

Decyzja o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 61 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku **pełnomocnika firmy POWERFARMA 12 Sp. z o.o., z/s ul. Ruska 65/1, 50-079 Wrocław**, dotyczącego ustalenia warunków zabudowy w związku z zamiarem **budowy instalacji fotowoltaicznej, o łącznej mocy do 1,4 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, realizowanej na części działki nr ewid. 60, położonej w mieście Szadek, obręb 7**

postanawiam

ustalić następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu dla inwestycji budowy instalacji fotowoltaicznej, o łącznej mocy do 1,4 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, realizowanej na części działki nr ewid. 60, położonej w mieście Szadek, obręb 7:

1. W zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- funkcja zabudowy: zabudowa produkcyjna – związana z realizacją instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r., poz. 1378 ze zm.)

- przedmiot inwestycji:

1) budowa farm fotowoltaicznych:

(panele słoneczne osadzone na konstrukcji stalowo-aluminiowej, bez fundamentów)

• należy zastosować panele fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej,

2) budowa infrastruktury towarzyszącej:

(obiekty transformatorów, inwerterów, stacji kontenerowych nn/SN, aparatury sterującej, magazyny energii, drogi wewnętrzne, ogrodzenie, linie kablowe, przyłącza).

2. W zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Budowa farm fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą.

Powierzchnia przekształcenia terenu pod inwestycję – obejmuje obszar do 1,65 ha (gruntów rolnych) – przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

Granice terenu objętego niniejszą decyzją oznaczono na załączniku graficznym i opisano literami A, B, C, D.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji ---

----- nie ustala się,
powierzchni biologicznie czynnej ----- nie mniej niż 45%.

Zaleca się lokalizację paneli w odległości min. 5,0 m od granic działek sąsiednich.

Linie zabudowy oznaczono w odległości 6,0 m od granicy działki drogowej.

Dla obiektów instalacji fotowoltaicznej, ustala się:

- gabaryty i wysokości obiektów, w tym:

zestawy paneli pv:

- szerokość pojedynczego stołu ----- 1,0 do 8,0 m,

- wysokość paneli ----- do 5,0 m,

stacje transformatorowe, magazyny energii:

- długość -----od 4 do 6,0 m,
- szerokość ----- od 2,0 do 4,0 m,
- wysokość ----- od 2,0 do 4,0 m,

ogrodzenie:

- wysokość----- do 3,0 m.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

- Inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym oddziaływać na środowisko zgodnie z § 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 ze zm.) jako: *zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:*

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

- Teren inwestycji nie leży na terenach chronionych Natura 2000 oraz nie jest położony w obszarze objętym formami ochrony przyrody. Na przedmiotowym terenie nie występują obszary wodno – błotne, wybrzeży, górskie, leśne, strefy ochronne ujęć wód, wymagające specjalnej ochrony siedliska zwierząt i roślin, obszary przylegające do jezior, obszary ochrony uzdrowiskowej, dużej gęstości zaludnienia, obszary o znaczeniu kulturowym i takie, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone. Ponadto skala przedsięwzięcia i jej zasięg oddziaływania nie przekroczą granic przedmiotowej nieruchomości.

Nie należy zmieniać stanu wód na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej.

Dla inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji, znak: RG.6220.1.2023 z dnia 28.04.2023 r.

Realizacja inwestycji powinna być zgodna z wytycznymi zawartymi w w/w decyzji.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
Działka nie leży na terenach objętych ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego.

5. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci energetycznej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach zarządcy sieci.
- 2) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- 3) Odprowadzenie ścieków – nie dotyczy.
- 4) Obsługa komunikacyjna – z działki nr ewid. 129 (droga wojewódzka) – dojazd doraźny.
- 5) Zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy.
- 6) Wymagana ilość miejsc parkingowych – nie dotyczy.
- 7) Odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo w graniach władania.
- 8) Gospodarka odpadami – wg zasad utrzymania porządku na terenie gminy – poprzez zapewnienie odbioru odpadów gromadzonych w odpowiednich pojemnikach przez służby specjalistyczne.

6. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1) Warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:

- Inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej osobom trzecim.

2) Warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody i odprowadzenia ścieków:

- Inwestycja nie może ograniczać dostępu do wodociągu osobom trzecim.

3) Warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z energii elektrycznej, cieplnej i środków łączności:

- Inwestycja nie może ograniczać dostępu do energii elektrycznej osobom trzecim.

4) Warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:

- Inwestycja nie może ograniczać dostępu światła słonecznego do pomieszczeń stałego pobytu ludzi.

5) Warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:

- Inwestycja nie może powodować uciążliwości dla osób trzecich przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

6) Warunki ochrony przed zanieczyszczeniem wody, powietrza i gleby:

- Inwestycja nie może powodować zanieczyszczeń wody, powietrza i gleby.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

1) Teren inwestycji - nie leży na obszarach narażonych na powódź, osuwanie się gruntów i szkody górnicze.

2) W ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, na obszarze planowanej inwestycji położonej na działce nr ewid. 60, obręb 7, miasto Szadek, występują urządzenia melioracji wodnych tj. drenowanie. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia odbudować /doprowadzić do właściwego stanu/, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

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 2022 r., poz. 2625 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 ul. Plac Wojewódzki 1.

8. Grunty, na których przewiduje się realizację przedmiotowej inwestycji nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2022 r., poz. 2409).

W granicach działki nr ewid. 60, znajdują się grunty rolne kl. III. Grunty takie zgodnie z ustawą z dnia 03 lutego 1995r, o ochronie gruntów rolnych i leśnych; wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Jednakże, nie zostały one objęte zakresem planowanej inwestycji.

Teren przeznaczony pod realizację planowanej inwestycji, oznaczony w załączniku graficznym, nie obejmuje gruntów objętych ochroną; zatem teren ten nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

9. Przepisy odrębne:

Analizując przepisy odrębne tj. ustawę o dostępie do informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.), o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840), o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.), Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.), ustawę o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 ze zm.), ustawę Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.) stwierdzono że w w/w przepisach nie występują przeciwwskazania dla realizacji przedmiotowej inwestycji.

Uzasadnienie

Decyzja niniejsza została opracowana na wniosek Inwestora. W ramach inwestycji przewidziano budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1,4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą i instalacją towarzyszącą. Teren posiada dostęp do drogi publicznej. Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzja niniejsza spełnia warunki określone w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Przedmiotowy teren nie jest objęty aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego wobec powyższego podstawą do określenia ustaleń niniejszej decyzji są przepisy szczególne.

Decyzja została uzgodniona na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

- ochrony gruntów rolnych ze Starostą Zduńskowolskim, na zasadzie tzw. milczącej zgody,
 - melioracji wodnych z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Zarządu Zlewni w Sieradzu, postanowieniem z dnia 11.08.2023 r., znak: PO.ZPU.5.521.2789.2023.KG,
- obszarów przyległych do pasa drogowego z Wojewódzkim Zarządem Dróg w Łodzi, postanowieniem z dnia 09.08.2023 r., znak: UD.7440.275.2023.AR.

Pouczenie

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy następuje w przypadku gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji z powodu uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Szadek w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Zgodnie z art. 127a §1 i §2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.) 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.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu odwołania od decyzji stronie nie przysługuje prawo do odwołania się ani złożenia skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja niniejsza nie uprawnia wnioskodawcy do rozpoczęcia robót budowlanych.

Załączniki:

1. Mapa do celów opiniodawczych w skali 1:1000 z częścią graficzną decyzji (mapa przeskalowana),
2. Wyniki analizy warunków zabudowy.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora,
2. Strony postępowania wg załącznika,
3. A/a.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2022 r., poz. 2142 ze zm.) decyzja niniejsza podlega opłacie skarbowej w wysokości 598,00 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych 00/100 groszy), która została uiszczona w dniu 06.07.2023 r., nr wpłaty: 2023/04159.

Administratorem danych osobowych jest Burmistrz Gminy i Miasta Szadek. Dane przetwarzane będą wyłącznie w celach niezbędnych do prowadzonego postępowania. Więcej informacji znajduje się na stronie www.szadek.biuletyn.net w zakładce Ochrona danych osobowych.