

Znak sprawy: GP.6730.4.2023

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) w związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 572), zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi po rozpatrzeniu wniosku **PGE Energia Odnawialna S.A., ul. Ogrodowa 59A, 00-876 Warszawa z dnia 31.08.2023r. (data wpływu: 04.09.2023r.) w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenu położonego we wsi Dąbrowa Mszadelska, działki nr 23, 24, 25/3, 27/3, 29/1, 29/2, 30, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2 na budowę farmy fotowoltaicznej PV Dąbrowa Mszadelska o łącznej mocy do 18MW wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą**

określa się warunki i zasady zagospodarowania terenu
obejmującego działki nr 23, 24, 25/3, 27/3, 29/1, 29/2, 30, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2
we wsi Dąbrowa Mszadelska

Linie rozgraniczające teren inwestycji określono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

DLA INWESTYCJI OBEJMUJĄCEJ
budowę farmy fotowoltaicznej PV Dąbrowa Mszadelska o łącznej mocy do 18MW
wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą

ustalam

rodzaj zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej
funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa farmy fotowoltaicznej PV
Dąbrowa Mszadelska o łącznej mocy do 18MW wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą

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

- 1) warunków i wymagań ochrony kształtowania ładu przestrzennego:
 - budowa farmy fotowoltaicznej PV Dąbrowa Mszadelska o łącznej mocy do 18MW wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą
 - przedsięwzięcie składać się będzie z następujących elementów:
 - paneli fotowoltaicznych polikrystalicznych lub monokrystalicznych zamontowanych na konstrukcji stalowo-aluminiowej, stalowej bądź strunobetonowej z profilami stalowymi, zakotwionej w gruncie lub stojących na gruncie, w ilości do 45 000 sztuk, każdy o mocy minimalnej 400W
 - stacji elektroenergetycznych nN/SN z transformatorem nN/SN o mocy minimalnej 1MVA oraz rozdzielnicą SN i nN, umieszczonych na konstrukcji stalowej

ocynkowanej kotwionej na fundamencie żelbetowym lub w zabudowie kontenerowej lub w budynku wykonanym metodą tradycyjną bądź w formie prefabrykowanej, w ilości do 18 sztuk

- inwerterów DC/AC
 - umieszczonych na konstrukcji stalowej ocynkowanej kotwionej w gruncie (dla inwerterów o mocy poniżej 1MW) w ilości do 300 sztuk, o mocy minimalnej 60kW lub
 - umieszczonych w stacjach elektroenergetycznych nN/SN (dla inwerterów o mocy równej lub większej niż 1MW), w ilości do 18 sztuk
- stacji elektroenergetycznej 110/SN typu GPZ, wyposażonej m.in. w budynek stacyjny w postaci kontenera lub wykonanego metodą tradycyjną bądź w formie prefabrykowanej, jeden transformator 110/SN o mocy do 25MVA, rozdzielnic SN, układów pomiarowych, układów sterowniczych, urządzeń do kompensacji mocy biernej
- sieci kablowej, teletechnicznej i telekomunikacyjnej, łączącej poszczególne elementy farmy PV
- szafek kablowych
- ogrodzenia wraz z furtkami i bramami wjazdowymi
 - ogrodzenie siatkowe niepełne z przestrzenią min. 20cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia, bez podmurówki lub z podmurówką umieszczoną w gruncie do poziomu terenu, ogrodzenie wykonać w kolorystyce stonowanej o barwach naturalnych nawiązujących do otoczenia (w odcieniu zieleni lub szarości), dolna krawędź siatki winna być wykonana w sposób wykluczający możliwość kaleczenia zwierząt
- infrastruktury przyłączenia do sieci operatora elektroenergetycznego (szczegółowe parametry i lokalizacja przedmiotowej infrastruktury będą możliwe do określenia na późniejszym etapie realizacji inwestycji)
- dróg wewnętrznych, placów postojowych
- panele montowane będą w pozycji horyzontalnej lub wertykalnej w równomiernie rozmieszczonych rzędach, pogrupowane w powtarzane sekcje, dolna krawędź „stołu” będzie się znajdowała na wysokości minimum 0,6 m od powierzchni terenu, wysokość konstrukcji wynosić będzie maksymalnie ok. 4m
- nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi gminnej (działka nr 12/4) i drogi wojewódzka (działka nr 49) - zgodnie z przepisami szczególnymi
- powierzchnia zabudowy - maksymalnie 85 000 m²
- powierzchnia biologicznie czynna - maksymalnie 130 000 m²
- gabaryty i wysokość projektowanego budynku technicznego z transformatorem:
 - szerokość elewacji frontowej - maksymalnie 10m
 - wysokość - maksymalnie 5m
 - geometria dachu - dach dwuspadowy, kierunek głównej kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do frontu działki, kąt nachylenia połaci dachu - do 10°, wysokość głównej kalenicy dachu - maksymalnie 5m
- gabaryty i wysokość projektowanego budynku stacyjnego w ramach stacji GPZ:
 - szerokość elewacji frontowej - maksymalnie 20m
 - wysokość - maksymalnie 5m
 - geometria dachu - dach dwuspadowy, kierunek głównej kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do frontu działki, kąt nachylenia połaci dachu - do 10°, wysokość głównej kalenicy dachu - maksymalnie 5m

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

- na terenie inwestycji nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1336 z późniejszymi zmianami)
 - zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 54)
 - zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1094 z późniejszymi zmianami)
 - realizacja inwestycji, którą zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839 z późniejszymi zmianami)
 - zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Dmosin znak: OŚ.6220.1.2023 z dnia 23.06.2023r.
 - rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1478 z późniejszymi zmianami)
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- nie określa się
- 4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- sposób zaopatrzenia w wodę - nie określa się
 - sposób zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, z projektowanej instalacji pozyskującej energię z odnawialnych źródeł
 - sposób zaopatrzenia w energię ciepłą - nie określa się
 - sposób zaopatrzenia w środki łączności - nie określa się
 - sposób odprowadzenia ścieków - nie określa się
 - sposób odprowadzenia wód deszczowych - na własny nieutwardzony teren inwestycji
 - sposób gospodarowania odpadami - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy
 - komunikacja - dostęp do drogi gminnej (działka nr 12/4) i drogi wojewódzkiej (działka nr 49)
 - wymagana ilość miejsc parkingowych - maksymalnie 36
- 5) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich poprzez określenie warunków ochrony przed:
- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej - poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych
 - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności - poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych
 - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie - poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych

Nie mogą być naruszone prawa osób trzecich, należy spełnić wymagania określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U z 2023r. poz. 682 z późniejszymi zmianami).

UZASADNIENIE

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania terenu, działki nr 23, 24, 25/3, 27/3, 29/1, 29/2, 30, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2 we wsi Dąbrowa Mszadelska (budowa farmy fotowoltaicznej PV Dąbrowa Mszadelska o łącznej mocy do 18MW wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą) następuje w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Inwestycja obejmuje budowę urządzeń infrastruktury technicznej, instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii, w związku z tym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się.

Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (powierzchnia terenu inwestycji - około 21ha), zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 82).

Teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1336 z późniejszymi zmianami).

Teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią (ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne - t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1478 z późniejszymi zmianami), poza obszarami osuwania się mas ziemnych (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska - t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 54) oraz poza obszarami i terenami górnictwami (ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze - t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 633 z późniejszymi zmianami)

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, po ustaleniu, że spełnione są wymogi do wydania decyzji, a także po uzgodnieniu projektu decyzji ustalono warunki zabudowy.

POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich
2. Zgodnie z art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, 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
3. Zgodnie z art. 63 ust. 4 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 o warunkach zabudowy
4. Zgodnie z art. 55 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę

5. Zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U z 2023r. poz. 682 z późniejszymi zmianami) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Celem uzyskania pozwolenia na budowę należy w Starostwie Powiatowym w Brzezinach przedłożyć materiały zgodne z art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 w związku z art. 17 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Wójta Gminy Dmosin, 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 administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, zaś stronie nie przysługuje prawo do wniesienia odwołania od tej decyzji ani wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;

1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Z up. WÓJTA
Iwona Wiśniewska
Iwona Wiśniewska
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej, Infrastruktury
i Ochrony Środowiska

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji

Otrzymują:

1. Strony postępowania poprzez obwieszczenie
2. Pełnomocnik Inwestora
3. A/a

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Ewa Starzec

