

Znak: RG.6730.96.2023

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 spółki **MQ Energy Sp. z o.o., ul. Bukowa 24, 43-100 Tychy, reprezentowanej przez prokurenta Panią Aleksandrę Broję**, dotyczącego ustalenia warunków zabudowy w związku z zamiarem budowy **do 9 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 9 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem, na działce nr ewid. 427/3, położonej w miejscowości Boczki Stare, obręb Boczki, gmina Szadek**

postanawiam

ustalić następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu dla budowy do 9 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 9 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem, na działce nr ewid. 427/3, położonej w miejscowości Boczki Stare, obręb Boczki, gmina Szadek:

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 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 4,5587 ha (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, G, H, I, J, K, L.

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 20,0 m od granicy działki z drogą wojewódzką oraz 6,0 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 8,0 m,

- wysokość paneli ----- do 5,0 m,

stacje transformatorowe, magazyny energii:

- długość ----- od 3,0 do 14,0 m,
- szerokość ----- od 2,0 do 8,0 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 mogąącym oddziaływać na środowisko i wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a 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 systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli 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) *2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.*

- *z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych.*

Dla przedmiotowej inwestycji, Burmistrz Gminy i Miasta Szadek przeprowadził postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zakończone wydaniem w dniu 19.04.2021r. decyzji znak: RG.6220.1.2021 o środowiskowych uwarunkowaniach. Realizacja inwestycji powinna być zgodna z wytycznymi zawartymi w ww. decyzji.

- Teren inwestycji nie leży na terenach chronionych Natura 2000. 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.

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

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

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; instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.

2) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.

3) Odprowadzenie ścieków – nie dotyczy.

4) Obsługa komunikacyjna – z działki nr ewid. 472 (droga gminna) – 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 – według 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, ciepłej 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) Teren objęty wnioskiem nie jest zmeliorowany.

8. Grunty, na których przewiduje się realizację przedmiotowej inwestycji nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, 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. 14 ust. 6a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

6a 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 2024 r., poz. 54), 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

Decyzja niniejsza została opracowana na wniosek Inwestora. W ramach inwestycji przewidziano budowę do 9 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 9 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem. Teren posiada dostęp do drogi publicznej. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Działka 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 2023 r. poz. 977 ze zm.).

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

Działka / teren inwestycji nie leży na terenach chronionych Natura 2000 i inwestycja w niniejszym zakresie nie będzie oddziaływała na tereny chronione.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie, na etapie wystąpienia do Starosty Zduńskowolskiego w trybie art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie swoich właściwości, Starosta Zduńskowolski postanowieniem z dnia 30.11.2023 r., znak: GKN.6123.435.2023 odmówił uzgodnienia projektu decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych z uwagi na brak spełnienia wymogu prawnego, określonego w art. 14 ust. 6a pkt 2 lit. b i c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na niniejsze postanowienie spółka MQ Energy Sp. z o.o. wniosła zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu za pośrednictwem Starosty Zduńskowolskiego, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Na skutek wniesionego zażalenia Burmistrz Gminy i Miasta Szadek postanowieniem z dnia 22.12.2023 r., znak: RG.6730.96.2023.1.P.2023 zawiesił przedmiotowe postępowanie administracyjne. W dniu 16.02.2024 r. do Urzędu Gminy i Miasta w Szadku wpłynęło postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu znak: SKO.4120.271.23 z dnia 19.01.2024 r., uchylające zaskarżone postanowienie w całości i przekazujące sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. Na skutek wydanego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Sieradzu rozstrzygnięcia, Starosta Zduńskowolski postanowieniem z dnia 18.03.2024 r., znak: GKN.6123.435.2023 uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych dla planowanej inwestycji. W związku z powyższym Burmistrz Gminy i Miasta Szadek postanowieniem z dnia 26.03.2024 r., znak: RG.6730.96.2023.1.P.2024 podjął zawieszony postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie.

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, postanowieniem z dnia 18.03.2024 r., znak: GKN.6123.435.2023,

- melioracji wodnych z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Zarządu Zlewni w Sieradzu, na zasadzie tzw. milczącej zgody;
na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

- wymagań higienicznych i zdrowotnych z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zduńskiej Woli, na zasadzie tzw. milczącej zgody;

na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

- obszarów przyległych do pasa drogowego z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Łodzi postanowieniem z dnia 30.11.2023 r., znak: UD.7440.417.2023.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 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.

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Wnioskodawca – MQ Energy Sp. z o.o.,
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 16.08.2023 r.

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.