



WÓJT GMINY WRÓBLEW

Wróblew 15, 98-285 Wróblew, pow. sieradzki
tel.: (43) 828 66 00 fax: (43) 821 34 15 e-mail: gmina@wroblew.pl www.wroblew.pl

RIT. 6730.1.2025.EP

Wróblew, dnia 05.02.2025r.

DECYZJA NR 1/ 2025 **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572).

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 grudnia 2024 r. Wind Field Sp. z o.o. z siedzibą: Plac Szwedzki 3, 05-090 Janki ustalam sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowie instalacji fotowoltaicznej Wróblew o mocy do 60 MWp wraz z magazynami energii i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 66, 69, obręb Dziebédów, 2/9, 2/10, 2/11 oraz 4/3, obręb Inczew

1. Rodzaj inwestycji

instalacja odnawialnych źródeł energii

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

2.1 Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) przeznaczenie - działki nr 66, 69, obręb Dziebédów, 2/9, 2/10, 2/11 oraz 4/3, obręb Inczew w granicach terenu inwestycji z przeznaczeniem pod instalację odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii,
- b) powierzchnia zabudowy (systemy fotowoltaiczne wraz towarzyszącą jej infrastrukturą) w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie określa się
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się

2.2 Wymagań dla nowej zabudowy:

- a) linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1
- b) ze względu na charakter inwestycji - nie ustala się innych wymagań nowej zabudowy, zabudowę i utwardzenie należy ograniczyć do minimum wynikającego z wymogów technologicznych

2.3 Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko,
- b) należy zachować i chronić zieleni oraz zapewnić jej dalsze prawidłowe funkcjonowanie,
- c) teren inwestycji znajduje się częściowo na terenie stanowiska archeologicznego nr AZP 69-43/6. Wprowadza się strefę ochrony archeologicznej wyznaczając ją na 30m od stanowiska archeologicznego, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. Wszelkie znaleziska mogące mieć cechy zabytku odkryte w trakcie prac ziemnych należy niezwłocznie zgłaszać do właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przerywając prace ziemne.
- d) teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2.4 Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy
- b) odprowadzenie nieczystości ciekłych – nie dotyczy
- c) zabezpieczenie potrzeb w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza sieci energetycznej na zasadach określonych przez gestora sieci
- d) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej nr ewid. 3, obręb Inczew oraz nr ewid. 21, obręb Dziebédów
- e) odprowadzenie wód deszczowych lub roztopowych - powierzchniowo po terenie w granicach własnej działki,
- f) gospodarka odpadami - nie dotyczy
- g) zasilanie w energię ciepłą - nie dotyczy

2.5 Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

Planowana inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z następującymi przepisami:

- a) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r Prawo ochrony środowiska (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089, 1222*),
- b) ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320, 1222*),
- c) ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82*),
- d) ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907*),
- e) ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne *t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, 1089, 1473*),
- f) przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych:

.Na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych.

2.6 Ustalenia dotyczące interesu osób trzecich:

- a) realizacja inwestycji nie może pogorszyć warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich w zakresie: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
- b) realizacja nie powinna powodować zanieczyszczenia wody i gleby, nie może wprowadzać zmian w stanie wody na gruncie, w szczególności kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

2.7 Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych:

nie dotyczy

2.8 Ograniczenia wynikające z obszarów specjalnych, tj. obszarów lokalizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej gazociągu oraz rurociągu

nie dotyczy

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Teren inwestycji określono na mapie w załączniku graficznym nr 1. do decyzji

Ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy zachowują aktualność w przypadku zmian w numeracji działek spowodowanych ewentualnymi przyszłymi podziałami nieruchomości położonych w wyznaczonych w załączniku graficznym granicach terenu inwestycji.

UZASADNIENIE

Wind Field Sp. z o.o. z siedzibą: Plac Szwedzki 3, 05-090 Janki, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej Wróblew o mocy do 60 MWp wraz z magazynami energii i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 66, 69, obręb Dziebédów, 2/9, 2/10, 2/11 oraz 4/3, obręb Inczew.

W trakcie rozpatrywania sprawy tutejszy organ ustalił, co następuje:

1. Dla terenu objętego wnioskiem nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego w myśl art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy sporządzić decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tutejszy organ działając na podstawie §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie warunków ustalania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wyniki analizy wykazały, iż zostały spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a tym samym możliwe jest sporządzenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

4. Analizę terenu oraz projekt decyzji przygotowała osoba wpisana na listę samorządu zawodowego architektów: mgr inż. arch. Anna Bobrowska-Sałuda, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod nr LO-0545

5. Projekt decyzji został uzgodniony z odpowiednimi organami w myśl art. 60 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja uwzględnia wniosek zainteresowanego w całości, wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu, za pośrednictwem Wójta Gminy Wróblew w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:
inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
dla terenu inwestycji zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż w wydanej decyzji, a nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
- Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik nr 1. - część graficzna decyzji
2. Załącznik nr 2. - analiza prawna i stanu faktycznego terenu
3. Załącznik nr 3. - część graficzna analizy

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Pozostałe strony postępowania
3. a/a

Z up. WÓJTA

Agnieszka Czarnek-Kaczmarek
Sekretarz Gminy

Projekt decyzji opracował:

mgr inż. arch. Anna Bobrowska-Sałuda, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod nr LO-0545

Załącznik nr 2 (część tekstowa) do decyzji nr 6730/1/2025

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu określenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej Wróblew o mocy do 60 MWp wraz z magazynami energii i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 66, 69, obręb Dziebédów, 2/9, 2/10, 2/11 oraz 4/3, obręb Inczew w granicach terenu inwestycji oznaczonej cyframi 1-34.

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r., poz.1116) oraz wizji lokalnej w terenie z dnia 8.01.2025 r. do sprawy: 6730/1/2025

Rodzaj wnioskowanej inwestycji: budowa instalacji fotowoltaicznej Wróblew o mocy do 60 MWp wraz z magazynami energii i niezbędną infrastrukturą techniczną

Zgodnie z aktualnym orzecznictwem wypracowanym n.in. na tle wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 listopada 2022r, sygn. akt II OSK 2130/22, instalacje fotowoltaiczne kwalifikuje się jako instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, co, do których zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przeprowadza się analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy pod kątem warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-2 tej samej ustawy. Dlatego należy pominąć analizę w zakresie warunku tzw. "dobrego sąsiedztwa" oraz dostępu do drogi publicznej.

W związku, z czym nie wyznaczono obszaru analizowanego w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednakże wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem graficznym w celu analizy, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodności z przepisami odrębnymi.

Punkt 3 ustawy: OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

Teren inwestycji na działce nr ewid. 66, 69, obręb Dziebédów, 2/9, 2/10, 2/11 oraz 4/3, obręb Inczew spełnia warunek na podstawie projektowanego uzbrojenia terenu oraz na podstawie art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Punkt 4 ustawy: OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych

stanowiących użytki klas I-III, gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5).

Na podstawie danych z rejestru gruntów stwierdza się, że działka nr ewid. 66, 69, obręb Dziebédów, 2/9, 2/10, 2/11 oraz 4/3, obręb Inczew, która stanowi teren inwestycji – (1-34) obejmuje grunty rolne stanowiące użytki klasy RIVa, RIVb, RV, N. W związku z powyższym, teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Punkt 5 ustawy: ANALIZA INNYCH WARUNKÓW I WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

A. Oddziaływanie projektowanej inwestycji na środowisko

Na podstawie 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 (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112*) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*Dz. U. 2019 r. Poz. 1839*) stwierdza się, że planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dlatego dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr 2/2024 z dnia 05 listopada 2024 r. znak: RIT.6220.2.2024.EP.

B. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

Teren inwestycji znajdujący się na działce nr ewid. 4/3, obręb Dziebédów znajduje się na terenie stanowiska archeologicznego nr AZP 69-43/6.

C. Urządzenia melioracyjne

Teren inwestycji na działce nr 66, 69, obręb Dziebédów, 2/9, 2/10, 2/11 oraz 4/3, obręb Inczew nie leży w granicach terenów zmeliorowanych oraz nie graniczy z rowem melioracyjnym wpisanym do ewidencji.

6. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z OBSZARÓW SPECJALNYCH

A. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze, 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 (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199*), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

B. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

C. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

7. WNIOSKI

Planowana inwestycja jest usytuowana na terenie, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W świetle przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenach nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia

warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskowana inwestycja spełnia te warunki.

1. Na podstawie art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1-2 ustawy nie stosuje się.
2. Stwierdzono istniejące uzbrojenie terenu wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego. Na podstawie art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunek uznaje się za spełniony.
3. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
4. Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Teren nie znajduje się w obszarach wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6. ppkt a, b, c.

Analizę przeprowadziła:

mgr inż. arch. Anna Bobrowska-Sałuda

członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod nr LO-0545

