

BD.6730.60.2022

Kowal, 11.10.2022 r.

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Stosownie do przepisów art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000)

po rozpatrzeniu wniosku **FOOD PARK Kowal Spółka z o.o., Dziardonice 14A 87-820 Kowal, reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Iłę Nowerską- Ślifirską, ul. Krasickiego 2, 97-500 Radomsko**

z dnia **01 sierpnia 2022 r.** (wpływ do Urzędu Gminy w Kowalu w dniu 01.08.2022 r.), uzupełnionego pismem z dnia 26 sierpnia 2022 r. (wpływ do Urzędu Gminy w Kowalu w dniu 30.08.2022 r.)

dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW na terenie działki numer 37/5 w obrębie ewidencyjnym Dziardonice, gmina Kowal

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW na terenie działki numer 37/5 w obrębie ewidencyjnym Dziardonice, gmina Kowal

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa / instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
- 2) Rodzaj inwestycji – budowa naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW na terenie działki numer 37/5 w obrębie ewidencyjnym Dziardonice.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Przedmiotową inwestycję należy projektować zgodnie z ustawą Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).
- 2) Zaleca się, aby inwestor przed rozpoczęciem prac projektowych wykonał badania techniczne podłoża gruntowego w celu indywidualnego określenia warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) w kontekście planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- 3) Działka objęta wnioskiem położona jest w odległości mniejszej niż 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 500 MOP 8,4 MPa reakcji Gustorzyn – Gostynin. Wobec czego obowiązuje konieczność spełnienia wymagań Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640, zał. nr 2) w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągów względem projektowanych obiektów. W strefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzeń stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu DN 500 w przypadku zabudowy paneli fotowoltaicznych wynosi min. 5,0 m od osi gazociągu (zgodnie z załącznikiem graficznym). Strefa od ww. gazociągu nie ogranicza realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

W sąsiedztwie działki objętej wnioskiem planowany jest przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000/MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Wronów (etap I Gustorzyn – Leśniewice). Działka ob-

jęta wnioskiem położona jest częściowo w odległości mniejszej niż 100 metrów od osi ww. planowanego gazociągu wysokiego DN 1000.

- 4) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego, w tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefach kontrolowanych gazociągów i ich bezpośrednim sąsiedztwie należy uzgodnić z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-SYSTEM S.A. Oddział w Gdańsku.
 - 5) Szczegółowe ustalenia dla planowanej zabudowy:
 - a) powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji planowanego przedsięwzięcia – od 0,5 ha do 1,0 ha,
 - b) powierzchnia zabudowy – od 2000 m² do 2300 m²,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 6,2% do 8,3%,
 - d) budowa naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW, w skład której wchodzi:
 - ✓ panele fotowoltaiczne:
 - ilość modułów od 1000 do 1200 sztuk,
 - kąt nachylenia konstrukcji z panelami 15-30°,
 - wysokość konstrukcji z panelami od 0,5 m do 3,5 m,
 - ✓ kontenerowa stacja transformatorowa,
 - e) inne niezbędne elementy infrastruktury związane z realizacją i eksploatacją farmy fotowoltaicznej,
 - f) inwestycję realizować zgodnie warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENERGIA-OPERATOR S.A. Oddział w Toruniu uzyskanymi na etapie realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się.
 - 6) Budynek na działce budowlanej sytuować od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
- 1) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych - art. 73 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.).
 - 2) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska).
 - 3) Należy ograniczyć do minimum teren realizacji inwestycji i zachować ostrożność w trakcie prac terenowych, by nie dopuścić do zanieczyszczenia i nadmiernego uszkodzenia powierzchni ziemi i szaty roślinnej oraz zanieczyszczenia wody.
 - 4) Przy lokalizacji poszczególnych obiektów winny decydować względy technologiczne, branżowe szczegółowe przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.
 - 5) Ustala się zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na środowisko w czasie realizacji inwestycji, poprzez następujące rozwiązania chroniące środowisko:
 - a) utrzymanie porządku na terenie realizacji inwestycji,
 - b) zachowanie środków ostrożności przeciwdziałających dostaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowego,
 - c) właściwa eksploatacja i konserwacja sprzętu,
 - d) utylizowanie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - 6) Powierzchnie biologicznie czynne – co najmniej 30% powierzchni działki objętej wnioskiem.
 - 7) Działka o nr ewidencyjnym działka o nr ewidencyjnym 37/5 położona w obrębie Dziardonice, zgodnie z informacją o działce stanowi tereny przemysłowe o powierzchni 1,5486 ha oraz grunty orne RIIIa o powierzchni 0,6900 ha i RIVa o powierzchni 0,7614 ha,
 - a) łączna powierzchnia działek objętych wnioskiem wynosi 3,0000 ha,

- b) planowana inwestycja realizowana będzie na części działki objętej wnioskiem o powierzchni zabudowy farmy fotowoltaicznej 2000-2300m², poza gruntami ornymi RIIIa, w liniach rozgraniczenia terenu inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym
Przedmiotem zabudowy będzie teren wyodrębniony na załączniku graficznym, stanowiący część działki, określony w ewidencji gruntów jako grunt rolny klasy RIVa gleb mineralnych oraz tereny przemysłowe Ba.
Część gruntu poza linią rozgraniczenia terenu inwestycji, pozostanie w dalszym ciągu w obecnym użytkowaniu.
Powyższe jest zgodne z tezą zawartą w wyrokach:
NSA II OSK 1634/16 z dnia 24 maja 2018 r., II SA/OI 966/21 z dnia 4 stycznia 2022 r., II SA/OI 971/21 z dnia 4 stycznia 2022 r.
„dopuszczalne jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenu stanowiącego część działki ewidencyjnej, która nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli teren ten można jednoznacznie wyodrębnić i przedstawić na załączniku graficznym do decyzji”
Ponadto zgodnie z art. 64b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje nowy ogólnopolski wzór formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy. W punkcie 7.2 tego wniosku istnieje możliwość określenia czy wnioskowany teren inwestycji obejmuje całość działki czy jedynie jej część. Ustawodawca dopuszcza możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla części działki, jeśli istnieje możliwość graficznego przedstawienia wnioskowanego terenu. Inwestor dołączył do wniosku załącznik graficzny z jednoznacznie wyodrębnionym terenem, na którym planowana jest budowa instalacji fotowoltaicznej.
- c) teren lokalizacji inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
- d) Inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, jeśli będzie wymagane, uzyska od Starosty Włocławskiego decyzję na wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w trybie art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) W przypadku odkrycia na terenie objętym decyzją, w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) – art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.).

4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

- 1) Obsługa komunikacyjna – na istniejących zasadach, istniejącym zjazdem do drogi wewnętrznej nie ujętej w wykazie dróg gminnych publicznych (dz. nr ewid. 10), dojazdowej do drogi publicznej kategorii krajowej.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- 2) Ścieki socjalno-bytowe – nie dotyczy.
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączenie przedsięwzięcia do sieci elektroenergetycznej i urządzeń na warunkach określonych przez gestora sieci w umowie przyłączeniowej na etapie realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego (zgodnie art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne – Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.), warunkiem uzyskania warunków przyłączenia jest dołączenie do wniosku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości określonej we wniosku, jeśli jest ona wymagana na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 4) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- 5) Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni ogniw fotowoltaicznych przewidzieć do gruntu na terenie działki inwestora.

- 7) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- 1) Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania w wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja.
- 3) Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 114 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.).
- 4) Spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji

- 1) Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

1. W dniu 01 sierpnia 2022 r. do Wójta Gminy Kowal wpłynął wniosek FOOD PARK Kowal Spółka z o.o., Dziardonice 14A 87-820 Kowal w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW na terenie działki numer 37/5 w obrębie ewidencyjnym Dziardonice, gmina Kowal.
2. Pismem z dnia 17 sierpnia 2022 r. Wójt Gminy Kowal wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku, co inwestor uczynił pismem z dnia 26 sierpnia 2022 r. (wpływ do Urzędu Gminy w Kowalu w dniu 30.08.2022 r.).
3. Teren objęty projektem decyzji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
4. Planowane do realizacji zamierzenie budowlane nie wpisuje się w katalog przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), w związku z tym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia - pismo Wójta Gminy Kowal z dnia 8 sierpnia 2022 r.
5. Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy, o czym zawiadomił inwestora i strony postępowania pismem znak BD.6730.60.2022 z dnia 01.09.2022 r.
6. Zamierzone przedsięwzięcie będzie polegało na budowie naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW z infrastrukturą towarzyszącą w celu zaspokojenia potrzeb energetycznych istniejącego zakładu.
Fotowoltaika zajmuje się wytwarzaniem energii elektrycznej z promieniowania słonecznego. Zaś mała instalacja fotowoltaiczna to instalacja odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50kW i nie większej niż 500 kW, przyłączona do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV o mocy osiągalnej ciepłej w skojarzeniu

- d) 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;
 - e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - f) 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 000), 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.
14. Wg planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.
 15. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.
 16. Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
 17. Teren usytuowania zabudowy położony jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
 18. Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).
 19. Decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach prawa budowlanego.
 20. W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania obiektu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami szczególnymi. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).
 21. Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia przeprowadzono w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz mapą w skali 1:1000, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowal, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowal, który utracił ważność z końcem 2003 r., informacje o działkach, inne dostępne materiały.
 22. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 3 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) dokonano analizy terenu obejmującego obszar sąsiadujący z terenem inwestycji pod względem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykorzystując następujące materiały: wniosek inwestora wraz z kopią mapy w skali 1:1000, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowal, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowal, który utracił ważność z końcem 2002 r., informacje o działkach, inne materiały w aktach sprawy. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z otoczeniem.
 23. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 17 sierpnia 2021 r. sygn. akt. II SA/Bd 392/21 cyt. „Treść art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o plano-

większej niż 150 kW i nie większej niż 900 kW (art. 2 pkt 18 ustawy o odnawialnych źródłach energii). Cechy charakterystyczne małej instalacji fotowoltaicznej:

- osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej nie muszą posiadać koncesji, jeżeli wytwarzanie energii elektrycznej dotyczy jej przeznaczenia na własne potrzeby,
- prowadzenie działalności gospodarczej związanej z wytwarzaniem energii elektrycznej z OZE w małej instalacji wiąże się z wpisem do rejestru wytwórców wykonujących działalność gospodarczą w zakresie małych instalacji.

Prezes Urzędu Regulacji Energetyki prowadzi rejestr wytwórców energii w małej instalacji, który może być prowadzony w systemie teleinformatycznym. Wpisane są do niego podmioty prowadzące działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania energii elektrycznej z OZE w małych instalacjach, osoba, która dokonuje małych instalacji może wystąpić do Prezesa Urzędu Dozoru Technicznego z wnioskiem o wydanie dokumentu (certyfikatu) potwierdzającego posiadanie przez instalatora kwalifikacji do instalowania określonego rodzaju instalacji odnawialnych źródeł energii.

Warto zaznaczyć, że każda mała instalacja fotowoltaiczna o mocy powyżej 50 kW wiąże się z obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę.

7. Stosownie do treści art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadą jest, iż ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie zaś z treścią art. 4 ust. 2 cytowanej ustawy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, 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.
8. Zgodnie z przepisem art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
9. Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).
10. Według planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2002 r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.
11. 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 z późn. zm.) wnioskowana farma fotowoltaiczna o mocy do 500 kW realizowana na części działki objętej wnioskiem nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
12. Działka o nr ewidencyjnym 37/5 położona w obrębie Dziardonice zgodnie z informacją o działce stanowi własność wnioskodawcy.
13. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w nim warunków tj.:
 - a) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
 - b) teren ma dostęp do drogi publicznej;
 - c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

waniu i zagospodarowaniu przestrzennym świadczy o tym, że wolą ustawodawcy jest aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego. Nie dotyczy to planowanego zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW na terenie działki oznaczonej numerem 37/5 w obrębie ewidencyjnym Dziardonice.

24. W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania obiektu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami szczególnymi. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.)
25. Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikającą z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz z kopią mapy zasadniczej w skali 1:1000, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowal, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowal, który utracił ważność z końcem 2003 r., informacje o działkach, inne dostępne materiały w aktach sprawy.
26. W wyniku analizy wniosku inwestora stwierdzono, że planowana inwestycja polegająca na budowie naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW na terenie działki numer 37/5 w obrębie ewidencyjnym Dziardonice, spełnia warunki zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Warunek 1 – „Dobre sąsiedztwo” – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy – spełniony możliwość spełnienia warunku aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była 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.

Planowana inwestycja polega na budowie naziemnej instalacji fotowoltaicznej obiektowej o mocy do 500 kW z infrastrukturą towarzyszącą w celu zaspokojenia potrzeb energetycznych istniejącego zakładu.

Warunek 2 – „Dostęp do drogi publicznej” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy – spełniony Teren planowanej inwestycji poprzez drogę wewnętrzną posiada dostęp do drogi publicznej kategorii krajowej.

Warunek 3 – „Wystarczające uzbrojenie terenu” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy – spełniony

Istnieje możliwość uzbrojenia działki w media infrastruktury technicznej wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego (energia elektryczna).

Warunek 4 – „Odrolnienie lub odlesienie” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy – spełniony Teren lokalizacji inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Warunek 5 – „Zgodność z przepisami odrębnymi” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – spełniony,

- a) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) – zgodność, wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 1 „dobre sąsiedztwo”;
- b) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) – zgodność, planowana inwestycja nie narusza przepisów tej ustawy;
- c) ustawa 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) – zgodność, dla planowanej inwestycji nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
- d) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 916) – zgodność, planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi,
- e) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.) – zgodność, planowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej kategorii krajowej;
- f) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 1326 z późn. zm.) – zgodność, teren planowanej inwestycji nie podlega ochronie

Załączniki:

1. załącznik graficzny do decyzji
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. FOOD PARK Kowal, Dziardonice 14A 87-820 Kowal,
Pełnomocnik Ita Nowerska- Ślifirska, ul. Krasickiego 2, 97-500 Radomsko
2. Maciej Sokołowski, Dziardonice 15 A, 87-820 Kowal
3. Wojciech Barański, Dziardonice 1 A, 87-820 Kowal
4. Zbigniew Barański, Dziardonice 1 A, 87-820 Kowal
5. Gmina Kowal, ul. Piwna 33, 87-820 Kowal
6. UG a/a

Projekt decyzji sporządziła:
Urbanista - mgr inż. Wiera Kulczyńska



Z up. Wójta Gminy Kowal
Aneta Kwarciańska
mgr Aneta Kwarciańska
ZASTĘPCA WÓJTA

Załącznik Nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
BD.6730.60.2022 z dnia 11.10.2022 r.

Analiza otoczenia terenu dla planowanej inwestycji polegającej na budowie naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW na terenie działki numer 37/5 w obrębie ewidencyjnym Dziardonice, gmina Kowal, dotycząca funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ustęp 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

- 1) Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia przeprowadzono w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz z kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowal, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowal, który utracił ważność z końcem 2003 r., informacje o działkach, inne dostępne materiały w aktach sprawy.
- 2) Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”*.
- 3) Na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 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 – *„instalacja odnawialnego źródła energii to instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego”*.

Kwestia ta budzi szereg wątpliwości w orzecznictwie sądów administracyjnych.

Zgodnie z wyrokiem II OSK 3705/19 Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 grudnia 2020 r.*„Podkreślenia wymaga, że przewidziane w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwolnienie od zasady dobrego sąsiedztwa, ze swej istoty i celu, nie powinno naruszać zastanej funkcji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu*.

Wydawana w takim przypadku decyzja dotycząca urządzeń infrastrukturalnych powinna więc umożliwić zabudowę i zagospodarowanie terenu pod warunkiem kontynuacji występującej na danym terenie funkcji podstawowej, celem zapewnienia ładu przestrzennego.

W związku z powyższym analizę w zakresie spełniania warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z obszarem analizy, obejmującym działki położone w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

- 4) **Warunek 1 „Dobre sąsiedztwo”** – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy – spełniony możliwość kontynuacji funkcji i formy zabudowy i tj. spełnienie wymogu, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (określenie i kontynuację parametrów, cech, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu)

Zakres planowanej inwestycji nie wymaga określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Planowana inwestycja polega na budowie naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW, z infrastrukturą towarzyszącą w celu zaspokojenia potrzeb energetycznych istniejącego zakładu. Nie zmieniamy funkcji zabudowy ulokowanej już na działce objętej wnioskiem.

- 5) **Warunek 2 - „Dostęp do drogi publicznej”** - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy - spełniony
Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej kategorii krajowej.
- 6) **Warunek 3 – „Wystarczające uzbrojenie terenu”** - zawarty w art. 61 pkt 3 ustawy - spełniony
- a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - b) ścieki socjalno-bytowe – nie dotyczy,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączenie przedsięwzięcia do sieci elektroenergetycznej i urządzeń na warunkach określonych przez gestora sieci w umowie przyłączeniowej na etapie realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego (zgodnie art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne – Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.), warunkiem uzyskania warunków przyłączenia jest dołączenie do wniosku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości określonej we wniosku, jeśli jest ona wymagana na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - d) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
 - e) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) **Warunek 4 – „Odrolnienie lub odlesienie”** - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy - spełniony
- a) działka o nr ewidencyjnym działka o nr ewidencyjnym 37/5 położona w obrębie Dziardonice, zgodnie z informacją o działce stanowi tereny przemysłowe o powierzchni 1,5486 ha oraz grunty orne RIIIa o powierzchni 0,6900 ha i RIVa o powierzchni 0,7614 ha,
 - b) łączna powierzchnia działki objętej wnioskiem wynosi 3,0000 ha,
 - c) planowana inwestycja realizowana będzie na części działki objętej wnioskiem o powierzchni zabudowy farmy fotowoltaicznej 2000-2300m², poza gruntami ornymi RIIIa, w liniach rozgraniczenia terenu inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym
Przedmiotem zabudowy będzie teren wydodrębniony na załączniku graficznym, stanowiący część działki, określony w ewidencji gruntów jako grunt rolny klasy RIVa gleb mineralnych oraz tereny przemysłowe Ba. Część gruntu poza linią rozgraniczenia terenu inwestycji, pozostanie w dalszym ciągu w obecnym użytkowaniu.
Powyższe jest zgodne z tezą zawartą w wyrokach:
NSA II OSK 1634/16 z dnia 24 maja 2018 r., II SA/OI 966/21 z dnia 4 stycznia 2022 r., II SA/OI 971/21 z dnia 4 stycznia 2022 r.
„dopuszczalne jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenu stanowiącego część działki ewidencyjnej, która nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli teren ten można jednoznacznie wydodrębnić i przedstawić na załączniku graficznym do decyzji”
Ponadto zgodnie z art. 64b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje nowy ogólnopolski wzór formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy. W punkcie 7.2 tego wniosku istnieje możliwość określenia czy wnioskowany teren inwestycji obejmuje całość działki czy jedynie jej część. Ustawodawca dopuszcza możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla części działki, jeśli istnieje możliwość graficznego przedstawienia wnioskowanego terenu. Inwestor dołączył do wniosku załącznik graficzny z jednoznacznie wydodrębnionym terenem, na którym planowana jest budowa instalacji fotowoltaicznej,
 - d) teren lokalizacji inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
 - e) Inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, jeśli będzie wymagane, uzyska od Starosty Włocławskiego decyzję na wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w trybie art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 8) **Warunek 5 „Zgodność z przepisami odrębnymi”** zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy - spełniony
- a) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) – zgodność, wynikający z art. 61 ust. pkt 1 „dobre sąsiedztwo”;
 - b) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) – zgodność, planowana inwestycja nie narusza przepisów tej ustawy;
 - c) ustawa 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

- (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) – zgodność, dla planowanej inwestycji nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
- d) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 916) – zgodność, planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi,
 - e) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.) – zgodność, planowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej kategorii krajowej;
 - f) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) – zgodność, teren planowanej inwestycji nie podlega ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie wymaga wyłączenia gruntów rolnych i leśnych z produkcji rolnej i leśnej,
 - g) ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.) – zgodność, działka objęta wnioskiem położona jest poza obszarami chronionymi,
 - h) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) – zgodność, teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią,
 - i) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) – zgodność, wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z powyższym dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko oraz uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację planowanego przedsięwzięcia - pismo Wójta Gminy Kowal z dnia 8 sierpnia 2022 r.
- 9) **Warunek 5 „Odległość od energetycznych sieci przesyłowych”** zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – spełniony

Planowane zamierzenie budowlane położone jest poza obszarem:

- 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W sąsiedztwie działki objętej wnioskiem planowany jest przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000/MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Wronów (etap I Gustorzyn – Leśniewice). Działka objęta wnioskiem położona jest częściowo w odległości mniejszej niż 100 metrów od osi ww. planowanego gazociągu wysokiego DN 1000.

3. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja

- 1) Działka o nr ewidencyjnym 37/5 położona w obrębie Dziardonice zgodnie z informacją o działce stanowi własność wnioskodawcy.
- 2) Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej kategorii krajowej. Jest to działka o powierzchni 3,0000 ha, zabudowana zabudową przemysłową.
- 3) Teren objęty projektem decyzji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
- 4) Wg planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.
- 5) Teren usytuowania zabudowy położony jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
- 6) Dla obszaru gminy Kowal uchwalono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z którego nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla w/w obszaru.

Wnioski:

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a zatem dla inwestycji polegającej na budowie naziemnej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW na terenie działki numer 37/5 w obrębie ewidencyjnym Dziardonice, gmina Kowal, możliwe jest ustalenie warunków zabudowy (analiza przeprowadzona zgodnie z załącznikiem graficznym).

Opracowała:

Urbanista - mgr inż. Wiera Kulczyńska

Z up. Wójta Gminy Kowal

Aneta Kwarcinińska
mgr Aneta Kwarcinińska
ZASTĘPCA WÓJTA