

DECYZJA Nr 15 / 2024
o warunkach zabudowy i zagospodarowania

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z póź. zm.) oraz art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z póź. zm.), po rozpoznaniu wniosku z dnia 6 lutego 2024 r. firmy Solar Farm DG Sp. z o.o., ul. Ogrodnicza 53, 05-082 Babice Nowe reprezentowanej przez przedstawiciela firmy Solar Farm Sp. z o.o. o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 8 w obrębie geodezyjnym Kolonia Nowa Wrona, gmina Joniec dla przedsięwzięcia „Budowa etapami dwóch elektrowni fotowoltaicznych o mocy 2 x 1 MW SPV Kolonia Nowa Wrona wraz z niezbędną infrastrukturą” oraz projektowanym zjazdem na drogę gminną

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 8 w obrębie geodezyjnym Kolonia Nowa Wrona, gmina Joniec.

1. Rodzaj zabudowy: dwie elektrownie fotowoltaiczne o mocy 2 x 1 MW SPV Kolonia Nowa Wrona (budowa etapami) z wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz projektowanym zjazdem publicznym na drogę gminną.

1.1. Zakres przedsięwzięcia obejmuje następujące obiekty budowlane i urządzenia:

- 1) panele fotowoltaiczne do 10 000 szt.,
- 2) konstrukcje nośne tzw. stoły fotowoltaiczne;
- 3) stacje transformatorowe kontenerowe o mocy do 2 MW - 2 szt.;
- 4) magazyny energii do 2 szt.;
- 5) falowniki DC/AC do 20 szt.;
- 6) instalacja monitorująca;
- 7) instalacja odgromowa
- 8) nieutwardzona komunikacja wewnętrzna oraz 1 miejsce postojowe;
- 9) ogrodzenie z siatki na słupkach bez podmurówki;
- 10) monitoring;
- 11) zagospodarowanie terenu zielenią;
- 12) inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

2. Funkcja zabudowy: teren produkcji energii elektrycznej – elektrownia słoneczna o symbolu PEF.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3.1. Nakazuje się zrealizowanie inwestycji zgodnie z wymogami prawa budowlanego, Polskimi Normami, przepisami odrębnymi, decyzją środowiskową wydaną dnia 25.09.2023 r. przez Wójta Gminy Joniec i zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający staranne wykonanie planowanego przedsięwzięcia.

3.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej, w linii zadrzewienia śródpolnego, od linii elektroenergetycznej SN 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.3. Szerokość elewacji frontowej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 3.5. Geometria dachu: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3.6. Stosunek powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: 0,67 – 0,83.
- 3.7 Minimalna powierzchnią biologicznie czynną: 17 % terenu inwestycji.
- 3.8. Dla obiektów elektrowni słonecznej nakazuje się zastosowanie jasnych odcieni szarości lub zieleni.
- 3.9. Na panelach fotowoltaicznych nakazuje się zastosowanie powłok antyrefleksyjnych.
- 3.10. Do ogrodzenia terenu inwestycji nakazuje się stosować ogrodzenie z siatki bez podmurówek o wysokości nie przekraczającej 2,20 m, z wolną przestrzenią od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia o wysokości co najmniej 10 – 15 cm w odległości co najmniej co 2 m.
- 3.11. Nakazuje się lokalizację ogrodzenia w nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej.

4. Ustalenia wynikające z warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 4.1. Przedmiotowa inwestycja jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019, poz. 1839 z późn. zm.). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 30 000 m². Nakazuje się realizację planowanego przedsięwzięcia zgodnie z ustaleniami decyzji środowiskowej wydanej dnia 25.09.2023 r. przez Wójta Gminy Joniec.
- 4.2. Nakazuje się ochronę wszystkich elementów środowiska, a w szczególności ochronę rzeźby terenu, gleby, stosunków wodnych oraz usunięcie odpadów stałych powstałych w trakcie realizacji inwestycji i naprawę wszelkich uszkodzonych elementów zagospodarowania.
- 4.3. Nakazuje się wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy terenu inwestycji realizację pasa zieleni izolacyjnej z zastosowaniem drzew i krzewów zimozielonych.
- 4.4. Nakazuje się obsianie terenu inwestycji roślinnością niską z wykorzystaniem rodzimych gatunków roślin dostosowanych do lokalnych warunków, kwitnących w różnych okresach sezonu wegetacyjnego.
- 4.5. Nakazuje się ochronę istniejącej kępy zieleni śródpolnej zlokalizowanej w południowej części terenu inwestycji. Zakazuje się likwidacji i niszczenia tej zieleni.
- 4.6. W przypadku prowadzenia robót budowlanych w sąsiedztwie drzew i krzewów nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami ochrony przyrody
- 4.7. Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje w sposób istotny zmiany zagospodarowania; powierzchnia, na której posadowione będą panele nie będzie obsiewana, natomiast teren pomiędzy modułami (stołami) będzie biologicznie czynny i wykorzystany rolniczo w formie traw, które będą okresowo wykaszane.
- 4.8. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może wywoływać negatywnego wpływu na środowisko, w szczególności w postaci emisji hałasu, pól elektromagnetycznych oraz zanieczyszczeń wody, ziemi, bądź powietrza w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 4.9. W trakcie projektowania i realizacji przedmiotowej inwestycji nakazuje się przestrzeganie zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).
- 4.10. Ustalenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się.
- 4.11. W przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych ruchomych lub nieruchomych zabytków archeologicznych należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków, niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ciechanowie, a jeśli jest to niemożliwe Wójta Gminy Joniec

5. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Włączenie do ruchu komunikacyjnego na drodze gminnej odbywać się będzie poprzez projektowany zjazd.

5.2. Nakazuje się urządzenie drogi wewnętrznej wyznaczonej wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy terenu inwestycji niezbędnej dla komunikacji w trakcie eksploatacji inwestycji.

5.3. Zaopatrzenie w wodę, gaz, w środki łączności, oprowadzanie ścieków, ogrzewanie, utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy.

5.4. Dostęp do energii elektrycznej odbywać się będzie poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej.

5.5. Energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownie słoneczne przesyłana będzie do Krajowej Sieci Elektroenergetycznej na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci po przedstawieniu decyzji o warunkach zabudowy, co wynika z art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

5.6. Nakazuje się lokalizację elektroenergetycznej infrastruktury technicznej w południowo-zachodniej części terenu inwestycji oraz zastosowanie podziemnych linii elektroenergetycznych.

5.7. Nakazuje się zagospodarowanie odpadów stałych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2022, poz. 699 z późn. zm.). Odpady stałe nakazuje się gromadzić w przeznaczonych na ten cel kontenerach i przekazywać uprawnionym odbiorcom. Odpady niebezpieczne nakazuje się przekazywać specjalistycznym firmom, posiadającym zezwolenie na ich odzysk lub unieszkodliwianie.

5.8. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych na własnym nieutwardzonym terenie. Zakazuje się kierowania wód opadowych na tereny działek sąsiednich.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

6.1. Strefa uciążliwości wynikająca z założonego profilu inwestycji nie może wykraczać poza granice własności inwestora.

6.2. Inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania występujących na działkach sąsiednich oraz pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich.

6.3. Nakazuje się spełnienie wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności realizacja inwestycji nie może powodować uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich dotyczących:

a) zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,

b) ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności,

c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

c) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, gleby i wody.

6.4. Nakazuje się spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa przeciw pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

7. Ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

8.1. Załącznik do niniejszej decyzji stanowi mapa zasadnicza w skali 1:1000 - załącznik nr 1, na której linią koloru czerwonego i symbolami ABCDA oznaczony został teren inwestycji oraz wyniki z analizy urbanistycznej obszaru.

9. Projekt niniejszej decyzji uzgodniono z instytucjami:

- 1) Starosta Płoński, 09-100 Płońsk, ul. Płocka nr 39 – postanowienie GG.6123.119.2024 z dnia 20.02.2024r uzgadniające pozytywnie, zgodnie z art. 11 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie będzie zachodziła konieczność wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
- 2) Zarząd Zlewni w Ciechanowie ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów - uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 3) Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie, ul. Mazowiecka 14, 00-048 Warszawa- uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

10. Projekt niniejszej decyzji uzyskał opinię instytucji:

- 1) Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie, 05-126 Nieporęt, Rembelszczyzna, ul. Jana Kazimierza 578 – pismo OR-DL.420.2.2024.66 z dnia 19.02.2024r opiniujące bez uwag.

10. Projekt niniejszej decyzji przygotowano uwzględniając:

- 1) Wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z póź. zm.) dotyczące trybu określania sposobów zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Wymagania Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399);
- 3) Wymagania Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399).
- 4) wymagania przepisów odrębnych, w tym;
 - a) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022, poz. 1693 z póź. zm.);
 - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2023, poz. 682 z póź. zm.);
 - c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz.1225 ze zmianami);
 - d) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z póź. zmianami);
 - e) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1507 z póź. zmianami);
 - f) Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U z 2023 r. poz. 1478 z póź. zm.);
 - g) Ustawy z dnia 271 sierpnia 1991 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z póź. zm.);
 - g) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z póź. zm.);
 - h) Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023, poz. 1094 z póź. zmianami);
 - i) Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w planowaniu przestrzennym, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Uzasadnienie

Wnioskodawcą firma Solar Farm DG Sp. z o.o. z siedzibą w Babicach Nowych 05-082, ul. Ogrodnicza 53 reprezentowana przez przedstawiciela firmy Solar Farm w dniu 6 lutego 2024 r. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 8 w obrębie geodezyjnym Kolonia Nowa Wrona, gmina Joniec dla planowanego przedsięwzięcia „Budowa etapami dwóch elektrowni fotowoltaicznych o mocy 2 x 1 MW SPV Kolonia Nowa Wrona wraz z niezbędną infrastrukturą” i projektowanym zjazdem na drogę gminną.

Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu i przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) teren zalicza się do zabudowy produkcyjnej – teren elektrowni słonecznej o symbolu PEF.

Zgodnie z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem. Dla terenu, na którym planowane jest przedsięwzięcie Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla części terenu inwestycji o powierzchni ok. 4900 m² wydana została przez Wójta Gminy Joniec decyzja Nr 77/2022 z dnia 30.08.2022 r. o warunkach zabudowy dla elektrowni słonecznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. W przedmiotowej decyzji występował inny zakres rzeczowy inwestycji. Planowana była elektrownia słoneczna o mocy do 2 MW, liczbie paneli 6 660 oraz 2 kontenerowe stacje transformatorowe. Wnioskodawca nie występował o pozwolenie na budowę na podstawie wymienionej decyzji o warunkach zabudowy, stąd należało opracować projekt decyzji o warunkach zabudowy zgodnie ze złożonym wnioskiem.

Przedmiotowa inwestycja jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 10 września 2019 r. - § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn.zm.). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 30 000 m². Wnioskodawca załączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną dnia 25.09.2023 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Zgodnie z § 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydanie niniejszej decyzji wymagało sporządzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania, na podstawie której, ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania. Na podstawie sporządzonej analizy stwierdzono, że teren spełnia łącznie wymagania art. 61 ust. pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „przepisów ust 1 pkt 1 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 15 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”. W związku z powyższym art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („zasada dobrego sąsiedztwa”) nie dotyczy planowanej elektrowni fotowoltaicznej.

Ustalone warunki zabudowy nie w pełni spełniają żądania Wnioskodawcy, który na załączniku graficznym oznaczył lokalizację inwestycji w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej. Droga gminna posiada szerokość zmienną 4 – 6 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona została w odległości 10 m od jej linii rozgraniczającej w nawiązaniu do zabudowy na działce nr ewid. 17/2.

W związku z koniecznością dojazdów, w tym również dojazdów sprzętem rolniczym do gruntów rolnych, droga wymaga rozbudowy do 10 m. W celu umożliwienia dojazdu do gruntów rolnych ogrodzenie terenu inwestycji należy usytuować w nieprzekraczalnej linii zabudowy.

We wniosku o ustalenie warunków zabudowy Wnioskodawca informuje, że planowane przedsięwzięcie jest bezobsługowe i nie wymaga organizacji dróg wewnętrznych. Komunikacja wewnętrzna będzie konieczna na etapie eksploatacji inwestycji, stąd należy wyznaczyć drogę wewnętrzną wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy terenu inwestycji.

Pozostałe żądania Wnioskodawcy zostały uwzględnione.

W toku postępowania dotyczącego niniejszej decyzji dokonano analizy i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, stwierdzając zgodność przedmiotowej inwestycji, realizowanej na warunkach niniejszej decyzji z przepisami prawa.

W toku postępowania, stosownie do art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono stosownie do przedmiotu decyzji.

W związku z powyższym rozstrzygnięto jak w sentencji.

Pouczenie

- 1) Niniejsza decyzja nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 2) Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) dla terenu objętego niniejszą decyzją uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.
- 3) Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, ul. Rzeczowska nr 6 za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.
- 4) 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.

Załączniki:

1. mapa zasadnicza w skali 1:1000
z określeniem granic terenu inwestycji - załącznik nr 1;
2. mapa zasadnicza w skali 1:1000
analiza urbanistyczna - załącznik nr 2;
3. analiza urbanistyczna - załącznik nr 3.

Otrzymują:

1. Solar Farm Sp. z o.o. poprzez pełnomocnika
2. Właściciel działki nr ewid. 8, obręb Kolonia Nowa Wrona
3. Strony postępowania (w formie publicznego obwieszczenia)
4. Informacja o wydanej decyzji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz treść tej decyzji (art. 72 ust. 6 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)
5. a/a

Uiszczono opłatę skarbową
w wys. 598,00 zł na konto
Urzędu Gminy w Jońcu.



**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 8 w obrębie
geodezyjnym Kolonia Nowa Wrona, gmina Joniec**

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 1688 z późn. zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

1. Treść wniosku o ustalenie warunków zabudowy

Wniosek z dnia 6 lutego 2024 r. firmy Solar Farm DG Sp. z o.o., Babice Nowe, ul. Ogrodnicza 53, 05-082 Babice Nowe dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 8 w obrębie geodezyjnym Kolonia Nowa Wrona, gmina Joniec dla przedsięwzięcia pn. „Budowa etapami 2 elektrowni fotowoltaicznych o mocy 2 x 1 MW SPV Kolonia Nowa Wrona wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”.

Powierzchnia terenu inwestycji w m²: 30 000 m².

Obecny sposób zagospodarowania terenu inwestycji: grunty orne IV klasy;

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: teren produkcji energii o symbolu PEF, teren elektrowni słonecznych o mocy do 2MW;

Powierzchnia zabudowy: 20 000 – 25 000 m²;

Powierzchnia biologicznie czynna: 5 000 m²;

Powierzchnia podlegająca przekształceniu maksymalna: 30 000 m²;

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko: Inwestycja zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Wnioskodawca załączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną 25.09.2023 r. przez Wójta Gminy Joniec.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację farmy fotowoltaicznej o następujących elementach składowych:

- 1) panele fotowoltaiczne do 10 000 szt.,
- 2) konstrukcje nośne tzw. stoły fotowoltaiczne;
- 3) stacje transformatorowe kontenerowe o mocy do 2 MW - do 2 szt.;
- 4) magazyny energii do 2 szt.;
- 5) falowniki DC/AC do 20 szt.;
- 6) instalacja monitorująca;
- 7) instalacja odgromowa;
- 8) nieutwardzona komunikacja wewnętrzna oraz 1 miejsce postojowe;
- 9) ogrodzenie z siatki na słupkach bez podmurówki;
- 10) monitoring;
- 11) zagospodarowanie terenu zielenią;

12) inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

Teren inwestycji zostanie zagospodarowany trawami, wykaszanie traw nastąpi kilka razy w sezonie w zależności od potrzeb.

Teren planowanej inwestycji jest użytkowany rolniczo. Nie występuje konieczność wycinki drzew i krzewów.

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Przewidywane zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej:

- dostęp do wody: nie dotyczy;
- odprowadzanie ścieków: nie dotyczy;
- utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy;
- odprowadzanie wód opadowych: na teren biologicznie czynny inwestycji;
- zapotrzebowanie na energię elektryczną: 10 kW na potrzeby własne;
- zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- ogrzewanie: nie dotyczy;
- gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Joniec;
- zapotrzebowanie na energię ciepłą: nie dotyczy;
- zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy.

W trakcie budowy przedsięwzięcia powstaną odpady budowlane i komunalne, które będą segregowane wg grup odpadów i przekazywane uprawnionym podmiotom do recyklingu i utylizacji. Powstaną również odpady z budowy, remontu i demontażu obiektów budowlanych oraz funkcjonowania zapleczy budowlanych.

Zdjęty i odpowiednio zdeponowany humus zostanie wykorzystany do rekultywacji terenu.

Na etapie eksploatacji powstaną odpady biologiczne z wykaszania roślinności oraz wymiana uszkodzonych lub zużytych modułów, wymiana olejów w transformatorach lub wykonania przeglądów okresowych urządzeń elektroenergetycznych.

Wszystkie odpady zostaną zagospodarowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2019, poz. 701). Odpady gromadzone będą w przeznaczonych na ten cel kontenerach. Odpady niebezpieczne przekazane zostaną specjalistycznym firmom, posiadającym zezwolenie na ich odzysk lub unieszkodliwianie na podstawie zawartych umów.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych – art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) art. 61, ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „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” – warunek nie dotyczy.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z poz. zm.) „przepisów ust 1 pkt 1 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 15 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii” (Dz. U. z 2022 r. poz. 467). Dla planowanego przedsięwzięcia nie obowiązuje zasada dobrego sąsiedztwa.

Funkcją zabudowy jest produkcja energii elektrycznej (P). Nazwa klasy przeznaczenia terenu PEF – teren elektrowni słonecznej.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 30 000 m².

Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, tym:

nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej w nawiązaniu do zabudowy na działce nr ewid. 17/2, w linii występowania kępy zieleni śródpolnej, od linii elektroenergetycznej SN 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi;

szerokość elewacji frontowej: zgodnie z przepisami odrębnymi;

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: zgodnie z przepisami odrębnymi;

geometria dachu: nie dotyczy;

wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: 0,67 – 0,83 %.

minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 17 % terenu inwestycji.

2) art. 61, ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „teren ma dostęp do drogi publicznej”- warunek spełniony.

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą jest droga gminna. Wzdłuż granic terenu inwestycji konieczna jest organizacja dróg wewnętrznych, które zapewnią komunikację w trakcie eksploatacji.

Droga gminna posiada szerokość zmienną 4 – 6 m. Nieprzekraczalną linię zabudowy należy ustalić w odległości 10 m od linii rozgraniczającej w nawiązaniu do zabudowy na działce nr ewid. 17/2. W związku z koniecznością dojazdów do pól, w tym dojazdów sprzętem rolniczym, droga wymaga rozbudowy do 10 m.

W celu umożliwienia dojazdu do gruntów rolnych ogrodzenie terenu inwestycji należy usytuować w nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3) art. 61, ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – warunek spełniony

Inwestycja nie będzie wymagała zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, utylizacji pozostałych ścieków, zaopatrzenia w energię cieplną, gaz i środki łączności. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na własnym nieutwardzonym terenie.

Dostęp do energii elektrycznej: poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej.

Energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownie słoneczne przesyłana będzie do Krajowej Sieci Elektroenergetycznej na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci po przedstawieniu decyzji o warunkach zabudowy, co wynika z art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

W trakcie budowy powstaną odpady komunalne oraz odpady materiałów i elementów budowlanych. Na etapie eksploatacji powstaną odpady biologiczne z wykaszania roślinności oraz zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne, odpady i złomy metaliczne oraz stopy metali.

Wszystkie odpady zostaną zagospodarowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. Odpady gromadzone będą w przeznaczonych na ten cel kontenerach. Odpady niebezpieczne przekazane zostaną specjalistycznym firmom, posiadającym zezwolenie na ich odzysk lub unieszkodliwianie na podstawie zawartych umów.

4) art. 61, ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „*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*” – **warunek spełniony.**

Teren inwestycji, będący gruntem ornym IV klasy bonitacyjnej, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

5) art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *wydanie decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi* – **warunek spełniony**

b) 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 póź. zm.)

Planowane przedsięwzięcie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z póź. zm.). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 30 000 m².

Wnioskodawca załączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną dnia 25.09.2023 r. przez Wójta Gminy Joniec.

6) art. 61, ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*zamierzenie budowlane nie znajduje 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 ust. 1 pkt 6”.

Powyższy warunek jest spełniony. Teren inwestycji leży poza strefą kontrolowaną w odległości ok. 50 m od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 i DN 700.

c) Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z póź. zm.)

Zgodnie z danymi z Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK) przed nadzwyczajnymi zagrożeniami teren nie leży w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i ryzyka powodziowego.

3. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Teren inwestycji stanowiący część działki nr ewid. 8 w obrębie geodezyjnym Kolonia Nowa Wrona o powierzchni do 30 000 m² zgodnie z ewidencją gruntów jest gruntem ornym IV klasy bonitacyjnej użytkowanym rolniczo.

j. Teren położony jest w odległości ok. 100 m od granicy obrębu geodezyjnego Kolonia Nowa Wrona i gminy Załuski. Od strony północnej, południowej i zachodniej sąsiaduje z terenami rolniczymi. Od wschodu w bezpośrednim sąsiedztwie w odległości ok. 10 m położony jest rozwijający się kompleks zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Większość działek jest już obecnie zabudowana i zamieszкана.

Od północy w odległości ok. 30 m zlokalizowane są gazociągi wysokiego ciśnienia 2x DN 500 Rembelszczyzna Włocławek II i DN 700 wraz z kablem światłowodowym relacji Rembelszczyzna Gustorzyn. Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza strefą kontrolowaną tych gazociągów.

Teren jest użytkowany rolniczo. W południowej części terenu inwestycji zlokalizowana jest kępa zieleni śródpolnej (Lzr-RIVa), której powierzchnia zgodnie z ewidencją gruntów wynosi 3166 m². Teren zieleni należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu, a po granicy użytku zastosować nieprzekraczalną linię zabudowy. Planowane przedsięwzięcie nie wymaga wycinki drzew, krzewów, niwelacji, drenażu i usunięcia darni.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem. Dla terenu, na którym położona jest wymieniona działka, Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) teren zalicza się do zabudowy produkcyjnej – teren elektrowni słonecznej o symbolu PEF.

Dla części terenu inwestycji o powierzchni ok. 4900 m² wydana została przez Wójta Gminy Joniec decyzja Nr 77/2022 z dnia 30.08.2022 r. o warunkach zabudowy dla elektrowni słonecznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

W przedmiotowej decyzji występował inny zakres rzeczowy inwestycji. Planowana była elektrownia słoneczna o mocy do 2 MW, liczbie paneli 6 660 oraz 2 kontenerowe stacje transformatorowe. Wnioskodawca nie występował o pozwolenie na budowę na podstawie wymienionej decyzji o warunkach zabudowy, stąd należy opracować projekt decyzji o warunkach zabudowy zgodnie ze złożonym wnioskiem.

Poprzez centralną część terenu inwestycji przebiega linia elektroenergetyczna SN 15 kV, w związku z czym planowaną zabudowę należy odsunąć na odległość zgodną z przepisami odrębnymi.

Teren nie leży w obszarze prawnie chronionym, obszarze ograniczonego użytkowania, ani w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu przepisów o:

- ochronie kopalin,
- ochronie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- ochronie dóbr kultury;
- zagrożeniu powodziowym i ryzyku powodziowym.

Wnioskodawca nie jest właścicielem terenu inwestycji.

Ochrona interesów osób trzecich nie będzie powodować uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich dotyczących, w tym:

- a) zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,
- b) ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- c) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, gleby i wody.

4. Wyniki z analizy urbanistycznej obszaru

1) Na podstawie analizy urbanistycznej ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie etapami 2 elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy 2 x 1 MW SPV Kolonia Nowa Wrona wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na części działki nr ewid. 8 w obrębie geodezyjnym Kolonia Nowa Wrona, gmina Joniec.

Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznacza się zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, tym:

nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej, w nawiązaniu do zabudowy na działce nr ewid. 17/2, w linii występowania kępy zieleni śródpolnej, od linii elektroenergetycznej SN 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi;

szerokość elewacji frontowej: zgodnie z przepisami odrębnymi;

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: zgodnie z przepisami odrębnymi;

geometria dachu: zgodnie z przepisami odrębnymi;

wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: 0,66 - 0,83;

minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 17% terenu inwestycji.

2) Dla części terenu inwestycji o powierzchni ok. 4900 m² wydana została przez Wójta Gminy Joniec decyzja Nr 77/2022 z dnia 30.08.2022 r. o warunkach zabudowy dla elektrowni słonecznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

W przedmiotowej decyzji występował inny zakres rzeczowy inwestycji. Planowana była elektrownia słoneczna o mocy do 2 MW, liczbie paneli 6 660 oraz 2 kontenerowe stacje transformatorowe. Wnioskodawca nie występował o pozwolenie na budowę na podstawie wymienionej decyzji o warunkach zabudowy, stąd należy opracować projekt decyzji o warunkach zabudowy zgodnie ze złożonym wnioskiem.

3) Ustalone warunki zabudowy nie w pełni spełniają żądania Wnioskodawcy, który na załączniku graficznym oznaczył lokalizację inwestycji w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej. Droga gminna posiada szerokość zmienną 4 – 6 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona została w odległości 10 m od jej linii rozgraniczającej w nawiązaniu do zabudowy na działce nr ewid. 17/2.

W związku z koniecznością dojazdów, w tym dojazdów sprzętem rolniczym do gruntów rolnych, droga wymaga rozbudowy do 10 m. W celu umożliwienia jej rozbudowy oraz dojazdu do gruntów rolnych ogrodzenie terenu inwestycji należy usytuować w nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4) Poprzez centralną część terenu inwestycji przebiega linia elektroenergetyczna SN 15 kV, w związku z czym planowaną zabudowę należy odsunąć na odległość zgodną z przepisami odrębnymi.

5). Nakazuje się wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy terenu inwestycji realizację pasa zieleni izolacyjnej z zastosowaniem drzew i krzewów zimozielonych.

Nakazuje się obsianie terenu inwestycji roślinnością niską z wykorzystaniem rodzimych gatunków roślin dostosowanych do lokalnych warunków, kwitnących w różnych okresach sezonu wegetacyjnego.

Nakazuje się ochronę istniejącej kępy zieleni śródpolnej zlokalizowanej w południowej części terenu inwestycji. Zakazuje się likwidacji i niszczenia tej zieleni.

6) Do ogrodzenia terenu inwestycji należy stosować ogrodzenie ażurowe z siatki bez podmurówki o wysokości nie przekraczającej 2,20 m, pozostawiając wolną przestrzeń pomiędzy siatką a ziemią wynoszącą od 10 cm do 20 cm, co umożliwi migrację małych zwierząt i płazów.

7) Włączenie do ruchu komunikacyjnego na drodze gminnej odbywać się będzie poprzez planowany zjazd.

8) Strefa uciążliwości wynikająca z założonego profilu inwestycji nie może wykraczać poza granice terenu inwestycji. Inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji

zagospodarowania występujących na działkach sąsiednich oraz pogarszać warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich

W związku ze spełnieniem warunków art. 61, pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy opracować projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 61 ustawy.

Załącznik
Miroslaw Stulecki
[Signature]

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr Józefa Marciniak

[Signature]
mgr inż. Henryk Marciniak