BURMISTRZ SULEJOWA

PP.6730.59.2023

Sulejów, dnia 05.07.2023 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 1.03.2023 r., który złożyła:

Pani Natalia Suchodolska

**będąca Pełnomocnikiem**

**4Max Consulting Sp. z o.o.**

**02-677 Warszawa, ul. Cybernetyki 10**

na inwestycję: budowiefarmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW,

przewidzianą do realizacji: na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 319, 320 (obręb 0005 Kol. Bilska Wola) położonej w obrębie geodezyjnym Kolonia Bilska Wola, gm. Sulejów.

## USTALAM

## WARUNKI ZABUDOWY

**dla: 4Max Consulting Sp. z o.o.**

**02-677 Warszawa, ul. Cybernetyki 10**

**Rodzaj inwestycji:** budowafarmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW.

**Lokalizacja inwestycji:** na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 319, 320 (obręb 0005 Kol. Bilska Wola) położonej w obrębie geodezyjnym Kolonia Bilska Wola, gm. Sulejów.

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

**funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :**

1. sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
2. sposób zagospodarowania terenu **–** zabudowa, przyłącze do sieci, stacja transformatorowa, ogrodzenie.
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 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
5. linia zabudowy – nie ustala się z uwagi na lokalizację terenu inwestycji względem drogi publicznej,
6. projektuje się farmę fotowoltaiczną o łącznej 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 0,80,
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 – do 3030 szt. (moc jednostkowa modułu od 400W do 900W każdy),
* konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne – stelaże połączone trwale gruntem umożliwiające montaż paneli stanowiących jednostkę wytwórczą,
* inwerterów fotowoltaicznych do 20 szt.,
* kontenerowa stacja transformatorowa - 1 szt., wymiary stacji: szerokość elewacji frontowej do 10,0 m, powierzchnia zabudowy do 35,0 m2, wysokość do 3,0 m n.p.t., dach płaski, o nachyleniu połaci od 0-5o,
* instalacji elektrycznej stanowiącej połączenie kablowe między panelami a inwenterami,
* instalacji odgromowej i zabezpieczającej,
* monitoring,
* system oświetlenia,
* ogrodzenie siatkowe o wysokości do 2,0 m,
* pozostałe elementy infrastruktury niezbędna do funkcjonowania wyżej wymienionej inwestycji.
  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 z późn. zm.). Realizacja inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14 września 2022 r. (IZOŚ.6220.5.2020) 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 2022 r. poz. 2556 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 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 2022 r. poz. 916 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 2021 r. poz. 2351 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 2022 r. poz. 1225 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 2022 r. poz. 2625 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”,
9. 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 – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
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 – zjazd na teren inwestycji będzie się odbywał z drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 371 obręb 0005 Kol. Bilska Wola) i przejazd przez działkę nr ewid. 320 (obręb 0005 Kol. Bilska Wola).

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. 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 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),
5. ustala się nakaz by wszelkie uciążliwości generowane przez farmę fotowoltaiczną zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny.
6. **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 2022 r. poz. 1072 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 2022 r. poz. 1225 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 lipca1994 r. – 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 2022 r. poz. 2409),
* ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.),
* ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
* ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.)

1. **Projekt decyzji został uzgodniony:**

* Starostą Powiatu Piotrkowskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych: Postanowienie z dnia 22.05.2023r. znak: GBR.673.9.81.2023.DK
* 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: Postanowienie z dnia 22 maja 2023r. znak: WPN.612.613.2023.MB

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 ABCDEFGHA,
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

Pani Natalia Suchodolska będąca Pełnomocnikiem Wnioskodawcy, 4Max Consulting Sp. z o.o., złożyła w dniu 1.03.2023 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW, na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 319, 320 (obręb 0005 Kol. Bilska Wola) położonej w obrębie geodezyjnym Kolonia Bilska Wola, 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 2022 r. poz. 503 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 z późn. zm.).

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 2022 r. poz. 2409).

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.

W przypadku niewydania przez Burmistrza Sulejowa decyzji o warunkach 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 zwłoki. Do powyższego terminu, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia takiej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Sulejowa.

**BURMISTRZ SULEJOWA**

**/-/Wojciech Ostrowski**

## 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 2022 r. poz. 1225 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 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.).

**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 ABCDEFGHA,
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. Pełnomocnik
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. 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