

Znak: ITOŚ.PP.6730.9.2023

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. 2022 poz. 503, z późn. zm.), §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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24 lutego 2023 r., PCWO Energy Projekt Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla części działki nr ewid. 254 oraz dla działki 182/1 (obręb Parcice) gmina Czastary,

dla inwestycji obejmującej:
budowę farmy fotowoltaicznej,

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 farmy fotowoltaicznej,

i ustalam:

rodzaj zabudowy:

- instalacja odnawialnego źródła energii,

oraz funkcję zabudowy:

- farma fotowoltaiczna,

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:

- 1) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla planowanej inwestycji:
 - zgodna z Zał. 1,
- 2) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia projektowanej inwestycji:
 - całkowita moc planowanej inwestycji do 3 MW,
 - panele fotowoltaiczne w ilości do 7500 szt.,
 - infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
 - sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia oraz przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
 - inwertery/falowniki,
 - system monitoringu,
 - instalacja odgromowa,
 - kabel telekomunikacyjny,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
 - realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723),
- 3) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:

- a) ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
- b) 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),
- c) 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:

- a) planowana inwestycja położona jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- b) zgodnie z informacją o działce nr ewid. 182/1 znajdują się na niej następujące grunty: PsIV, RIVa, RIVb, na działce nr ewid. 254 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- c) zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- d) 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 2022 r. poz. 916, 1726),
- e) do wniosku dołączono decyzję Wójta Gminy Czastary, znak: ITOŚ 6220.2.2021 z dnia 15 marca 2022 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części dz. nr 182/1, 254 w obrębie Parcice, gm. Czastary,
- f) przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora,
- g) zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- h) ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- i) teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w zasięgu działania systemów drenarskich oraz graniczy z rowem,
- j) 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 2022 r. poz. 2625, 2687, z 2023 r. poz. 295, 412),
- k) w przypadku napotkania urządzeń drenarskich inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej i rowu), a w przypadku uszkodzenia przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia,
- l) przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora.

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

- m) planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- n) 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).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 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 – w razie konieczności agregat prądotwórczy,
- 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 2022 r. poz. 1385, 1723) 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) 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,
- f) odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działek nr ewid. 182/1, 254,
- g) przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci,
- h) usytuowanie obiektu w obrębie istniejącej linii napowietrznej wysokiego napięcia winno być zgodne z obowiązującymi przepisami,
- i) 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 169, poz. 1650), 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),
- j) przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem zamiaru wykonania robót budowlanych do właściwego organu administracji dla ww. zadania inwestycyjnego, Inwestor winien pisemnie wystąpić do ENERGA-OPERATOR SA w Kaliszu, al. Wolności 8 o uzgodnienie planu zagospodarowania terenu objętego przedmiotową inwestycją, względem infrastruktury elektroenergetycznej. Wnioskodawca winien dołączyć do wniosku o uzgodnienie branżowe krótki opis techniczny oraz mapę w skali 1:500 lub 1:1000, na której szczegółowo zaznaczona zostanie lokalizacja (z zachowaniem skali i uwzględnieniem gabarytów) wszystkich elementów projektowanego zagospodarowania przedmiotowych działek w szczególności w zakresie:
- przebiegu granic działki wraz z ogrodzeniem,
 - przeznaczenia terenu działki, w szczególności w bezpośrednim otoczeniu linii elektroenergetycznych (np. teren zieleni niskopiennej, trawnik, nieużytek itp.),
 - strefy pracy sprzętu załadunkowo-rozładunkowego (w tym określenie jego rodzaju i zasięgu),
 - oznaczenia stref składowania materiałów budowlanych,
 - lokalizacji planowanej do budowy elektrowni fotowoltaicznej oraz pozostałego zagospodarowania przedmiotowych działek wraz z naniesionymi odległościami poziomymi oraz pionowymi od infrastruktury elektroenergetycznej.
- k) przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
- dla linii napowietrznych WN - 11 m po każdej ze stron od osi linii;
 - dla linii napowietrznych SN - 7 m po każdej ze stron od osi linii;
 - dla linii napowietrznych nN - 3,5 m po każdej ze stron od osi linii.
- W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.
- l) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- m) w przypadku planowania źródeł energii w sąsiedztwie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej należy przedstawić OSD sposób zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę tego źródła uwzględniający swobodny dostęp i dojazd służb OSD do istniejącej infrastruktury w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- n) przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

- o) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

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 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1643 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351), zmienionym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 stycznia 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 248),

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. 182/1, 254 nie znajdują się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

PCWO Energy Projekt Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej na części działki o nr ewid. 254 oraz na działce 182/1 (obręb Parcice) gmina Czastary.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla działek określonych 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 Czastary, znak: ITOŚ 6220.2.2021 z dnia 15 marca 2022 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części dz. nr 182/1, 254 w obrębie Parcice, gm. Czastary.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ww. ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W dniu 15 marca 2023 r. strona postępowania złożyła pismo dotyczące zawiadomienia o wszczęciu postępowania, w których wniosła uwagi.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 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 Wieruszowskim**, postanowieniem z dnia 29.03.2023 r., znak: GN.673.7.17.2023 - uzgodnienie **pozytywne**;
- **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kaliszu**, postanowieniem z dnia 11.04.2023 r. znak: PO.ZPU.2.521.809.2023.WR - uzgodnienie **pozytywne**;
- **właściwym zarządcą drogi gminnej** - uzgodnienie na podstawie tzw. *milczącej zgody*/w oparciu o art. 53 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),

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 Sieradzu za pośrednictwem Wójta Gminy Czastary 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.



Z up. WÓJTA

mgr Teresa Piotrowska
inspektor ds. Zamówień Publicznych
i Planowania Przestrzennego

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. PCWO Energy Projekt Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, adres do korespondencji:
ul. Świętego Leonarda 7, 25-311 Kielce,
2. strony wg rozdzielnika,
3. a/a.

Oplata skarbową w wysokości 598,00 zł została pobrana zgodnie z art. 1 ust. 1 lit. a), załącznik - przedmiot opłaty skarbowej część I pkt. 8 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.).

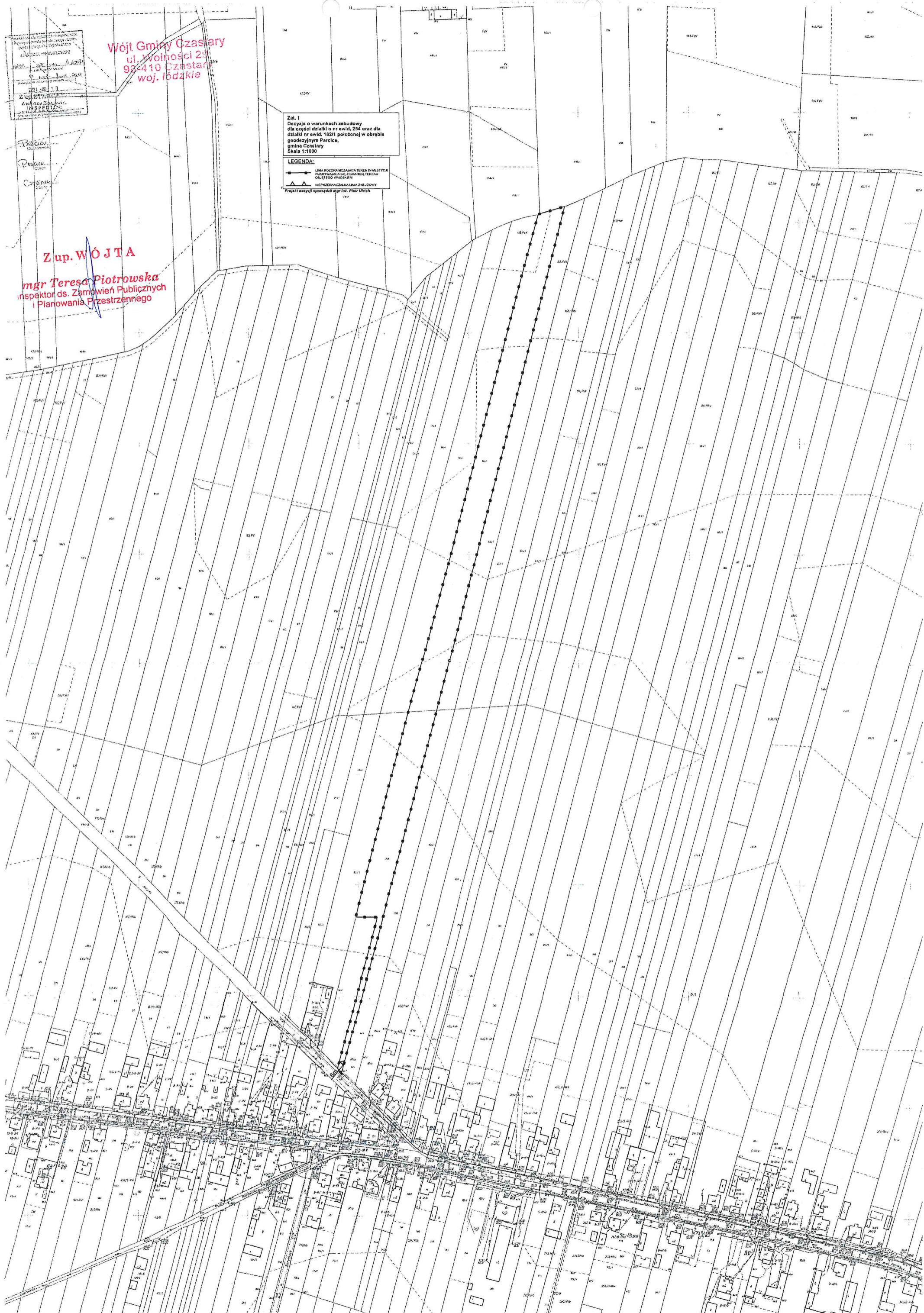
Wójt Gminy Czastary
ul. Wolności 23
92-410 Czastary
woj. łódzkie

Zal. 1
Decyzja o warunkach zabudowy
dla części działki o nr ewid. 254 oraz dla
działki nr ewid. 1821 położonej w obrębie
geodezyjnym Parcela,
gmina Czastary
Skala 1:1000

LEGENDA:
— LINIA OGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
— PUNKTY WYKAZUJĄCE ŚCIEŻNICĘ TOROWĄ
— NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Urlich

Z up. WÓJTA

mgr Teresa Piotrowska
inspektor ds. Zamówień Publicznych
i Planowania Przestrzennego



**WYNIKI ANALIZY – część tekstowa – załącznik Nr 1 a do decyzji o warunkach zabudowy
znak: ITOŚ.PP.6730.9.2023 z dnia 08.05.2023 r.**

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. 2022 poz. 503, z późn. zm.), 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 2022 r. poz. 1378, 1383), 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:
 - całkowita moc planowanej inwestycji do 3 MW,
 - panele fotowoltaiczne w ilości do 7500 szt.,
 - infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
 - sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia oraz przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
 - inwertery/falowniki,
 - system monitoringu,
 - instalacja odgromowa,
 - kabel telekomunikacyjny,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
 - realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723),
- c) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
 - ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
 - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1643 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351), zmienionym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 stycznia 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 248),
 - 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 – w razie konieczności agregat prądowórczy,
- 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 2022 r. poz. 1385, 1723) 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) 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,
- g) odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działek nr ewid. 182/1, 254,
- h) zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- i) ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi.
- j) przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci,
- k) usytuowanie obiektu w obrębie istniejącej linii napowietrznej wysokiego napięcia winno być zgodne z obowiązującymi przepisami,
- l) 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 169, poz. 1650), 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),
- m) przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem zamiaru wykonania robót budowlanych do właściwego organu administracji dla ww. zadania inwestycyjnego, Inwestor winien pisemnie wystąpić do ENERGA-OPERATOR SA w Kaliszu, al. Wolności 8 o uzgodnienie planu zagospodarowania terenu objętego przedmiotową inwestycją, względem infrastruktury elektroenergetycznej. Wnioskodawca winien dołączyć do wniosku o uzgodnienie branżowe krótki opis techniczny oraz mapę w skali 1:500 lub 1:1000, na której szczegółowo zaznaczona zostanie lokalizacja (z zachowaniem skali i uwzględnieniem gabarytów) wszystkich elementów projektowanego zagospodarowania przedmiotowych działek w szczególności w zakresie:
 - przebiegu granic działki wraz z ogrodzeniem,
 - przeznaczenia terenu działki, w szczególności w bezpośrednim otoczeniu linii elektroenergetycznych (np. teren zieleni niskopiennej, trawnik, nieużytek itp.),
 - strefy pracy sprzętu załadunkowo-rozładunkowego (w tym określenie jego rodzaju i zasięgu),
 - oznaczenia stref składowania materiałów budowlanych,
 - lokalizacji planowanej do budowy elektrowni fotowoltaicznej oraz pozostałego zagospodarowania przedmiotowych działek wraz z naniesionymi odległościami poziomymi oraz pionowymi od infrastruktury elektroenergetycznej.
- n) przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych WN - 11 m po każdej ze stron od osi linii;

- dla linii napowietrznych SN - 7 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii napowietrznych nN - 3,5 m po każdej ze stron od osi linii.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

- o) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- p) w przypadku planowania źródeł energii w sąsiedztwie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej należy przedstawić OSD sposób zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę tego źródła uwzględniający swobodny dostęp i dojazd służb OSD do istniejącej infrastruktury w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- q) przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.
- r) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

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) Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 182/1 znajdują się na niej następujące grunty: PsIV, RIVa, RIVb, na działce nr ewid. 254 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726),
 - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840),
 - ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, 2163),
 - ustawą prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420, 2269).

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
- a) 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.

Wyniki analizy sporządził: *mgr inż. Piotr Ulrich*
(uprawniony do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Z up. WÓJTA
mgr Teresa Piotrowska
inspektor ds. Zamówień Publicznych
i Planowania Przestrzennego

Wójt Gminy Czastary
ul. Wolności 2A
98-410 Czastary
woj. łódzkie

Wydział Geodezji i Kartografii
Urząd Gminy Czastary
ul. Wolności 2A
98-410 Czastary
woj. łódzkie
Z up. WÓJTA

Z up. WÓJTA
mgr Teresa Piotrowska
inspektor ds. Zamówień Publicznych
i Planowania Przestrzennego

Zat. 1b
Wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy
dla części działki nr 224 oraz dla
działki nr 225, 226 oraz dla
działki nr 227 położonej w obrębie
geodezyjnym Parcela,
gmina Czastary
Skala 1:1000

LEGENDA

- - - - - granice działki
- - - - - granice nieruchomości
- - - - - granice nieruchomości z terenami rolniczymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami leśnymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami zielonymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami rekreacyjnymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami sportowymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami kultury
- - - - - granice nieruchomości z terenami usługowymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami mieszkaniowymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami przemysłowymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami drogowymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami wodnymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami zielonymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami rekreacyjnymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami sportowymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami kultury
- - - - - granice nieruchomości z terenami usługowymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami mieszkaniowymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami przemysłowymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami drogowymi
- - - - - granice nieruchomości z terenami wodnymi

