

Pęczniew, dnia: 30.06.2023r.

Znak: IGŚRI.6730.87.2022.GGP

Decyzja o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust 1, art. 54 w związku z art. 64 ust.1, art. 60 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 997) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku, z dnia 14 grudnia 2022r.:

PCWO Energy Projekt Sp. z o. o. z/s 00-113 Warszawa, ul. E. Plater 53 (adres do korespondencji ul. Świętego Leonarda 7, 25-311 Kielce), reprezentujący Prokurent **P. Klaudia Momot**, dotyczący ustalenia warunków zabudowy w związku z zamiarem: „**Budowy farmy fotowoltaicznej, o mocy do 5 MW, wraz z dojazdem oraz infrastrukturą towarzyszącą**, na części działki (oznaczenie A-B-C-D-E-F-G-H-I-J), w miejscowości **Wola Pomianowa** nr ewid. **81**, w gminie Pęczniew;

Teren inwestycji o powierzchni zabudowy – max **2,33** ha.

(przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia)

ustalam warunki zabudowy

dla w/w inwestycji:

1. W zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Rodzaj zabudowy: zabudowa przemysłowa (produkcja energii elektrycznej, ze źródeł odnawialnych), w terenach rolnych:

Funkcja zabudowy – produkcyjna

- budowa farmy fotowoltaicznej:

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

- budowa infrastruktury towarzyszącej

(obiekty transformatorów, inwerterów, stacja kontenerowa nn/SN - typowa, aparatura sterująca, droga wewnętrzna, ogrodzenie, linie kablowe,);

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

Granice terenu objętego niniejszą decyzją oznaczono na załączniku graficznym.

a) linie rozgraniczające - zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,

b) linia zabudowy – nie ustala się,

c) powierzchnia planowanej zabudowy – max 23 800 m²,

d) gabaryty planowanej zabudowy:

- nie ustala się – realizować zgodnie z wymogami technologicznymi,

- należy zastosować panele fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej.

Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1065).

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

a) w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić elementy ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,

b) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji,

• Obiekt jest wymieniony w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10-09-2019r. (Dz. U. z 2019r. poz. 1839, ze zm.) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

- Inwestycja jest przedsięwzięciem mogąącym oddziaływać na środowisko (zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b 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 2004r. 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.

Inwestycja winna być przygotowana oraz prowadzona zgodnie z ustaleniami zawartymi w Decyzji Wójta Gminy Pęczniew, znak: IGŚRI:6220.10.2021.ŚWO.9 z dnia 25-11-2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

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

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

• nie należy zmieniać stanu wód na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej,

• prowadzona na działce działalność gospodarcza, pod względem uciążliwości dla terenów i działek sąsiednich, powinna zamykać się w granicach władania.

• Na podstawie ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Sieradzu; teren inwestycji zlokalizowany jest częściowo w zasięgu działania systemów drenarskich.

Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku ich uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tych urządzeń.

• W ewidencji gruntów działka nr ewid. 81 posiada grunty użytku Ls. Grunty takie zgodnie z ustawą z dnia 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409), wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

* Jednak nie są one objęte zakresem terenu inwestycji (A- B-C-D-E-F-G-H-I-J).

Stąd teren planowanej inwestycji – nie wymaga wyłączenia z produkcji leśnej.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Teren planowanej inwestycji nie leży na terenach objętych ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego.

▪ prace ziemne należy prowadzić zgodnie z art. 32 ust. 1, obwieszczenia Marszałka Sejmu z dnia 23 lipca 2003r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego ustawy „o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami” (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 840), tj. w przypadku natrafienia podczas prowadzenia inwestycji na znaleziska archeologiczne należy prace wstrzymać, zabezpieczyć i zgłosić odpowiednim organom, wszelkie znaleziska archeologiczne stanowią własność Skarbu Państwa,

5. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1 - Zaopatrzenie w energię elektryczną – inwestycja (elektrownia energii elektrycznej, przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego), funkcjonuje w systemie zdawczo-odbiorczym, przyłączem do sieci elektroenergetycznej,

2 - Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

3 - Zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,

- 4 - Gospodarka odpadami stałymi - do pojemników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- 5 - Gospodarka odpadami ciekłymi – nie dotyczy,
- 6 - Odprowadzenie wód opadowych - na nieutwardzoną część terenu,
- 7 - Obsługa komunikacyjna – poprzez projektowany układ komunikacyjny, w powiązaniu z dz. nr ewid. 136 (droga), oraz dz. nr ewid. 80 lub 138 /dojazd doraźny/,

6. Wymagań dotyczących 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.

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

Działka nie leży na terenach narażonych na powódź, osuwanie się gruntów i szkody górnicze.

Uzasadnienie

Decyzja niniejsza została opracowana na wniosek wnioskodawcy. W ramach inwestycji zaproponował on budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MW, wraz z infrastrukturą techniczną, na części działki nr ewid. 81, położonej w obrębie Wola Pomianowa, gmina Pęczniew.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla części działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego który utracił ważność w 2003r. tereny na których znajduje się przedmiotowa działka były objęte zapisem: "**R/RL - tereny rolne przewidziane do zadrzewień i zalesień**".

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- w zakresie ochrony gruntów rolnych - ze Starostą Poddębickim, uzgodnienie uważa się za dokonane, na podstawie art. 53 ust. 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż otrzymał stosowne pismo o uzgodnieniu w dniu 04.01.2023r. i nie wniósł uwag,

- w zakresie ochrony terenów leśnych - z Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi, postanowieniem z dnia 03.07.2023r.,

- Zgodnie z art. 53 ust. 4, pkt 6, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie melioracji wodnych, uzgodnienie uważa się za dokonane z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Sieradzu, gdyż otrzymał stosowne pismo o uzgodnieniu w dniu 04.01.2023r.

Pouczenie

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio, koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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 niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu za pośrednictwem Wójta Gminy Pęczniew w terminie 14 dni od daty 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 oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna; brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do WSA. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja niniejsza nie uprawnia wnioskodawcy do rozpoczęcia robót budowlanych.


Wójt
mgr Marcin Janiak

Załączniki (otrzymuje tylko inwestor):

- mapy sytuacyjno-wysokościowe w skali 1:1000 z częścią graficzną,
- wyniki analizy warunków zabudowy

Otrzymują:

1. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o.
z/s ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
(adres do korespondencji) ul. Świętego Leonarda 7, 25-311 Kielce (II-piętro).
2. strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy
3. a/a

Projekt decyzji opracował mgr inż. arch. Tadeusz Miziała upr. nr 14/65, 92/70

Zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142, ze zm.) pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł za decyzję o warunkach zabudowy – potwierdzenie dokonania opłaty z dnia 20.12.2022 – przelew bankowy mBank