



WÓJT GMINY  
BURZENIN  
Znak: GZ.6730.1.2022

D E C Y Z J A  
o w a r u n k a c h z a b u d o w y

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.),

**po rozpatrzeniu:** wniosku z dnia 14 stycznia 2022 r. (uzupełnionego dnia 17 stycznia 2022 r.)  
**wnioskodawca:** Polska Energia Odnawialna Sp. z o.o., ul. Gombrowicza 6H lok. 3,  
60-461 Poznań

ustalam

sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji polegającej budowie elektrowni słonecznej „Niechmirów Kolonia” wraz z infrastrukturą towarzyszącą (budowa jednej elektrowni o mocy do 2MW lub dwóch elektrowni o mocy do 1MW każda), na części działki nr ewid. 60/1 obręb Niechmirów Kolonia, Gm. Burzenin.

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa elektrowni słonecznej „Niechmirów Kolonia” wraz z infrastrukturą towarzyszącą (budowa jednej elektrowni o mocy do 2MW lub dwóch elektrowni o mocy do 1MW każda). Szczegółowa charakterystyka inwestycji – zgodnie z decyzją Wójta Gminy Burzenin z dnia 1 grudnia 2021 r. znak: OŚ.6220.14.2021 o środowiskowych uwarunkowaniach.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a) **w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie wyznacza się,
    - linia zabudowy – nie wyznacza się,
    - szerokość elewacji frontowej – nie wyznacza się,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie wyznacza się,
    - geometria dachu – nie wyznacza się.
  - b) **w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**
    - a) Zamierzenie inwestycyjne należy zaprojektować i zrealizować stosownie do potrzeb ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.
    - b) W myśl art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.), kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: 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).

c) Inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi: Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), oraz Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.).

Wnioskowane przedsięwzięcie w myśl § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym, dla ww. przedsięwzięcia przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy wnioskodawca uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w trybie przepisów 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.), w której Wójt Gminy Burzenin określił środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację wnioskowanego przedsięwzięcia. Projektowane przedsięwzięcie należy wykonać zgodnie z wytycznymi decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 1 grudnia 2021 r. znak: OŚ.6220.14.2021.

**c) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- b) odprowadzenie nieczystości ciekłych – nie dotyczy.
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy.
- e) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz decyzją Wójta Gminy Burzenin z dnia 1 grudnia 2021 r. znak: OŚ.6220.14.2021 o środowiskowych uwarunkowaniach.
- f) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo w obszar własnej działki.
- g) na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych.
  - rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.).
  - po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu, Plac Wojewódzki 1.
- h) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej publicznej położonej na działce nr ewid. 58 obr. Niechmirów Kolonia, gm. Burzenin, mającej połączenie z siecią dróg publicznych.

**d) w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Inwestycja nie może:

- a) pozbawiać osób trzecich: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) generować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

c) zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

### 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym nr 1.

## U Z A S A D N I E N I E

Na wniosek z dnia 14 stycznia 2022 r. Polskiej Energii Odnawialnej Sp. z o.o., ul. Gombrowicza 6H lok. 3, 60-461 Poznań (uzupełnionego dnia 17 stycznia 2022 r.), wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej „Niechmirów Kolonia” wraz z infrastrukturą towarzyszącą (budowa jednej elektrowni o mocy do 2MW lub dwóch elektrowni o mocy do 1MW każda), na części działki nr ewid. 60/1 obręb Niechmirów Kolonia, Gm. Burzenin.

O wszczętym postępowaniu administracyjnym w wyżej określonej sprawie poinformowano wnioskodawcę oraz strony zawiadomieniem z dnia 9 lutego 2022 r.

Dla wskazanego terenu gmina nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a taki przypadek ma miejsce na wskazanym terenie, stosownie do postanowień art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. 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;
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, albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy, 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 610 ze zm.). W myśl tego przepisu, instalacja odnawialnego źródła energii oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. lub, lub 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. Z kolei odnawialne źródło energii to 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 (art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii).

W toku przedmiotowego postępowania stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co umożliwi wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony ze:

- a) Starostą Powiatu Sieradzkiego oraz Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu - zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez tzw. milczącą zgodę (niezajęcie stanowiska w sprawie po upływie dwóch tygodni od otrzymania wniosku o uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy),
- b) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu – postanowieniem nr PO.ZPU.5.522.680.2022.KM z dnia 25 lutego 2022 r.,
- c) Zarządcą dróg gminnych - *art. 53 ust. 4 pkt. 9*,

Nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, co w myśl art. 56 ww. ustawy powoduje, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

#### **P O U C Z E N I E :**

1. Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy,
3. W przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na przedmiotowym terenie, lub gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, stwierdza się jej wygaśnięcie,
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych,
5. Wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Sieradzu (Plac Wojewódzki 3, 98-200 Sieradz),
6. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu, Plac Wojewódzki 3, za pośrednictwem Wójta Gminy Burzenin, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna,
7. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia (tj. wojewoda) wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Wpływy z ww. kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo do wniesienia

żądania wymierzenia ww. kary pieniężnej. Żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie warunków zabudowy.

**Załączniki do decyzji:**

1. Załącznik Nr 1 – część graficzna decyzji,
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej obszaru – część tekstowa i graficzna.



**Otrzymują:**

i-200

Z up. władzą  
ZASTĘPCA WŁAŚCIWEGO  
mgr Arkadiusz Ciupliński

**Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak**

Sprawę prowadzi Mariusz Rosiński tel. 43-821-40-87 wew. 16, e - mail: mariusz.rosinski@ugburzenin.pl









## WYNIKI ANALIZY

### funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 1 i 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz. 741 ze zm.), 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 ze zm.) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: **GZ.6730.1.2022**

**Rodzaj inwestycji:** budowa elektrowni słonecznej „Niechmirów Kolonia” wraz z infrastrukturą towarzyszącą (budowa jednej elektrowni o mocy do 2MW lub dwóch elektrowni o mocy do 1MW każda).

**Lokalizacja inwestycji:** na części działki nr ewid. 60/1 obręb Niechmirów Kolonia, Gm. Burzenin.

### Granice obszaru przyjętego do analizy:

Granice analizowanego obszaru wyznaczono na kopii mapy zasadniczej linią przerywaną koloru czarnego. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz. 741 ze zm.) wyznaczono wokół terenu, którego dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. W myśl 61 ust. 5a ww. ustawy, 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. Wjazd na teren inwestycji ma się odbywać z drogi publicznej, położonej na działce nr ewid. 58 obręb Niechmirów Kolonia, gm. Burzenin, od strony wschodniej części przedmiotowego terenu, stanowiącej jego front. Ustalony w powyższy sposób front terenu objętego wnioskiem ma szerokość 59,5m, zatem trzykrotna szerokość frontu tego terenu wynosi 178,5m. W związku z powyższym, teren przyjęty do analizy obejmuje obszar po 178,5m w każdym kierunku od granic terenu objętego rozpatrywanym wnioskiem.

**art. 61 ust. 1 pkt 1:** „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” – **nie stosuje się.**

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 610 ze zm.). W myśl tego przepisu, instalacja odnawialnego źródła energii oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub, lub 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. Z kolei odnawialne źródło energii to odnawialne, niekopalne

źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerothermalną, energię geothermalną, energię hydrothermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów (art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii). W rezultacie, art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Wobec powyższego, odstąpiono od wyznaczenia wymagań dla nowej zabudowy w zakresie: linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki i geometrii dachu.

**art. 61 ust. 1 pkt 2** – „*teren ma dostęp do drogi publicznej*” – **nie stosuje się.**

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 610 ze zm.). W myśl tego przepisu, instalacja odnawialnego źródła energii oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub, lub 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. Z kolei odnawialne źródło energii to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerothermalną, energię geothermalną, energię hydrothermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów (art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii). W rezultacie, art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie.

**art. 61 ust. 1 pkt 3:** „*istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Projektowane uzbrojenie terenu inwestycji (zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych) jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego.

**art. 61 ust. 1 pkt 4:** „*teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, z zastrzeżeniem ust. 2a (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5).

Na podstawie danych z ewidencji gruntów stwierdza się, że przedmiotowa działka obejmuje grunty: orne klas IVa, IVb i V oraz pastwiska trwałe klasy IV. W związku z powyższym, teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**art. 61 ust. 1 pkt 5:** „*decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Nie stwierdzono sprzeczności wnioskowanej inwestycji z przepisami odrębnymi. Planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych dotyczących:

- ochrony środowiska – wnioskowane przedsięwzięcie w myśl § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym, dla ww. przedsięwzięcia przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy wnioskodawca uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w trybie przepisów 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.), w której Wójt Gminy Burzenin określił środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację wnioskowanego przedsięwzięcia. Projektowane przedsięwzięcie należy wykonać zgodnie z wytycznymi decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 1 grudnia 2021 r. znak: OŚ.6220.14.2021,
- ochrony przyrody – teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody wymienionymi w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.),
- ochrony zabytków – na terenie inwestycji nie ma obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.) ani obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- ochrony gruntów rolnych i leśnych – teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (patrz: analiza dot. spełnienia warunku z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a planowana inwestycja nie narusza ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.),
- dróg publicznych – teren inwestycji nie obejmuje dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.), ani nie przylega do takiej drogi,
- gospodarki wodnej – teren inwestycji znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.),
- prawa geologicznego i górniczego – na terenie inwestycji nie występują obszary i tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin, wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 ze zm.),
- lokalizacji względem elektrowni wiatrowych – planowana inwestycja nie narusza ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 724), ponieważ w myśl art. 4 ust. 1 ww. ustawy, odległość, o której mowa w tym przepisie dotyczy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Planowana inwestycja to elektrownia słoneczna, czyli nie jest to budynek mieszkalny ani budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Wobec powyższego, nie dotyczą tej inwestycji określone w ww. ustawie ograniczenia odnośnie lokalizacji względem elektrowni wiatrowych.

W rezultacie, warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony.

**art. 61 ust. 1 pkt 6:** „zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”  
 – wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.

Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajdzie się w żadnym z ww. obszarów.

Projektowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Wnioski z analizy:

**WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY**

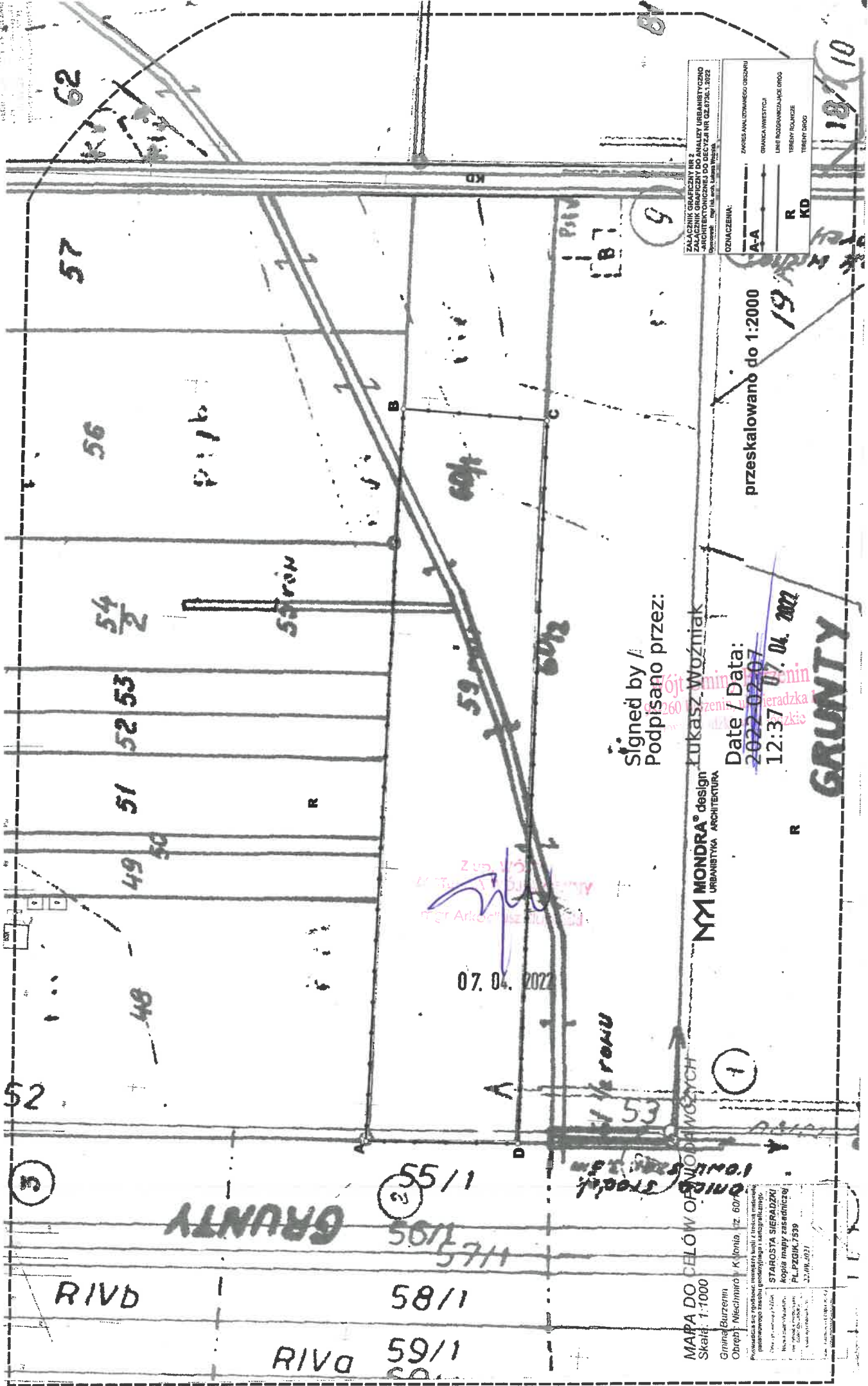
- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie wyznacza się,
- linia zabudowy – nie wyznacza się,
- szerokość elewacji frontowej – nie wyznacza się,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie wyznacza się,
- geometria dachu – nie wyznacza się.

**Integralną częścią wyników analizy jest część graficzna sporządzona na kopii mapy zasadniczej.**

Wyniki analizy sporządził: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

Sprawę prowadzi Mariusz Rosiński tel. 43-821-40-87 wew. 16, e - mail: mariusz.rosinski@ugburzenin.pl

PROJEKT  
URBANISTYCZNY  
ZAKRES PLANU  
URBANISTYCZNEGO  
ZAKRES PLANU  
URBANISTYCZNEGO



ZALACZENIE GRAFICZNE NR 2  
ZALACZENIE GRAFICZNE DO ANALIZY URBANISTYCZNEJ  
ZAKRES PLANU URBANISTYCZNEGO NR GZ.0730.1.2022  
Opisany w: 07.04.2022

OZNACZENIA:  
 - - - - - GRANICA ANULOWANEGO OBRZĘBU  
 - - - - - GRANICA INWESTYCJI  
 - - - - - LINIE PODZIAŁOWE DROG  
 - - - - - TERENY RAJONIZACJI  
 - - - - - TERENY DROG

R  
KD

przeskalowano do 1:2000

Signed by /  
Podpisano przez:

Lukasz Woźniak  
URBANISTYKA ARCHITEKTURA

Date / Data:  
2022-02-07  
12:37 07.04.2022

GRUNTY

5

GRUNTY

55/1

56/1

57/1

58/1

59/1

RIVA

RIVA

MAPA DO CELOW OCHRONY PRAWOŚCI  
Skala: 1:1000

Gmina: Burzemi  
Obręb: Wschodni Kłonia, rz. 60/1  
Przebieganie linii granicznej z terenem planowanego zadania, granicą sąsiedniego i sąsiedniego planowanego zadania  
STAROSTA SIERADZKI  
Kopia mapy zas adniczej  
PL PZGIM.7539  
22.04.2022

07.04.2022

Wódzka

57

56

54 1/2

52 53

51

49 50

48

62

60/2

59

60/1

B7

9

19/10

