

Znak: GP.6730.30.2023

**DECYZJA 2/2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2023 poz. 775) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 października 2023 r., WINDFARM 1 Sp. z o.o., ul. Jana Dekerta 18/6, 30-703 Kraków, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Przemysława Kołodzieja, ul. Jana Dekerta 18/6, 30-703 Kraków,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla części działki nr ewid. 1152 (obręb Wróblew) położonej w gminie Skomlin,

dla inwestycji obejmującej:
budowę farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną, na części działki nr ewid. 1152 (obręb Wróblew) położonej w gminie Skomlin,

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na załączniku graficznym nr 1 sporządzonym na mapie w skali 1:1000, liniami rozgraniczającymi teren inwestycji pokrywającymi się z granicą terenu objętego wnioskiem

dla inwestycji obejmującej

budowę farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną, na części działki nr ewid. 1152 (obręb Wróblew) położonej w gminie Skomlin,

i ustalam:

rodzaj zabudowy:
- instalacja odnawialnego źródła energii,

oraz funkcję zabudowy:
- farma fotowoltaiczna

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych w zakresie:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla planowanej inwestycji:
- zgodna z zał. 1,

2) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji:

- panele fotowoltaiczne o mocy 250-1500 Wp – w ilości 18500 szt.,
- wolnostojące konstrukcje wsporcze pod panele fotowoltaiczne (tzw. stoły fotowoltaiczne),
- posadowienie konstrukcji wsporczych do montażu paneli fotowoltaicznych, wbijanych bezpośrednio w ziemię,
- stacje transformatorowe do 5 szt. o mocy 1000 kVA każda, wyposażone w transformatory olejowe lub żywiczne „suche”, o poziomie hałasu do 65 dB(A) w odległości 1 m od urządzenia lub jedna stacja transformatorowa mocy znamionowej do 5 000 kVA o poziomie mocy akustycznej do 85 dB,
- inwertery – w ilości do 30 szt. każdy lub jeden inwerter centralny o mocy znamionowej do 4600 kVA o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB,
- magazyny energii (opcjonalnie) do 5 szt. o poziomie hałasu do 75 dB(A) w odległości 1 m od urządzenia,

- opcjonalne posadowienie magazynów energii umieszczonych w kontenerach/prefabrykowanej zabudowie,
 - instalacje niezbędne do funkcjonowania przedsięwzięcia okablowanie niskiego i średniego napięcia,
 - instalacje sieci i przyłącza elektroenergetyczne umożliwiające przekazanie energii do sieci elektroenergetycznej operatora,
 - instalacja monitorująca ilość wyprodukowanej energii oraz pracy elektrowni słonecznej, ogrodzenie, instalacja odgromowa i zabezpieczająca,
 - okablowanie solarne, linie kablowe, instalacje odgromowe,
 - wykonanie innego niezbędnego do funkcjonowania przedsięwzięcia urządzenia infrastruktury w tym: urządzenia monitoringu elektrowni, systemy ochrony obiektu, tj. kamery monitoringu wizyjnego, systemy alarmowe oraz kontroli dostępu,
- 3) realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295),
- 4) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
- a) ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967),
 - b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225),
 - c) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- planowana inwestycja położona jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- wschodnia część planowanej inwestycji zlokalizowana jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 325 Zbiornik Częstochowa (W),
- zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, z 2023 r. poz. 1597) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Na działce nr ewid. 1152 znajdują się grunty: RIVb, RV, Br-RV, PsIV. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, 2687, z 2023 r. poz. 877, 1506) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami ochrony przyrody – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726, 2185, 2375),
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora,
- zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- do wniosku dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 21 lipca 2023 r., znak: PG.6220.3.2023 stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy o łącznej mocy do 5 MW wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewidencyjnym 1152 w miejscowości Wróblew, gmina Skomlin, powiat wieluński, województwo łódzkie,
- na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych.

3. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,

- zapotrzebowanie w energię elektryczną – określone na etapie pozyskiwania Warunków Przyłączeniowych, 50 kW na potrzeby własne,
- energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownię fotowoltaiczną będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej po uzyskaniu wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do treści art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295) decyzja o warunkach zabudowy zostanie załączona do wniosku o wydanie warunków przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku (II SA/Bk 940/17) „... przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy planistycznej nie zawiera warunku zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii”,
- gospodarka odpadami powstającymi na skutek prowadzenia działalności zgodna z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa – jeśli dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działki nr ewid. 1152.

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967).
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225).

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. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

6. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Działka nr ewid. 1152 położone w gminie Skomlin nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

WINDFARM 1 Sp. z o.o., ul. Jana Dekerta 18/6, 30-703 Kraków, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Przemysława Kołodzieja, ul. Jana Dekerta 18/6, 30-703 Kraków, wystąpiła z wnioskiem w dniu 27 października 2023 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną, na części działki nr ewid. 1152 (obręb Wróblew) położonej w gminie Skomlin.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla części działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ww. ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Do wniosku dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 21 lipca 2023 r., znak: PG.6220.3.2023 stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania

planowanego przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy o łącznej mocy do 5 MW wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewidencyjnym 1152 w miejscowości Wróblew, gmina Skomlin, powiat wieluński, województwo łódzkie.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524), które zmieniły art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- Starostą Wieluńskim – milcząco załatwienie sprawy,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – milcząco załatwienie sprawy,
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego – milcząco załatwienie sprawy,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wieluniu, postanowieniem z dnia 24.11.2023, znak: PSSE.ZNS.90290.34.2023

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 3 w związku z art. 61 ust. 5 należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu za pośrednictwem Wójta Gminy Skomlin w terminie 14– tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1, §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. Zał. Nr 1 sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000,;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.



WÓJT
Grzegorz Maras

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: Przemysław Kołodziej, ul. Jana Dekerta 18/6, 30-703 Kraków,
2. Strony wg rozdzielnika,
3. a/a.