Sulejów, dnia 04.07.2022 r.

BURMISTRZ SULEJOWA

PP.6730.292.2021

# DECYZJA

# O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust.1 w związku z art. 60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), § 1-9 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. 2003 r., nr 163, poz. 1588), §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. 2003 r., Nr 164,poz. 1589) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.01.2021 r. (uzupełnionego w dniu 12.01.2022 r.) Pani Barbary Równiak, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Annę Filipiak, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Biała (część działki o nr ewid. 992, obręb Biała, gm. Sulejów) dla inwestycji obejmującej budowę odnawialnego źródła energii - farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW.

## ustalam

**dla Pani Barbary Równiak, zam. Biała 120, 97-330 Sulejów sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zlokalizowanego w Kłudzicach na terenie nieruchomości obejmującej część działki o nr ewid. 992, obręb Biała, gm. Sulejów na inwestycję obejmującą budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW wraz z infrastrukturą techniczną.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji obejmujące część działki objętej wnioskiem wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

**Rodzaj zabudowy** – instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

**Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu** – instalacja fotowoltaiczna o mocy do 2,0MW wraz z infrastrukturą techniczną – urządzenia służące do wytwarzania i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna wytwarzana będzie z odnawialnego źródła energii – energii promieniowania słonecznego.

**Teren inwestycji** – część działki nr ewid.:992, obręb Biała, gm. Sulejów.

Załączniki:

załącznik nr 1 – Załącznik graficzny decyzji

załącznik nr 2 – Wyniki analizy - część tekstowa wraz z częścią graficzną

**Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie:**

### **Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. **LINIA ZABUDOWY** – nie ustala się.
2. **WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI, W TYM UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ**:

Ustalono:

* wielkość powierzchni zabudowy rozumianej jako powierzchnia zabudowy instalacji fotowoltaicznej, stacji transformatorowej, inwerterów, terenów utwardzonych i linii kablowych oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia – do **2,7ha**;
* wskaźnik zabudowy (stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki) – **0,46**;
* powierzchnia biologicznie czynna - **min. 70%** pow. działki.

### **GABARYTY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY:**

* projektowaną inwestycję realizować z zachowaniem wyznaczonych linii rozgraniczających teren inwestycji oraz obowiązujących przepisów odrębnych.
* Instalacje fotowoltaiczną zaprojektować z zachowaniem następujących parametrów technicznych:
* moc maksymalna instalacji – do **2,0 MW**;
* liczba projektowanych modułów – **do 6000** szt.;
* moc pojedyncza modułu – do **650 Wp**;
* maksymalna wysokość instalacji modułów z panelami fotowoltaicznymi – **3,5m** n.p.t.
* wymiary kontenerowej stacji transformatorowej:
* szerokość **3m**;
* długość **6m**;
* wysokość **2,5m** n.p.t.

### **INNE:**

* nie dotyczy.

### **WARUNKI OCHRONY ZDROWIA LUDZI, ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU:**

* Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o którym mowa w szczególności w art. 72 i 73 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zmianami): **na przedmiotowym terenie nie obowiązują przepisy uchwały nr XLVII/614/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 1342**).
* **Teren inwestycji znajduje się na obszarze wymagającym szczególnej ochrony prawnej – w granicach otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego oraz poza innymi obszarami na których ustanowiono formy ochrony zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.**
* Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody – **na przedmiotowym terenie nie obowiązują przepisy rozporządzenia nr 29/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 listopada 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego**.
* Inwestycja objęta niniejszą decyzją, stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), **jest zaliczana** do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagane.
* Łączna powierzchnia zabudowy projektowanej instalacji w rozumieniu przepisów powyższego rozporządzenia wyniesie 2,7ha, tj. osiąga i przekracza próg 0,5ha wskazany w przepisach rozporządzenia, o którym mowa powyżej.
* Inwestycję realizować należy zgodnie z decyzją Burmistrza Sulejowa znak POŚ.6220.6.2021 z dnia 21 października 2021 r. w sprawie stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „*Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MWp w miejscowości Biała, gminie Sulejów”* oraz w sprawie określenia środowiskowych uwarunkowań dla przedmiotowej inwestycji.

### **WARUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

* teren inwestycji położony jest poza obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków;
* na terenie przedmiotowej nieruchomości nie występują obiekty objęte ochroną zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710, ze zmianami);
* w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy zgodnie z art. 32. ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami j. w.
* 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, Burmistrza Sulejowa.

### **WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:**

1. **sposób zaopatrzenia inwestycji w niezbędną infrastrukturę techniczną:**

* zaopatrzenie w energię elektryczną – **z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przyłączenia**. **W celu uzyskania warunków przyłączenia jednostki wytwórczej do krajowej sieci elektroenergetycznej Inwestor wystąpi ze stosownym wnioskiem do właściwego gestora sieci elektroenergetycznej załączając dokumenty zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne**.
* odprowadzenie ścieków bytowych – **nie dotyczy**.
* zaopatrzenie w wodę – **nie dotyczy**.
* zaopatrzenie w energie cieplną – **nie dotyczy**.

1. **Sposób odprowadzenia wód opadowych:**

* na teren przedmiotowej działki, powierzchniowo.

1. **dostęp do drogi publicznej:**

* obsługa komunikacyjna zgodnie z wnioskiem odbywać się będzie z drogi wewnętrznej (dz. nr ewid.: 986, obr. Biała) będącej w zarządzie gminy Sulejów i stanowiącej dojazd do pól uprawnych).

### **WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH:**

**projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:**

* Inwestycje realizować należy zgodnie z przepisami:
* ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2233 ze zmianami);
* ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021, poz. 2351 ze zmianami);
* ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U.z 2022 r., poz. 840);
* ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zmianami);
* ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916).
* Należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia:
* Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
* Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 ze zmianami);
* Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463);
* Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U z 2014 r, poz. 112);
* Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019, poz. 2448);oraz innymi przepisami powszechnie obowiązującego prawa stosownie do tematyki opracowania.

### **WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH:**

* Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować:
* ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
* ograniczenia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej, gazu ziemnego oraz ze środków łączności,
* ograniczenia lub pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
* Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

### **USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** brak

* przedmiotowy teren inwestycji zlokalizowany jest poza granicami terenu i obszaru górniczego.
* przedmiotowy teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
* przedmiotowy teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem narażonym na osuwanie się mas ziemnych.

### **WYMAGANIA W ZAKRESIE MELIORACJI WODNYCH:**

* w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowana inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2233 ze zmianami).

## UZASADNIENIE

W dniu 20.01.2021 r. Pani Barbara Równiak, zam. Biała 120, 97-330 Sulejów, reprezentowana przez pełnomocnika Panią Annę Filipiak, zam. ul. Strażacka 37, 43-382 Bielsko-Biała, wystąpiła do Burmistrza Sulejowa z wnioskiem (uzupełnionym w dniu 12.01.2022 r.) w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenu zlokalizowanego w m-ci Biała na terenie nieruchomości obejmującej część działki o nr ewid. 992, obręb Biała, gm. Sulejów dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW.

W toku postępowania do tutejszego urzędu wpłynęło pismo Pani Danuty Kacprzyk, sąsiada i strony postępowania, w którym wniosła o udzielenie informacji czy dla planowanego przedsięwzięcia wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz zawieszenie postępowania do czasu zaistnienia możliwości osobistego zapoznania się z zebranymi dokumentami w sprawie lub udostępnienia mi odpisów w formie kopi z dokumentów sprawy i przesłania drogą pocztową. Przy piśmie z dnia 14.02.2022r. Burmistrz Sulejowa udzielił Pani Danucie Kacprzyk odpowiedzi na zadane pytania oraz przekazał kopię akt sprawy. W dniu 14.02.2022r. z Burmistrz Sulejowa wydał również postanowienie o odmowie zawieszenia postępowania na wniosek Pani Danuty Kacprzyk.

Przedmiotowa działka znajduje się na terenie pozbawionym obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasadnym było więc przeprowadzenie postępowania zgodnie z regulacjami rozdziału V ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po stwierdzeniu zgodności wniosku z wymogami formalnymi, Burmistrz Sulejowa przystąpił do rozpatrzenia przedmiotowego wniosku.

Po dokonaniu przez tut. organ analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy 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.2003 r., Nr 163, poz. 1588), stwierdzono, że planowana inwestycja zgodna jest z przepisami ustawy o planowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 w punktach 1-6:

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:*
7. 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
8. *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
9. *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

W pierwszej kolejności wyjaśnienia wymagał rodzaj planowanego przedsięwzięcia oraz jego funkcja. Projektowane przedsięwzięcie zaliczono do grupy instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. z 2021 r., poz. 610 ze zmianami) za instalację odnawialnego źródła energii uważa się instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

1. urządzeń służących do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub
2. obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego

* a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego”.

Odnawialne źródło energii natomiast, to zgodnie z art. 2 pkt. 22 ustawy **-** odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

W przedmiotowej sprawie mamy zatem do czynienia z wystąpieniem Wnioskodawcy o ustalenie warunków zabudowy dla lokalizacji odnawialnego źródła energii - instalacji fotowoltaicznej w której energia elektryczna produkowana będzie ze źródła odnawialnego, tj. promieniowania słonecznego. Zastosowanie ma zatem w przedmiotowej sprawie regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „*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*”.

Burmistrzowi Sulejowa znane jest przy tym orzecznictwo sądów administracyjnych, w tym orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2020 r. (sygn. akt II OSK 3705/19), w którym uznano, że przepisy art. 61 ust. 3 mogą mieć zastosowanie wyłącznie do mikro instalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii, natomiast większe instalacje lokalizowane winny być na zasadach ogólnych, tj. z zastosowaniem zasady tzw. dobrego sąsiedztwa wyrażonej w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie jednak z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zmianami) organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa. Przepis ten w powiązaniu z art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483, z 2001 r. Nr 28, poz. 319, z 2006 r. Nr 200, poz. 1471, z 2009 r., Nr 114, poz. 946), który stanowi, że źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia, a na obszarze działania organów, które je ustanowiły, również akty prawa miejscowego, Burmistrz Sulejowa stwierdził, że w przedmiotowej sprawie zastosowanie mają przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w powiązaniu z przepisami ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. z 2021 r., poz. 610 ze zmianami). W przedmiotowej sprawie jak to wskazano powyżej ma bowiem wprost zastosowanie regulacji prawnej art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącej, że: „*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*”. Nie ma w tym miejscu żadnego pola do interpretacji oraz doszukiwania się innego znaczenia przywołanych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa określeń oraz zasad postępowania przy ocenie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane oraz dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wnioskodawca wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przedłożył decyzję Burmistrza Sulejowa znak POŚ.6220.6.2021 z dnia 21 października 2021 r. w sprawie stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „*Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MWp w miejscowości Biała, gminie Sulejów”*” oraz w sprawie określenia środowiskowych uwarunkowań dla przedmiotowej inwestycji. Zgodnie natomiast z przepisem art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1, w tym decyzje o warunkach zabudowy.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego, a także po uzgodnieniu decyzji z:

* Starostą Powiatu Piotrkowskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych: Postanowienie z dnia 20.05.2022r. znak: GBR.673.9.131.2022.EO
* Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi w zakresie ochrony gruntów leśnych: Postanowienie z dnia 25.05.2022r. znak: ZS.224.3.304.2022
* Dyrektorem Zarządu Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim w zakresie melioracji wodnych: zgodnie z art. 53 ust. 5 w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane
* Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody: zgodnie z art. 53 ust. 5 niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 ustala się warunki zabudowy.

**Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Burmistrza Sulejowa w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.**

Stronom przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji, powinno mieć formę pisemnego oświadczenia i winno być złożone wobec organu wydającego decyzję w biegu terminu do wniesienia odwołania.

Projekt decyzji sporządził mgr Piotr Łaszek posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 ze zmianami).

## POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art.63 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę; dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ja wydał.
7. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do organu administracji budowlanej Starosty Powiatu Piotrkowskiego przedkładając dokumenty wymagane przepisami Ustawy – Prawo budowlane.
8. Na podstawie przepisu art. 72 ust. 6 w związku z art. 72 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko treść niniejszej decyzji została udostępniona na okres 14 dni na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Sulejowie (https://sulejow.biuletyn.net/).

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca – pełnomocnik
2. Grzegorz Komisarczyk
3. Gmina Sulejów stanowisko ds. dróg gminnych
4. Dariusz Łysoń
5. Sławomir Kumanowicz
6. Robert Skoczylas
7. Tomasz Skoczylas
8. Danuta i Marian Kacprzyk
9. a/a

## Załącznik Nr 2 do decyzji

## z dnia 04.07.2022 r. o ustaleniu warunków zabudowy

znak sprawy: PP.6730.292.2021

**WYNIKI ANALIZY ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNEJ**

przeprowadzonej na podstawie §3 ust.1 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.2003 r., Nr 163, poz. 1588) dla zamierzenia obejmującego:

**budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW wraz z infrastrukturą techniczną, na części działki o nr ewid. 992, obręb Biała, gm. Sulejów.**

**Rodzaj zabudowy – instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.**

**Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – instalacja fotowoltaiczna o mocy do 2,0MW wraz z infrastrukturą techniczną – urządzenia służące do wytwarzania i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna wytwarzana będzie z odnawialnego źródła energii – energii promieniowania słonecznego.**

**Teren inwestycji – część działki nr ewid.: 992, obręb Biała, gm. Sulejów.**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1-6:

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:*
7. 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
8. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
9. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projektowane przedsięwzięcie zaliczono do grupy instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. z 2021 r., poz. 610 ze zmianami) za instalację odnawialnego źródła energii uważa się instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

1. urządzeń służących do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub
2. obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego

* a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego”

Odnawialne źródło energii natomiast, to zgodnie z art. 2 pkt. 22 ustawy **-** odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

W przedmiotowej sprawie mamy zatem do czynienia z wystąpieniem Wnioskodawcy o ustalenie warunków zabudowy dla lokalizacji odnawialnego źródła energii - instalacji fotowoltaicznej w której energia elektryczna produkowana będzie ze źródła odnawialnego, tj. promieniowania słonecznego. Zastosowanie ma zatem w przedmiotowej sprawie regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „*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*”.

Burmistrzowi Sulejowa znane jest przy tym orzecznictwo sądów administracyjnych, w tym orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2020 r. (sygn. akt II OSK 3705/19), w którym uznano, że przepisy art. 61 ust. 3 mogą mieć zastosowanie wyłącznie do mikro instalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii, natomiast większe instalacje lokalizowane winny być na zasadach ogólnych, tj. z zastosowaniem zasady tzw. dobrego sąsiedztwa wyrażonej w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie jednak z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zmianami) organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa. Przepis ten w powiązaniu z art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483, z 2001 r. Nr 28, poz. 319, z 2006 r. Nr 200, poz. 1471, z 2009 r., Nr 114, poz. 946), który stanowi, że źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia, a na obszarze działania organów, które je ustanowiły, również akty prawa miejscowego, Burmistrz Sulejowa stwierdził, że w przedmiotowej sprawie zastosowanie mają przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w powiązaniu z przepisami ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. z 2021 r., poz. 610 ze zmianami). W przedmiotowej sprawie jak to wskazano powyżej ma bowiem wprost zastosowanie regulacji prawnej art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącej, że: „*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*”. Nie ma w tym miejscu żadnego pola do interpretacji oraz doszukiwania się innego znaczenia przywołanych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa określeń oraz zasad postępowania przy ocenie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwalnia to organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od obowiązku poszukiwania na działkach sąsiednich wzorca dla 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 oraz dostępności do drogi publicznej. Wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizy w celu sprawdzenia spełnienia pozostałych warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6. Obszar ten oznaczono na załączniku graficznym do analizy w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastrukturyz dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przedmiotowej sprawie obszar analizy wyznaczono w odległości po około 50,0m we wszystkich kierunkach od granic przedmiotowego terenu inwestycji. Obszar taki daje możliwość przeanalizowania uwarunkowań wynikających z pkt 3-6 przywołanego powyżej przepisu. W toku postępowania ustalono, że **zostały łącznie spełnione** wszystkie pozostałe warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy określone powyżej.

W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane oraz dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wnioskodawca wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przedłożył decyzję Burmistrza Sulejowa znak POŚ.6220.6.2021 z dnia 21 października 2021 r. w sprawie stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „*Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MWp w miejscowości Biała, gminie Sulejów”*” oraz w sprawie określenia środowiskowych uwarunkowań dla przedmiotowej inwestycji. Zgodnie natomiast z przepisem art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1, w tym decyzje o warunkach zabudowy.

**SPRAWDZENIE ŁĄCZNEGO SPEŁNIENIA WARUNKÓW**

**określonych na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

* co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana zabudową, która pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, jej parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu: **Z uwagi na zastosowanie regulacji prawnej art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 61 ust. 1 pkt. 1 nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie.**
* *nieruchomość będąca przedmiotem rozpatrywania ma zapewniony dostęp do drogi publicznej*:

**Z uwagi na zastosowanie regulacji prawnej art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 61 ust. 1 pkt. 2 nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie. Ustalono natomiast zgodnie z wnioskiem, że obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać się będzie z drogi wewnętrznej (dz. 986, obręb Biała, gm. Sulejów).**

* *istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:*

**zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przyłączenia**. **W celu uzyskania warunków przyłączenia jednostki wytwórczej do krajowej sieci elektroenergetycznej Inwestor wystąpi ze stosownym wnioskiem do właściwego gestora sieci elektroenergetycznej załączając dokumenty zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne;**

**odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy;**

**zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;**

**zaopatrzenie w energie cieplną – nie dotyczy;**

**odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren przedmiotowej działki.**

* *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:*

**Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ze względu na klasę bonitacyjną gleby. Na terenie przedmiotowej działki występują użytki rolnicze sklasyfikowane, jako grunty orne kl. RIVa, RIVb, RV i RVI, sady S-RIVa, S-RIVb, S-RV, S-RVIz, tereny rolnicze zabudowane Br-RV, lasy LsVI oraz nieużytki N. Zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021, poz. 1326 ze zmianami) ochronie podlegają grunty rolnicze klasy I-III oraz lasy. Zmiana przeznaczenia tych gruntów wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na nierolnicze, która może być dokonana wyłącznie w trybie uchwalania planu miejscowego. Teren inwestycji wyznaczono na gruntach ornych niepodlegających ochronie poza chronionymi gruntami leśnymi LsVI. W granicach terenu inwestycji nie występują również grunty rolnicze kl. I-III. W związku z powyższym przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne.**

* *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:*

**Planowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:**

* **w granicach otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego,**
* **poza obszarem Natura2000;**
* **poza granicami obszarów chronionego krajobrazu;**
* **poza innymi obszarami na których ustanowiono formy ochrony zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.**
* **Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie występują obiekty i obszary objęte ochroną zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**

**Na terenie przedmiotowej działki nie występują urządzenia melioracji wodnych.**

**Inwestycja nie będzie naruszała przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.**

**Realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.**

**Realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.**

**Inwestycja nie będzie naruszała przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.**

**Inwestycja nie będzie związana z wykorzystywaniem zasobów naturalnych, nie będą też miały miejsca znaczące emisje, ani inne uciążliwości. Inwestycja realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi przy zastosowaniu nowoczesnych technologii.**

**Projekt budowlany uwzględniać będzie zapisy i ustalenia przepisów w zakresie lokalizacji budynków, w tym między innymi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.**

**Projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz przepisami w zakresie ochrony środowiska i nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.**

**W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, iż przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r, poz. 1839), jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane.**

**Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r.w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się, zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:**

1. **0,5 ha na obszarach 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,**
2. **1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”**

**Łączna powierzchnia zabudowy projektowanej instalacji w rozumieniu przepisów powyższego rozporządzenia wyniesie 2,7ha, tj. osiąga i przekracza próg 0,5ha wskazany w przepisach rozporządzenia, o którym mowa powyżej.**

**Do wniosku dołączona została decyzja Burmistrza Sulejowa znak POŚ.6220.6.2021 z dnia 21 października 2021 r. w sprawie stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny** **oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „*Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MWp w miejscowości Biała, gminie Sulejów”* oraz w sprawie określenia środowiskowych uwarunkowań dla przedmiotowej inwestycji.**

**Zgodnie z art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1, w tym decyzje o warunkach zabudowy.**

**Realizacja inwestycji nie narusza przepisów szczególnych.**

**Stwierdza się łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz zgodnie z wnioskiem i przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:**

1. **LINIA ZABUDOWY – nie ustala się**.
2. **WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI, W TYM UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:**

Ustalono:

* wielkość powierzchni zabudowy rozumianej jako powierzchnia zabudowy instalacji fotowoltaicznej, stacji transformatorowej, inwerterów, terenów utwardzonych i linii kablowych oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia – do **2,7ha**;
* wskaźnik zabudowy (stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki) – **0,46**;
* powierzchnia biologicznie czynna - **min. 70% pow. działki**.

1. **GABARYTY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY:**

* projektowaną inwestycję realizować z zachowaniem wyznaczonych linii rozgraniczających teren inwestycji oraz obowiązujących przepisów odrębnych.
* Instalacje fotowoltaiczną zaprojektować z zachowaniem następujących parametrów technicznych:
* moc maksymalna instalacji – do **2,0 MW**;
* liczba projektowanych modułów – **do 6000** szt.;
* moc pojedyncza modułu – do **650 Wp**;
* maksymalna wysokość instalacji modułów z panelami fotowoltaicznymi – **3,5m** n.p.t.
* wymiary kontenerowej stacji transformatorowej:

szerokość **3m**;

długość **6m**;

wysokość **2,5m** n.p.t.

1. **INNE:**

* nie dotyczy.

**Wyniki analizy sporządził:** mgr Piotr Łaszek posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503).