

Znak sprawy: GP.6730.11.2024

D E C Y Z J A **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4, art. 54, 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 2024r. poz. 1130) w związku z art. 58, art. 59 ust. 2 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 2024 r. poz. 572), zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi po rozpatrzeniu wniosku **Projekt-Solartech Development Sp. z o. o., ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki z dnia 12.09.2024r. (data wpływu: 13.09.2024r.) w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenu położonego we wsi Dmosin Pierwszy działka nr 24 na budowę instalacji fotowoltaicznej „Dmosin Pierwszy” o mocy do 8 MW oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i towarzyszącej z możliwością etapowej realizacji inwestycji**

**określa się warunki i zasady zagospodarowania terenu
obejmującego działkę nr 24 we wsi Dmosin Pierwszy**

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

DLA INWESTYCJI OBEJMUJĄCEJ
budowę instalacji fotowoltaicznej „Dmosin Pierwszy” o mocy do 8 MW oraz niezbędnej
infrastruktury technicznej i towarzyszącej z możliwością etapowej realizacji inwestycji

ustalam
rodzaj zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej - instalacje odnawialnego źródła
energii
funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa instalacji fotowoltaicznej
„Dmosin Pierwszy” o mocy do 8 MW oraz niezbędnej infrastruktury technicznej
i towarzyszącej z możliwością etapowej realizacji inwestycji

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 instalacji fotowoltaicznej „Dmosin Pierwszy” o mocy do 8 MW oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i towarzyszącej z możliwością etapowej realizacji inwestycji
 - lekkie konstrukcje metalowe, na których zostaną zamontowane moduły fotowoltaiczne tworząc rzędy, tzw. stoły; wysokość konstrukcji wynosić będzie maksymalnie 5 m; odległość między rzędami wyniesie od 1 do 10 m; konstrukcje nośne wraz z panelami będą pochylone pod kątem 5 - 45°
 - panele fotowoltaiczne o łącznej mocy do 8 MW, w ilości do 16 000 sztuk

- kontenerowe stacje transformatorowe do PV o łącznej mocy do 8 MVA, w ilości do 8 sztuk i powierzchni łącznie do 160 m²
- inwertery o łącznej mocy do 8 MW, w ilości do 80 sztuk
- kontenerowe magazyny energii o łącznej mocy magazynowej do 8 MW, w ilości do 8 szt. i powierzchni łącznie do 280m² (opcjonalnie)
- stacje transformatorowe do magazynów energii, w ilości do 4 sztuk i powierzchni łącznie do 80 m² (opcjonalnie)
- przyłącze elektroenergetyczne
- infrastruktura naziemna i podziemna, linie kablowe energetyczno-światłowodowe
- drogi wewnętrzne nieutwardzone, dojazdy i place postojowe (manewrowe)
- ogrodzenie siatkowe niepełne z przestrzenią min. 20 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia, bez podmurówki lub z podmurówką umieszczoną w gruncie do poziomu terenu, w kolorystyce stonowanej o barwach naturalnych nawiązujących do otoczenia; dolna krawędź winna być wykonana w sposób wykluczający możliwość kaleczenia się zwierząt; w odległości minimum 1,5m od graniczącego od północy z terenem inwestycji rowu melioracyjnego
- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją elektrowni słonecznej
- nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi powiatowej (działki nr 12) - według załącznika graficznego
- nieprzekraczalna linia zabudowy od strony rowu melioracyjnego - minimum 6 m
- powierzchnia zabudowy rozumiana 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) - maksymalnie 41 520 m²
- powierzchnia biologicznie czynna - maksymalnie 41 887,5 m²
- gabaryty i wysokość każdego projektowanego kontenerowego magazynu energii:
 - szerokość elewacji znajdującej się od strony frontu działki (od strony drogi powiatowej - działki nr 12) - maksymalnie 14 m
 - wysokość - maksymalnie 3 m
 - geometria dachu - dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy, kierunek górnej krawędzi dachu lub głównej kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do granicy działki nr 24 i działki nr 21 lub do granicy działki nr 24 i działki nr 25, kąt nachylenia połaci dachu - do 45°, wysokość głównej kalenicy lub górnej krawędzi dachu - maksymalnie 3 m
- gabaryty i wysokość każdej projektowanej stacji transformatorowej do magazynów energii:
 - szerokość elewacji znajdującej się od strony frontu działki (od strony drogi powiatowej - działki nr 12) - maksymalnie 6,45 m
 - wysokość - maksymalnie 4 m
 - geometria dachu - dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy, kierunek górnej krawędzi dachu lub głównej kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do granicy działki nr 24 i działki nr 21 lub do granicy działki nr 24 i działki nr 25, kąt nachylenia połaci dachu - do 45°, wysokość głównej kalenicy lub górnej krawędzi dachu - maksymalnie 4 m
- gabaryty i wysokość każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej do modułów fotowoltaicznych:
 - szerokość elewacji znajdującej się od strony frontu działki (od strony drogi powiatowej - działki nr 12) - maksymalnie 6,45 m

- wysokość - maksymalnie 4 m
 - geometria dachu - dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy, kierunek górnej krawędzi dachu lub głównej kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do granicy działki nr 24 i działki nr 21 lub do granicy działki nr 24 i działki nr 25, kąt nachylenia połaci dachu - do 45°, wysokość głównej kalenicy lub górnej krawędzi dachu - maksymalnie 4 m
- 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 z późniejszymi zmianami)
 - 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 2024r. poz. 1112)
 - 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.6220.1.2024 z dnia 11.06.2024r.
 - 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 2024r. poz. 1087 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 - istniejąca sieć elektroenergetyczna, projektowane przyłącze do sieci, projektowana instalacja pozyskująca 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 opadowych i roztopowych - na własny nieutwardzony teren inwestycji
 - sposób gospodarowania odpadami - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy
 - komunikacja - bezpośredni dostęp do drogi powiatowej (działka nr 12)
 - wymagana ilość miejsc parkingowych - nie określa się
- 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 2024r. poz. 725 z późniejszymi zmianami).

UZASADNIENIE

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania terenu, działka nr 24 we wsi Dmosin Pierwszy (budowa instalacji fotowoltaicznej „Dmosin Pierwszy” o mocy do 8 MW oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i towarzyszącej z możliwością etapowej realizacji inwestycji) następuje w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W/w inwestycja obejmuje budowę urządzeń infrastruktury technicznej - instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tj. Dz.U. z 2024r poz. 1361).

Zgodnie z art. 2 pkt 13 w/w ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii instalacja odnawialnego źródła energii - oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

a) urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub

b) obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego

- a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego.

W związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688) - do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym oraz nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy zmienianej z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii

Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, (powierzchnia terenu inwestycji 4,19 ha - grunty klasy: RIVa, RV, S-RIVa, S-RIVa, S-RV, Br-RIVa, W) 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 - Dz.U. z 2024r. poz. 1087 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 z późniejszymi zmianami) oraz poza obszarami i terenami górniczymi (ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze - t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1290)

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 ustawy decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę
5. Zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U z 2024r. poz. 725 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 sadu 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
I. Wiśniewska
Iwona Wiśniewska
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej, Infrastruktury
i Ochrony Środowiska

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji

Otrzymują:

1. Strony postępowania według rozdzielnika
2. A/a

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Ewa Starzec

Urząd Gminy Dmosin
wysłano dnia: 1.4.2021
POLECONY
sposób wysyłki: z potwierdzeniem odbioru
pa. ul 3727 do 3736