

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) 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 spółki **STAKO Stanisław Kowalczyk, Katarzyna Kowalczyk Sp. j., ul. Wojska Polskiego 14, 42-100 Kłobuck**, dotyczącego ustalenia warunków zabudowy w związku z zamiarem **budowy farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działek nr ewid. 159 i 160, położonych w obrębie Charchów Pański, gmina Zadzim**,

postanawiam

ustalić następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu dla budowy farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działek nr ewid. 159 i 160, położonych w obrębie Charchów Pański, gmina Zadzim:

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. 2023 r., poz. 1436 ze zm.),

- przedmiot inwestycji:

1) budowa farmy fotowoltaicznej:

(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, 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 46 699,5 m² gruntów rolnych – przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię wyznaczoną po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli).

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

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji ----
----- nie ustala się,

powierzchni biologicznie czynnej ----- nie mniej niż 45%.

Lokalizacja paneli w odległości min. 4,0 m od granic działek sąsiednich.

Linie zabudowy oznaczono w odległości 8,0 m od granicy działki z drogą gminną.

Dla obiektów instalacji fotowoltaicznej, ustala się:

- gabaryty i wysokości obiektów, w tym:

zestawy paneli pv:

- szerokość pojedynczego stołu ----- 1,0 do 25,0 m,

- wysokość paneli ----- do 5,0 m,

stacje transformatorowe:

- długość ----- od 4,0 do 10,0 m,

- szerokość ----- od 2,5 do 5,0 m,

- wysokość ----- od 2,5 do 3,5 m,

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) Teren objęty wnioskiem nie jest zmeliorowany.

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 ze zm.).

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych: *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.*

W skład terenu przedmiotowych działek - nie wchodzi grunty klasy trzeciej (RIII).

Zgodnie z art. 14 ust. 6a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca:

1) *obiektów handlu wielkopowierzchniowego,*

2) *niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:*

a) *na użytkach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych,*

b) *na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,*

c) *na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW*

- *następuje na podstawie planu miejscowego.*

Jednak zgodnie z art. 58 ustawy dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r., poz. 1688): *Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.*

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. 2023 r., poz. 1094 ze zm.), o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.), o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.), Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.), ustawę o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 ze zm.), ustawę Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.) stwierdzono że w w/w przepisach nie występują przeciwwskazania dla realizacji przedmiotowej inwestycji.

Uzasadnienie

W dniu 13.11.2023 r. do Urzędu Gminy i Miasta w Szadku wpłynęło postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu znak: SKO.4192.326.23 z dnia 07.11.2023 r., w którym na podstawie wniosku Wójta Gminy Zadzim, wyznaczono Burmistrza Gminy i Miasta Szadek jako organ właściwy do załatwienia sprawy dotyczącej

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 2023 r., poz. 775 ze zm.) przed upływem 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.



BURMISTRZ
GMINY I MIASTA SZADEK

Artur Ławniczak

Załączniki:

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

Otrzymują:

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

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2023 r., poz. 2111) decyzja niniejsza podlega opłacie skarbowej w wysokości 598,00 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych 00/100 groszy), która została uiszczona w dniu 02.02.2024 r.

Sporządziła: Agata Adamkiewicz

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.

WYNIKI ANALIZY WARUNKÓW ZABUDOWY

1. **Adres inwestycji:** Charchów Pański, gmina Zadzim nr ewid. działki 159 i 160.
2. **Przedmiot inwestycji:** budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
3. **Podstawa prawna analizy:**

Zgodnie z art. 61 ustawy 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 sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 ze zm.);*
 - 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. 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.*
2. *Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.*
3. *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 2015r. o odnawialnych źródłach energii.*
4. *Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.*

W związku z powyższym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) sporządzono analizę warunków zabudowy dla przedmiotowego obszaru.

Planowane przedsięwzięcie – budowa farmy fotowoltaicznej – t.j. „urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych energii”, polega na budowie **instalacji odnawialnego źródła energii** w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022r, poz. 1378, ze zm.); w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 61, ust. 3), nie stosuje się zatem przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 art. 61.

Przekształcenie terenu – pod inwestycję – obejmuje obszar do **4,67 ha** (gruntów rolnych).

Teren inwestycji – nie jest położony w obszarze objętym formami ochrony przyrody.

Zamierzenie opisane we wniosku – jest inwestycją figurującą w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. w/s określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

cyt:

§3.1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

...

pkt 54a) zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody,

b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w a).

- przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu wyznaczoną po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli;

4. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że w zakresie wymagań określonych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- o Teren inwestycji stanowią działki rolne, położone w terenach upraw polowych.
 - o Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.
 - o Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanego przedsięwzięcia.
 - o Teren inwestycji – w zakresie planowanej inwestycji - nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. W zakresie rodzaju zabudowy i jej funkcji:

W sąsiedztwie – występują tereny rolne (upraw polowych) oraz zabudowy zagrodowej.

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

- 1) Linie zabudowy ustalono w odległości 8 m od granicy działki drogowej.
- 2) W zakresie wielkości powierzchni zabudowy – ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 45 % terenu inwestycji.
- 3) Dla obiektów elektrowni fotowoltaicznej ustala się:

zestawy paneli pv:

- szerokość pojedynczego stołu ----- 1,0 do 25,0 m,

- wysokość paneli ----- do 5,0 m,

stacje transformatorowe:

- długość ----- od 4,0 do 10,0 m,

- szerokość ----- od 2,5 do 5,0 m,

- wysokość ----- od 2,5 do 3,5 m,

ogrodzenie ----- wysokość, max 3,0 m.

7. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska wynikające z:

- 1) ustawy z dnia 3 października 2008r, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023r, poz. 1094, ze zm.);
- 2) z planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych:

Działka nie leży na terenie ani w strefie oddziaływania parków narodowych, parków krajobrazowych i rezerwatów przyrody.

- Dla inwestycji została wydana, przez Wójta Gminy Zadzim, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Realizacja inwestycji oraz jej eksploatacja winna być zgodna z ustaleniami w/w decyzji.

8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Działka nie leży na terenach objętych ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego.

9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 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 – dojazd pośredni, z dz. nr ewid. 140, 132/2, 132/1 (droga gminna).
- 5) Zaopatrzenie w energię ciepłą - nie dotyczy.
- 6) Wymagana ilość miejsc parkingowych - nie dotyczy.
- 7) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo w granicach władania.
- 8) Gospodarka odpadami – wg zasad utrzymania porządku na terenie gminy - poprzez zapewnienie odbioru odpadów, gromadzonych w odpowiednich pojemnikach, przez służby specjalistyczne.

10. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja ww. inwestycji nie może:

- a) pozbawiać dostępu do drogi publicznej nieruchomości sąsiednich,
- b) utrudniać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz z środków łączności,
- c) ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) powodować uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
- e) powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- f) zmieniać kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich

Projektowana inwestycja musi spełniać wymagania art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

11. Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach szkód górniczych, narażonych na powódź, osuwanie się mas ziemnych:

Obszar inwestycji nie leży na terenach narażonych na powódź, terenach szkód górniczych lub narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

Teren objęty wnioskiem nie jest zmeliorowany.

mgr inż. arch. TADEUSZ MIZIAŁA
upr. bud. w specjalności
architektoniczno-budowlanej
bez ograniczeń
nr 14/65 z § 5 ust. 1 pkt. 2
nr 92/70 z § 5 ust. 1 pkt 1
98-200 Sieradz, ul. Powst. W-wy 5/9