BURMISTRZ SULEJOWA

PP.6730.226.2021

Sulejów, dnia 26.10.2022 r.

# DECYZJA

# o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.10.2021 r. (uzupełnionego dnia 5.11.2021 r.) który złożył:

**Wiento Energia Sp. z o.o.**

**30-703 Kraków, ul. Jana Dekerta 18**

na inwestycję: budowiefarmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z infrastrukturą techniczną – instalacja 3A,

przewidzianą do realizacji: na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 102, 101, 99, 96 (obręb 0011 Sulejów) położonych w Sulejowie, gm. Sulejów.

# USTALAM

# WARUNKI ZABUDOWY

**Rodzaj inwestycji:** budowafarmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z infrastrukturą techniczną– instalacja 3A.

**Lokalizacja inwestycji:** na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 102, 101, 99, 96 (obręb 0011 Sulejów) położonych w Sulejowie, gm. Sulejów.

1. **Rodzaj zabudowy:** instalacja fotowoltaiczna.

**funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1. sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
2. sposób zagospodarowania terenu **–** panele fotowoltaiczne, konstrukcja montażowa (stoły) pod panele fotowoltaiczne, inwertery (falowniki), kontenerowa stacja transformatorowa, linie kablowe, ogrodzenie z bramą, system monitoringu.
3. **Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:**
   1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
4. należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
5. linia zabudowy – nie ustala się z uwagi na lokalizację terenu inwestycji względem drogi publicznej,
6. projektuje się farmę fotowoltaiczną o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
7. forma architektoniczna – nie dotyczy. Montaż gotowych elementów typowych dostarczonych przez producenta. Łączna wysokość farmy fotowoltaicznej (konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne) nie przekroczy 4,0 m n.p.t.
8. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 0,60 (powierzchnia terenu ogrodzonego pod inwestycję wyniesie maksymalnie 1,05 ha),
9. szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy,
10. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – nie dotyczy,
11. geometria dachów zabudowy – nie dotyczy,
12. projektowana farma fotowoltaiczna pozyskiwać będzie energię elektryczną ze źródła odnawialnego,
13. w skład farmy fotowoltaicznej wchodzą następujące urządzenia i obiekty budowlane:

* panele fotowoltaiczne w ilości do 3700 szt. o łącznej mocy do 1,0 MW,
* moc pojedynczego panelu: od 250 W do 1000 W,
* falowniki (inwentery) przekształcające prąd stały na prąd zmienny,
* kontenerowa stacja (transformatorowo-kontrolna), wymiary stacji: szerokość elewacji frontowej do 7,0 m, powierzchnia zabudowy do 50,0 m2, wysokość do 3,5 m n.p.t., dach płaski bądź jedno-, dwuspadowy o nachyleniu połaci od 0-15o,
* kable solarne, linie kablowe nN,
* zabudowa układu pomiarowo-rozliczeniowego na nacięciu SN oraz nN,
* montaż systemu monitoringu oraz pozostałego oprzyrządowania,
* ogrodzenie siatkowe wraz z bramę o wysokości do 2,2 m.
  1. **Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

1. planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym znacząco potencjalnie oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839). Realizacja inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 8 czerwca 2021 r. (IZOŚ.6220.4.2020) wydanej przez Burmistrza Sulejowa.
2. planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
3. w przypadku kolizji istniejących drzew i krzewów z projektowaną inwestycją, jeśli na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.) – z wnioskiem w tej sprawie należy wystąpić do właściwego organu,
4. planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
5. wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania,
6. przy realizacji inwestycji należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
7. przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu,
8. inwestycja realizowana będzie w granicach otuliny „Sulejowskiego Parku Krajobrazowego”,

teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.

* 1. **Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ona zabytkiem archeologicznym, są obowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków – ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź), a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Sulejowa.

Projektowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi a także oddziaływać niekorzystnie na chronione obiekty dziedzictwa kulturowego.

* 1. **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

1. realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
2. woda – nie dotyczy,
3. energia elektryczna – przyłączenie przedsięwzięcia do sieci elektroenergetycznej i urządzeń na warunkach określonych przez gestora w Warunkach Technicznych Przyłączenia,
4. zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
5. odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości,
6. odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
7. sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy,
8. obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej (ul. Polna) poprzez projektowany zjazd i przejazd przez działkę nr ewid. 102 (obręb 0011 Sulejów).

Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki nie stanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.

Lokalizacja przyłączy infrastruktury technicznej związanych z projektowanym obiektem, poza terenem w liniach rozgraniczających, jest zgodna z niniejszą decyzją pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień, decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

1. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
2. planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
3. planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed:
4. pozbawienia:

* dostępu do drogi publicznej,
* możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności,
* dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

1. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
2. zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
3. w przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci,
4. na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych,
5. w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
6. ustala się nakaz by wszelkie uciążliwości generowane przez farmę fotowoltaiczną zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny.
7. **Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Nieruchomość objęta niniejszą decyzją, jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.).

1. **Warunków wynikających z przepisów odrębnych.**

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania.

Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:

* ustawie z dnia 7 lipca1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
* ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326),
* ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm. Zm.),
* ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
* ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.).

1. **Projekt decyzji został uzgodniony:**

* Organem właściwym w zakresie melioracji wodnych:zgodnie z art. 53 ust. 5 w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane
* Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody:zgodnie z art. 53 ust. 5 niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji

1. **Integralną część niniejszej decyzji stanowi:**
2. załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA,
3. załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.

Odstąpiono od sporządzenia części graficznej wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na charakter inwestycji.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca, Wiento Energia Sp. z o.o., złożył w dniu 11.10.2021 r. (uzupełnionego dnia 5.11.2021 r.) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z infrastrukturą techniczną –

instalacja 3A, na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 102, 101, 99, 96 (obręb 0011 Sulejów) położonych w Sulejowie, gm. Sulejów.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), 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. z 2003 r. Nr 164 poz.1588).

Wniosek w przedmiotowej sprawie zawierał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania uzgodnień i ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy.

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 powołanej ustawy przedmiotowa decyzja została podjęta po wcześniejszym uzgodnieniu przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19 za pośrednictwem Burmistrza Sulejowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi administracji publicznej, który wydała decyzję. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia poprzez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Z upoważnienia Burmistrza

Zastępca Burmistrza

/Małgorzata Just/

## POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki przewidziane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).
2. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
4. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, dostarczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Decyzja niniejsza wygasa jeśli:

* inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
* dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejszej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

1. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Piotrkowie Trybunalskim.
2. Decyzja podlega opłacie skarbowej w wysokości 598,00 zł zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej

z 16.11.2006 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.).

Na podstawie przepisu art. 72 ust. 6 w związku z art. 72 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko treść niniejszej decyzji została udostępniona na okres 14 dni na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Sulejowie

Załączniki do decyzji:

1. załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA,
2. załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.

Odstąpiono od sporządzenia części graficznej wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na charakter inwestycji.

**Otrzymują:**

1. wnioskodawca
2. a/a

**Projekt decyzji przygotował:** mgr Bohdan Wrzeszcz uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym