

Znak: GTK.6730.45.2023

Decyzja o warunkach zabudowy

Na podstawie:

- art.4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust.1, art.60 ust. 1, 2 i 4, art.61 i art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U z 2023 r. poz. 977)
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),
- art. 104, art. 106, art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U.2023 r. poz. 775 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.08.2023 r., który złożyła:

Elektrownia PV 32 Sp. z o.o., ul. Puławska 2/7, 02-566 Warszawa,

reprezentowana przez Pełnomocnika:

Panią Aleksandrę Kołodziejską, ul. Puławska 2/7, 02-566 Warszawa.

na inwestycję: budowa instalacji odnawialnego źródła energii – Elektrowni Słonecznej o mocy do 7MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu;
zlokalizowaną: na terenie części działki nr ewid.364, obręb Sarnów, Gmina Gniewoszów.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla:

Elektrownia PV 32 Sp. z o.o., ul. Puławska 2/7, 02-566 Warszawa.

Rodzaj inwestycji:

budowa instalacji odnawialnego źródła energii – Elektrowni Słonecznej o mocy do 7MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

Lokalizacja inwestycji:

na terenie części działki nr ewid. 364, obręb Sarnów, Gmina Gniewoszów.

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa przemysłowa.

1.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
- b) sposób zagospodarowania terenu – „**Budowa Elektrowni Słonecznej Sarnów I**” o mocy do 7 MW (do 20 000 sztuk paneli fotowoltaicznych o wysokości całkowitej do 6,0 m), kontener stacji transformatorowej (od 1 do 7 sztuk), kontener techniczny (od 1 do 7 sztuk), stacja SN/WN (od 0 do 1 szt), zjazd, dojazdy, dojścia, wykonanie przyłącza do sieci elektroenergetycznej, porządkowanie terenu, miejsce gromadzenia odpadów.

2. Ustalenia – warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

2.1. Warunki kształtowania zabudowy oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od granicy działek dróg wewnętrznych (dz. nr ewid. 359, 402) natomiast od granicy działki drogi gminnej – w odległości 6,0 m. Od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję lokalizować należy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- b) wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni objętej decyzją - do 0,9,
- c) udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 10%,
- d) szerokość elewacji frontowej kontenerów - od 5,0 do 15,0 m,
- e) wysokość kontenerów – od 3,0 m do 450 m,
- f) geometria dachów na kontenerach – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°. Dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich (ze spadkiem technicznym).

2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych:

a) planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019.1839 t.j.). Dla przedmiotowego przedsięwzięcia wydana została *Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia* znak: GK.6220.3.6.2022 z dnia 30.12.2022r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Wszelkie zagospodarowanie winno być zgodne z ww. decyzją oraz przepisami odrębnymi,

b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U.2022 poz.2556 ze zm.), ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) i ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tj. Dz.U.2023 poz. 1478 ze zm.),

c) ustalenie w terenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji. W przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. W przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt. Należy przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentację powykonawczą z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie,

d) planowana inwestycja winna być realizowana na warunkach określonych m.in. w przepisach:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2023 r. poz. 682),

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2022 r. poz. 1255 ze zm.),

e) planowana inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,

f) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów teren objęty wnioskiem (pow. ok. 4,3079 ha) – część działki nr ewid. 364 położony jest na gruntach rolnych klasy RV, RIVb oraz RIVa. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana.

2.3 Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy przedmiot ten zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2.4 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządców sieci, dróg,

b) woda – nie dotyczy,

c) energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,

e) gaz – nie dotyczy,

f) odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej działki,

g) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,

h) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,

i) obsługa komunikacyjna – teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej – gminnej (dz. nr ewid. 403). W obrębie nieruchomości należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości.

2.5 Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. 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.2023 r. poz. 682 ze zm.),

1) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem w szczególności należy zapewnić ich ochronę:

- b) przed pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
- c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- d) istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem.

2.6. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

(w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych) – nie nakłada się szczególnych wymagań.

3. Decyzja niniejsza nie ustala ostatecznego usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone podczas wykonywania projektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2023 r. poz. 682 ze zm.) i przepisami techniczno - budowlanymi m.in. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Linie rozgraniczające inwestycji określono liniami **A-B-C-D-E-F-G** na załączniku graficznym do decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, **Elektrownia PV 32 Sp. z o.o.**, złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na **budowie instalacji odnawialnego źródła energii – Elektrowni Słonecznej o mocy do 7MW** wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie **części działki nr ewid. 364, obręb Sarnów, Gmina Gniewoszków**.

W niniejszej sprawie zostało wszczęte postępowanie administracyjne (znak: **GTK.6730.45.2023**) zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku- Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U.2023 r. poz. 775 ze zm).

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U z 2023 r. poz. 977), 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 (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588).

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.

1) Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Wójta Gminy Gniewoszków w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do jego wniesienia. Z dniem dostarczenia Wójtowi Gminy Gniewoszków oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania przez wszystkie strony decyzja stanie się prawomocna i ostateczna.

2) Informuję, iż w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy może wnieść żądanie o wymierzenie kary. Żądanie wnosi się do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w w/w sprawie.

DODATKOWE INFORMACJE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.

2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Zgodnie z przepisami art.63 ust.4 w/w ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.
4. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
5. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji (przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).
6. Projekt budowlany winien być opracowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2022 r. poz. 1255 ze zm.) oraz zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2023 r. poz. 682 ze zm.)

Przedmiotowa inwestycja podlega uzgodnieniu:

- a) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych,
- b) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych.

(uwaga przygotowującego projekt decyzji: ważna odmowa uzgodnienia projektu decyzji przez którykolwiek organ skutkuje odmową wydania decyzji o warunkach zabudowy)

w odniesieniu pozostałych organów, o których mowa w art. 53, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność uzgodnienia nie zachodziła.

Integralną część niniejszej decyzji stanowi:

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000,
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa i graficzna.



Z up. WÓJTA
Izabela Kieraszińska
Sekretarz Gminy

(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

Otrzymują:

2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. a/a

Projekt decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Katarzyna Świącicka – Brzozowska
członek LOIA nr LB-0134.



Decyzja niniejsza jako niezaskarżona w terminie i trybie przewidzianym w KPA stała się ostateczna w dniu 24.09.2023 i podlega wykonaniu

Z up. WÓJTA
Izabela Kieraszińska
Sekretarz Gminy

Załącznik Nr 2

do decyzji nr GTK.6730.45.2023

z dnia 06.09.2023 r.

Gniewoszków, dnia 06.09.2023 r.

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

przeprowadzona na podstawie art. 61. ust. 5a oraz Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 poz. 977) oraz §9 ust. 3 i 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Rodzaj inwestycji:

budowa instalacji odnawialnego źródła energii – Elektrowni Słonecznej o mocy do 7MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

Lokalizacja inwestycji:

na terenie części działki nr ewid. 364, obręb Sarnów, Gmina Gniewoszków.

Granice obszaru przyjętego do analizy:

Wg załącznika graficznego do analizy sporządzonego na mapie zasadniczej w skali 1:1000 obejmującego obszar wystarczający do przeprowadzenia analizy istniejącego zagospodarowania terenu.

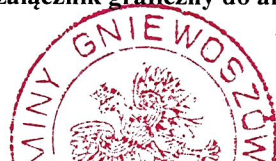
- I. Zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt. 1** – ponieważ planowana inwestycja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, zgodnie z art. 61, ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się.
- II. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 2** – ponieważ planowana inwestycja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, zgodnie z art. 61, ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się.
- III. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 3** – projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: wykonanie przyłącza do sieci elektroenergetycznej.
- IV. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 4 – a)** zgodnie z wypisem z rejestru gruntów teren objęty wnioskiem (pow. ok. 4,3079 ha) – część działki nr ewid. 364 położony jest na gruntach rolnych klasy RV, RIVb oraz RIVa. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana.
- V. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 5** – planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019.1839 t.j.). Dla przedmiotowego przedsięwzięcia wydana została *Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia* znak: GK.6220.3.6.2022 z dnia 30.12.2022r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Wszelkie zagospodarowanie winno być zgodne z ww. decyzją oraz przepisami odrębnymi.
- VI. W zakresie art. 61, ust. 2** – nie stosuje się.
- VII. W zakresie art. 61, ust. 3** – nie stosuje się.
- VIII. W zakresie art. 61, ust. 4** – nie stosuje się.
- IX. W zakresie art. 61, ust. 5** – wykonanie projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a zarządcami sieci.

Wyniki analizy:

Stwierdzono, że istnieje możliwość realizacji inwestycji określonej we wniosku na warunkach określonych w decyzji. Projektowane zamierzenie na działce objętej decyzją nie ogranicza dostępu do drogi publicznej działek sąsiednich, zaś istniejąca w sąsiedztwie infrastruktura, umożliwi realizację zamierzenia budowlanego.

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.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny do analizy sporządzony na mapie w skali 1:1000.



Analizę przygotowała:

mgr inż. arch. Katarzyna Święcicka – Brzozowska
członek LOIA nr LB-0134.

Z up. WÓJTA

