

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.) w związku z:

- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.);
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589),
- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13.10.2021 r.

u s t a l a m

na rzecz

DYNAMIK FILTR Nocoń i Wspólnicy Sp. J., ul. Bór 139, 42-202 Częstochowa,**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z infrastrukturą techniczną, do realizacji na działkach o nr ewid. 1072 i 1073, obręb Libidza.**

1. Rodzaj inwestycji:

a) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa produkcyjna i instalacja 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, z późn. zm.),

b) określenie sposobu użytkowania obiektów budowlanych i sposobu zagospodarowania terenu: budowa elektrowni fotowoltaicznej o maksymalnej mocy do 5 MW; w skład elektrowni słonecznej (fotowoltaicznej) wejść:

- konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne, mocowana w gruncie bezpośrednio za pomocą stalowych słupów, bez betonowych fundamentów, umożliwiająca montaż paneli; łączna wysokość konstrukcji wsporczej i panelu do 4,0 m,
- panele fotowoltaiczne - do 20 000 sztuk modułów fotowoltaicznych,
- stacje transformatorowe – do 5 sztuk o wymiarach rzutu poziomego do 40 m² i wysokości do 4,0m; formy i nachylenia połaci dachowej nie ustala się,
- kable zasilające elektryczne niskiego i średniego napięcia oraz przewody i instalacje sterujące,
- obiekty i urządzenia budowlane towarzyszące – ogrodzenie o wysokości do 2,2 m z siatki (między siatką a gruntem obowiązek pozostawienia min. 10 cm pasa wolnej przestrzeni), place manewrowo - postojowe.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i zabudowy wynikające z przeprowadzonych analiz a także przepisów odrębnych, w zakresie:**a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

w zakresie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy - lokalizacja obiektów z zachowaniem odległości min. 10,0 m od granicy z drogą wewnętrzną,
- wszelkie zmiany zagospodarowania terenu w pasie 7,5 m w obu kierunkach od osi linii elektroenergetycznej Sn należy uzgodnić z właścicielem sieci,
- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – maksymalnie 0,04,
- wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 96% powierzchni terenu inwestycji,
- wysokość projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych nie może przekroczyć 4,0 m powyżej naturalnego poziomu terenu,
- pozostałe maksymalne parametry obiektów – określono w powyższym ust. 1 decyzji,
- wysokość elewacji frontowej, geometria dachu, kierunek głównej kalenicy – ze względu na rodzaj inwestycji nie określa się.

b) obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji:

- przyłączenie do sieci elektroenergetycznej – na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,

- zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- odprowadzenie wód opadowych – na własny teren nieutwardzony,
- określenie dostępu do drogi publicznej – z drogi wewnętrznej nr ewid. 1085/2 obręb Libidza, własności Skarbu Państwa, w zarządzie Starosty Kłobuckiego, posiadającej dostęp do drogi krajowej DK 43,
- określenie wymagań dotyczących parkowania – nie dotyczy.

c) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające:

- z utworzonych obszarów ograniczonego użytkowania – nie dotyczy,
- z wyznaczonych obszarów cichych poza aglomeracją – nie dotyczy,
- teren inwestycji położony jest w granicach obszaru ONO struktur wodonośnych GZWP nr 326 „Częstochowa E”,
- z ustalonych warunków korzystania z wód regionu wodnego oraz ustanowionych obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód – nie dotyczy,
- z ustanowionych form ochrony przyrody – nie dotyczy,
- realizacja projektowej inwestycji z zachowaniem warunków określonych w decyzji Burmistrza Kłobucka o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GOR.6220.1.011.2021 z dnia 30.08.2021 r.,

d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren nie obejmuje obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków wymienionymi w art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ,

e) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

projektowana inwestycja nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w tym:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej,
- pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- oddziaływania związane z projektowaną inwestycją nie mogą powodować ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów położonych poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, wyznaczonymi na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji.

f) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, położenia w granicy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych: w związku z położeniem działki poza granicami tych terenów i obszarów – zasad i warunków nie określa się.

3. Na etapie projektowania mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

Uzasadnienie

Do tut. organu wpłynął DYNAMIK FILTR Nocoń i Wspólnicy Sp. J., ul. Bór 139, 42-202 Częstochowa, o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z infrastrukturą techniczną, do realizacji na działkach o nr ewid. 1072 i 1073, obręb Libidza, w miejscowości Libidza.

Ustalono, że teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązkiem sporządzenia planu, w związku z czym, postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy zostało przeprowadzone na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ wszczął postępowanie oraz zawiadomił strony postępowania pismem, w którym określono siedmiodniowy termin wnoszenia uwag i zastrzeżeń. Strony powiadomione o wszczęciu postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, 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, w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Organ przeprowadził analizę warunków, niezbędnych do wydania decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z ww. zasadami. Stwierdzono niezgodność z art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy, w zakresie braku zgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi. Jako przepis prawa, o którym mowa w pkt 5 cytowanego artykułu, uznano art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem: wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz urządzeń innych niż wolnostojące, w studium ustala się ich rozmieszczenie. Wg tut. organu regulacja zawarta w przepisach art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie wskazywała na to, że wolą ustawodawcy jest, aby inwestycje w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, były realizowane na podstawie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono, że elektrownia fotowoltaiczna, jako system urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a stanowi rodzaj zabudowy przemysłowej (zabudowę systemami fotowoltaicznymi), powodujący zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, co, biorąc pod uwagę powyższe, następuje wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jednocześnie, że przedmiotowej inwestycji nie można zaliczyć do urządzeń i instalacji wymienionych w [art. 61 ust. 3](#) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do urządzeń infrastruktury technicznej lub instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu [art. 2 pkt 13](#) ustawy o odnawialnych źródłach energii, a planowane wprowadzenie, na terenie użytkowanym rolniczo, nowej funkcji zabudowy i zagospodarowania w postaci zabudowy przemysłowej systemem fotowoltaicznym, nie może być prowadzone w trybie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 21.01.2022 r. Burmistrz Kłobucka decyzją Nr GPN.6730.091.2021.SG odmówił ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Inwestor odwołał się od ww. decyzji do organu II instancji, który to decyzją Nr SKO.4103.19.2022 z dnia 1.04.2022 r. uchylił zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. Kolegium wskazało, że ponownie rozpatrując sprawę organ winien wykazać spełnienie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy, biorąc pod uwagę, iż planowana inwestycja stanowi zabudowę produkcyjną.

Ponownie rozpatrując sprawę zastosowano się do zaleceń SKO w Częstochowie, przeprowadzając m.in. analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 — 6 ustawy. Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, iż teren projektowanej inwestycji określony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany zgodnie ze złożonym wnioskiem, z zachowaniem warunków i ograniczeń ustalonych decyzją. W wyniku analizy ustalono, iż uwarunkowania na wnioskowanej działce oraz jej położenie pozwalają na realizację projektowanej inwestycji zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Jak wynika z danych zawartych w złożonym wniosku, jedynym celem funkcjonowania projektowanej inwestycji jest generacja energii elektrycznej, przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego; elektrownia zostanie przyłączona do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia za pomocą własnego przyłącza, zrealizowanego na zasadach określonych w art. 7 ust. 8d i 8d¹ ustawy Prawo energetyczne. Projektowana inwestycja nie wiąże się z zapotrzebowaniem w zakresie podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe będą zagospodarowane na własnym terenie. Projektowana inwestycja będzie działać w sposób autonomiczny, nie wymaga przebywania obsługi w trakcie normalnej pracy operacyjnej. Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia nie będzie miało wpływu na okolicę i komfort życia mieszkańców oraz pracę okolicznych urządzeń i będzie ograniczone wyłącznie do terenu

inwestycji wskazanym w decyzji. W związku z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji nie przewiduje się emisji substancji wywierających szkodliwe oddziaływanie na środowisko.

Do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Kłobucka o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną m. in. na podstawie § 3 ust. 1 pkt 52 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia objętego wnioskiem.

Zachowana będzie biologiczna czynność terenu inwestycji, za wyjątkiem niewielkiej powierzchni zajętej przez stacje transformatorowe oraz metalowe słupy, na których montowane będą panele fotowoltaiczne. Nie przewiduje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (technologia ustawienia stołów nie wymaga fundamentów lub dokonywania wykopów". Zatem, powierzchnia biologicznie czynna, wskazana w niniejszej decyzji, stanowi również teren pod stołami konstrukcyjnymi.

W granicach terenu inwestycji i w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Teren inwestycji nie obejmuje również innych obiektów lub obszarów, o których jest mowa w art. 53 ust 4 ustawy o p.z.p., w szczególności: miejscowości uzdrowiskowych, obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; teren inwestycji nie był też przeznaczony w poprzednio obowiązujących planach miejscowych dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których jest mowa w art.39 ust. 3 pkt 3 i art.48 ustawy o p.z.p. W oparciu o przeprowadzone analizy tut. organ stwierdza, że inwestycja objęta wnioskiem spełnia łącznie wszystkie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-6.

W trakcie prowadzonego postępowania nie wpłynęły żadne wnioski i zastrzeżenia ze strony właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Na podstawie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego i art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt przedmiotowej decyzji został uzgodniony przez Starostę Kłobuckiego postanowieniem znak: ROŚ.6123.1.014.2022.VI z dnia 20.06.2022 r. (data wpływu: 21.06.2022 r.).

Stosownie do przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowana inwestycja jest zaliczona do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska.

Wyjaśnić należy, że niniejsza decyzja o warunkach zabudowy ma charakter deklaratoryjny, co oznacza, że nie konstytuuje żadnych praw czy obowiązków nieprzewidzianych w ustawie lub akcie wykonawczym. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Niniejsza decyzja spełnia wymagania art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Kłobucka, w terminie 14 dni od dnia 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 oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości wniesienia odwołania od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz skargi do sądu administracyjnego.

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Małgorzata Krupa
SOIA NR SL-0795

W załączeniu :

- załącznik nr 1- część graficzna decyzji
- załącznik 1a – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu część

Otrzymują :

1. Strony wg karty doręczeń.
2. Aa.