

**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 2022 r., poz. 2000 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. 164 poz. 1589),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.11.2022 r., uzupełnionym 05.12.2022r. (data wpływu do tutejszego urzędu 09.12.2022r.)

u s t a l a m

na rzecz

OLMEX PROJEKT Sp. z o.o. Sp. k., ul. Wspólna 47/49, 00-684 Warszawa,

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji polegającej na: **budowie farmy fotowoltaicznej o maksymalnej mocy do 3 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanej na terenie obejmującym części działek o nr ewidencyjnych nr 237/7, 238, 239/1 i 239/8, obręb Gruszewnia, przy ul. Kmicica w Gruszewni.**

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 3 MW; w skład elektrowni słonecznej (fotowoltaicznej) wejdą:

- konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne, mocowana w gruncie bezpośrednio za pomocą słupów, bez betonowych fundamentów lub na stopach prefabrykowanych, umożliwiającą montaż paneli; łączna wysokość konstrukcji wsporczej i panelu do 5,0 m,
- panele fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej (jednostronne lub dwustronne, lub z automatycznym systemem naprowadzania modułów) o łącznej mocy do 3 MW i o mocy jednostkowej w zakresie od 200 W do 800 W, w liczbie do 15 000 szt.,
- stacje transformatorowe – do 2 sztuk o wymiarach rzutu poziomego do 50 m² i wysokości do 5,0 m; formy i nachylenia połaci dachowej nie ustala się,
- falowniki, 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.

1. 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 i urządzeń budowlanych innych niż stacje transformatorowe z zachowaniem odległości min. 10,0 m od granicy z drogą publiczną; lokalizacja stacji transformatorowych z zachowaniem odległości min. 50,0 m od granicy z drogą publiczną,
- 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 5,0 m powyżej naturalnego poziomu terenu,
- pozostałe maksymalne parametry obiektów – określono w powyższym ust. 1 decyzji,
- wysokość i szerokość 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 cieplną – 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 – zjazd bezpośredni z drogi gminnej publicznej, ul. Kmicica,
- 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.6220.1.012.2021 z dnia 05.09.2022 r.,
- teren inwestycji graniczy z rowem melioracyjnym, a na terenie inwestycji objętej wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych; rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne; 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, Sieradz, Plac Wojewódzki 1;

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,
- nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie elektromagnetyczne,
- 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 wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o maksymalnej mocy do 3 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanej na terenie obejmującym części działek o nr ewidencyjnych nr 237/7, 238, 239/1 i 239/8, obręb Gruszewnia, przy ul. Kmicica w Gruszewni.

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. 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 zgodnie 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 urzędów 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 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.

Teren położony jest w sąsiedztwie rowu melioracyjnego i na obszarze zdrenowanym, co zostało podniesione w niniejszym rozstrzygnięciu.

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 pozytywnie przez :

- Zarząd Dróg i Gospodarki Komunalnej w Kłobucku , pismem nr WD.6030.067.2022 z dnia 19.12.2022r.,

- Starostę Kłobuckiego , postanowieniem nr ROŚ.6123.1.002.2023.VI z dnia 01.02.2023r.

-Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu, postanowieniem nr PO.ZPU.5.521.372.2023.IO z dnia 15.02.2023r.

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.

Decyzja podlega opłacie skarbowej w kwocie 598,00 zł.- zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006r. (Dz.U.2021.1923. z późn. zm.)- opłata uiszczona 18.11.2022r.

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 .
Otrzymują :
1.Strony wg karty doręczeń a/a