenia polegającego na:

budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW, na fragmencie dz. ew. nr 31, obręb Stolniki, gmina Cielądz.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW. Inwestycja realizowana będzie na działce o nr ew. 31, obręb Stolniki, gmina Cielądz. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały oznaczone na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Teren objęty inwestycją przylega do dróg gminnych, oznaczonych dz. ew. nr: 22, 41 i 45, obręb Stolniki, gmina Cielądz. Nieruchomość, na której planowana jest inwestycja obejmuje grunty orne klas RIVb, RV oraz RVI. Obecnie obszar, na którym planuje się budowę farmy fotowoltaicznej jest użytkowany rolniczo. W bezpośredniej okolicy przedsięwzięcia znajdują się od strony północy tereny zalesione oraz droga, na zachód tereny zalesione, na wschód tereny upraw rolnych wraz z zabudową zagrodową, na południe tereny rolne oraz droga.

Przedmiotowa działka znajduje się na terenie pozbawionym obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Koniecznym stało się więc w przedmiotowej sprawie przeprowadzenie postępowania zgodnie z regulacjami rozdziału V ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W celu oceny zgodności z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego planowanego sposobu zagospodarowania terenu, przeprowadzono 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, tj:

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 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.*

Przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, 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, rozumianej jako „*instalacja odnawialnego źródła energii - instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii*”. Wnioskowana inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW. W związku z powyższym nie została przeprowadzona analiza urbanistyczna w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w rozporządzeniu 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.

W zakresie dostępu terenu objętego wnioskiem do drogi publicznej, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stosuje się art. 61 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, ponieważ wnioskowana inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii. Teren objęty inwestycją, tj. działka o nr ew. 31, położona w obrębie Stolniki, przylega do dróg gminnych nr 113514 E, 113115 E i 113533 E. Planowany wjazd na teren inwestycji odbywać będzie się z drogi gminnej nr 113514 E (dz. ew. nr 22, obręb Stolniki), na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

Wyniki analizy, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy

Według definicji podanej w art. 2 pkt 13 ustawy przez uzbrojenie terenu należy rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

- Energia elektryczna – tereny sąsiednie są uzbrojone w sieć energetyczną.

Art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 1326) realizacja inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy inwestycji realizowanej na gruntach ornych klasy RIVb, RV oraz RVI.

Art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy

Na potrzeby rozpatrywanej sprawy ustalono następujący katalog przepisów odrębnych, które wpływają na treść rozstrzygnięcia:

- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.) – należy stosować przepisy w zakresie ochrony gleby, ziemi, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych wynikających z tych ustaw i przepisów szczegółowych;
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633) – nie ma zastosowania, gdyż przedmiotowa działka nie jest położona na terenach górniczych;
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) – nie ma zastosowania z wyjątkiem art. 32 i 33 tej ustawy;
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami):
Inwestycja objęta niniejszą decyzją należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 zmianami). Zgodnie z ww. rozporządzeniem - § 3 ust. 1, pkt 54 lit. b do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż 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.
Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Cielądz z dnia 18 maja 2022 r. znak: SRL.6220.10.2021.MO.

W świetle powyższych ustaleń należy stwierdzić, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy

Przedmiotowe 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”.

- Na teren przedsięwzięcia nie została wydana decyzja 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.
- Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze występowania gazociągu.
- Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze występowania rurociągu.

W tej sytuacji stwierdzono, iż spełnione zostały wszystkie warunki określone w art. 61 ust 1 pkt. 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, że istnieje możliwość określenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji i wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości zgodnie ze złożonym wnioskiem.

Z up. WÓJTA

mgr Sylwester Krawczyk
SEKRETARZ GMINY

Wyniki analizy opracował:

mgr Małgorzata Galka - uprawnienia zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami).

CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY, STANOWIĄCYCH ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY NR 13/2023:

Skala 1:2000

1. Linia rozgraniczająca teren inwestycji oznaczony literami od A do K.

31 2. Oznaczenie działki ew. wymienionej w decyzji.

△△ 3. Nieprzekraczalna linia zabudowy.

4. Symbol rodzaju zagospodarowania terenu:

PE - tereny produkcyjne energii elektrycznej,
113514E, 113515E, 113533E - nr drogi gminnej,
KD - oznaczenie drogi publicznej.

Z up. WÓJTA
mgr Sylwester Krawczyk
SEKRETARZ GMINY

Mgr Małgorzata Galka
Galka

~~PROJEKTANT ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI - EGO
(art. 5 pkt 1) - ...
o planach zagospodarowania ...~~

