

## DECYZJA

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 61 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku **firmy DuSoleil Sp. z o.o. – reprezentowanej przez Pana Daniela Garncarek** dotyczącego ustalenia warunków zabudowy w związku z zamiarem **budowy farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW wraz z magazynami energii i infrastrukturą techniczną** na dz. nr ewid. 79/1, 80/1, 81/1, 82/1, 102/1, 103/1, 104/1, 105/3, 105/4, 106/1 w obrębie geodezyjnym **Opiesin**, gmina Zduńska Wola

### postanawiam

**ustalić następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu dla budowy farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW wraz z magazynami energii i infrastrukturą techniczną na dz. nr ewid. 79/1, 80/1, 81/1, 82/1, 102/1, 103/1, 104/1, 105/3, 105/4, 106/1 w obrębie geodezyjnym Opiesin, gmina Zduńska Wola:**

1. W zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu
  - rodzaj zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej,
  - funkcja zabudowy: farma fotowoltaiczna.
2. W zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  
Posadowienie wolnostojących paneli fotowoltaicznych słonecznych wytwarzających energię elektryczną za pomocą zjawiska fotowoltaicznego w łącznej ilości do 60 000 szt. o łącznej mocy do 20 MW wraz z przyłączami elektrycznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą w postaci wewnętrznych dróg dojazdowych, placu manewrowego, falowników, magazynów energii (o maksymalnej powierzchni do 105 m<sup>2</sup>), stacji transformatorowych SN/nn.
  - 1) Granice działki objętej wnioskiem oznaczono na załączniku graficznym i opisano literami:
    - **A – D; E – L; M – S.**
  - 2) Wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki w strefie analizowanej wynosi -----**nie ustala się.**
  - 3) Nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono na podstawie przepisów odrębnych (zgodnie z załącznikiem graficznym).
  - 4) Na przedmiotowym terenie znajduje się zabudowa różnorodna kubaturowo i dla **PANELI FOTOWOLTAICZNYCH** ustalono:
    - gabaryty i wysokości nowej zabudowy w tym:
      - szerokość elewacji frontowej w m. -----**nie dotyczy,**
      - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w kalenicy w m.-----**1,5 do 5,0,**
      - wysokość górnej krawędzi gzymsu lub atyki w m.-----**nie dotyczy,**
    - geometria dachu
      - ilość połaci dachu-----**nie dotyczy,**
      - kąt nachylenia połaci w %-----**nie dotyczy**
      - kalenica usytuowana względem frontu działki-----**nie dotyczy,**dla **STACJI TRANSFORMATOROWEJ** ustalono:
      - gabaryty i wysokości nowej zabudowy w tym:
        - szerokość elewacji frontowej w m. -----**4,0 – 5,0,**
        - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w kalenicy w m.-----**2,5 do 4,0,**
        - wysokość górnej krawędzi gzymsu lub atyki w m.-----**nie ustala się,**
      - geometria dachu
        - ilość połaci dachu-----**nie ustala się,**
        - kąt nachylenia połaci w %-----**nie ustala się,**
        - kalenica usytuowana względem frontu działki-----**nie ustala się,**

dla **MAGAZYNU ENERGII (obiekt kontenerowy)** ustalono:

- gabaryty i wysokości nowej zabudowy w tym:
  - szerokość elewacji frontowej w m. -----2,2 – 13,0,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w kalenicy w m.-----2,3 do 4,0,
  - wysokość górnej krawędzi gzymsu lub atyki w m.-----nie ustala się,
- geometria dachu
  - ilość połączeń dachu-----nie ustala się,
  - kąt nachylenia połączeń w %-----nie ustala się,
  - kalenica usytuowana względem frontu działki-----nie ustala się,
- 3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:
  - **Inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym oddziaływać na środowisko i uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w dniu 09.12.2021 r. znak: IGKM.6220.1.2021.BMJ.**
  - Działka nie leży na terenach chronionych Natura 2000 i realizacja w/w inwestycji w/w kształcie i wyposażeniu nie stanowi zagrożenia dla pobliskich terenów objętych ochroną.
  - Na przedmiotowym terenie nie występują obszary wodno-błotne, wybrzeży, górskie i leśne, strefy ochronne ujęć wód, wymagającej specjalnej ochrony siedliska zwierząt i roślin, obszary przylegające do jezior, obszary ochrony uzdrowiskowej, dużej gęstości zaludnienia, obszary oznaczeniu kulturowym i takie na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone. Ponadto skala przedsięwzięcia i jej zasięg oddziaływania nie przekroczą granic przedmiotowej nieruchomości.
- 4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Działka nie leży na terenach objętych ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego.
- 5. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
  - 1) W ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie stwierdzono w granicach objętych wnioskiem, występowania urządzeń melioracji wodnych.
  - 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną - **z sieci energetycznej poprzez projektowane przyłącze**, zgodnie z warunkami PGE Dystrybucja Łódź SA Rejon Energetyczny Sieradz.
  - 3) Zaopatrzenie w wodę – **nie dotyczy.**
  - 4) Odprowadzenie ścieków – **nie dotyczy,**
  - 5) Zaopatrzenie w energię ciepłą – **nie dotyczy.**
  - 6) **Dostęp do drogi gminnej dz. nr 63/1 poprzez drogi wewnętrzne dz. nr ewid. 75/1 i 93/1 (będące we władaniu Gminy Zduńska Wola).**
  - 7) Wymagana ilość miejsc parkingowych----nie ustala się.
- 6. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
  - 1) Warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
    - Inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej osobom trzecim.
  - 2) Warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody i odprowadzenia ścieków:
    - Inwestycja nie może ograniczać dostępu do wodociągu i kanalizacji osobom trzecim.
  - 3) Warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności:
    - Inwestycja nie może ograniczać dostępu do energii elektrycznej osobom trzecim.
  - 4) Warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
    - Inwestycja nie może ograniczać dostępu światła słonecznego do pomieszczeń stałego pobytu ludzi.
  - 5) Warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
    - Inwestycja nie może emitować hałasu, wibracji, promieniowania oraz zakłóceń elektrycznych na działki sąsiednie.
  - 6) Warunki ochrony przed zanieczyszczeniem wody, powietrza i gleby.
    - Inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia gruntu, powietrza i wód gruntowych.
- 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:
  - Działka nie leży na terenach narażonych na powódź, osuwanie się gruntów i szkody górnicze.
  - Grunty objęte zakresem inwestycji klasy RIVa, PsIV, RIVb, RV, PsV, RVI, W – nie wymagają

wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej.

8. Analizując pozostałe przepisy odrębne tj. ustawę o ochronie przyrody, ustawę o ochronie środowiska, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawa o ochronie zabytków, ustawa o drogach publicznych, stwierdzono, że w w/w przepisach nie występują ograniczenia w planowanym zagospodarowaniu działek.
9. Teren objęty zakresem inwestycji nie znajduje się w strefie kontrolowanej linii energetycznej oraz na tym obszarze nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.  
**Przez teren objęty zakresem inwestycji przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN300.**
  - **Projekt budowy farmy fotowoltaicznej w sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300mm, powinien spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;**
  - **Panele fotowoltaiczne można lokalizować w odległości min. 5,0 m od osi gazociągu. Dotyczy to ogniw fotowoltaicznych, konstrukcji nośnej, jak i elementów mocujących – kotwiących w gruncie;**
  - **W miejscu skrzyżowania z gazociągiem projektowane linie kablowe elektroenergetyczne należy ułożyć pod gazociągiem;**
  - **W miejscu skrzyżowania z gazociągiem projektowane linie kablowe elektroenergetyczne należy prowadzić w rurze osłonowej o długości min. 6,0 m. Końce rury osłonowej należy uszczelnić. Odległość pionowa między zewnętrzną ścianką gazociągu a projektowaną rurą osłonową nie może być mniejsza niż 0,4 m;**
  - **Stacja transformatorowa lub magazyn energii o napięciu mniejszym lub równym 15 kV powinna być lokalizowana w odległości minimalnej 5,0 m od osi gazociągu;**
  - **Stacja transformatorowa lub magazyn energii o napięciu wyższym niż 15 kV powinna być lokalizowana w odległości minimalnej 10,0 m od osi gazociągu.**

#### **Uzasadnienie**

Decyzja niniejsza została opracowana na wniosek inwestora. Firma DuSoleil Sp. z o.o. reprezentowana przez Pana Daniela Garncarek w dniu 27.01.2021 r. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy budowy farmy fotowoltaicznej – posadowienie wolnostojących paneli fotowoltaicznych o łącznej ilości do 60 000 szt. o łącznej mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą techniczną na dz. nr ewid. 79/1, 80/1, 81/1, 82/1, 102/1, 103/1, 104/1, 105/3, 105/4, 106/1 i 93/1 w obrębie geodezyjnym Opiesin, gm. Zduńska Wola.

Inwestor we wniosku określił jako działkę objętą inwestycją również dz. nr ewid. 93/1 (działka drogowa). Jednakże po przeanalizowaniu dalszej treści wniosku oraz załączników do niego należy uznać, że ww. droga będzie stanowić jedynie technologiczne połączenie inwestycji. Ponadto ww. działka nie była objęta ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Dlatego też jako zakres inwestycji – opisany jako A – D; E – L; M – S, oznaczono jedynie ten zakres, który będzie rzeczywiście podlegał przekształceniu pod instalację odnawialnych źródeł energii.

O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy organ zawiadomił strony pismem z dnia 21.01.2022 r.

Dla przedmiotowego przedsięwzięcia prowadzono postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przez określenie, analizę oraz ocenę bezpośredniego i pośredniego wpływu przedsięwzięcia na środowisko oraz warunki zdrowia i życia ludzi. W dniu 9 grudnia 2021 r. Wójt Gminy Zduńska Wola wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: IGKM.6220.1.2021.BMJ.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 10 ustawy 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 organ w dniu 21.01.2022 r. poinformował o wpływie przedmiotowego wniosku (informacja na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu, na tablicy ogłoszeń w miejscowości Opiesin oraz na stronie BIP urzędu gminy).

Dla terenu objętego wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego należy przygotować decyzję o warunkach zabudowy w myśl art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowała osoba spełniająca warunek wymieniony w art. 5 pkt. 4 powyższej ustawy, tj.: posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej.

W trakcie rozpatrywania sprawy tut. organ ustalił, co następuje:

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 8 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów 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. Inwestycja w postaci farmy fotowoltaicznej stanowi urządzenie infrastruktury technicznej, o którym mowa w art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odnosząc się do pozostałych punktów należy uznać, iż projektowane uzbrojenie terenu w sieć energetyczną jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego oraz w liniach rozgraniczających teren inwestycji znajdują się grunty, które nie wymagają wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej.

Decyzja niniejsza spełnia warunki określone w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Przedmiotowy teren nie jest objęty aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego wobec powyższego podstawą do określenia ustaleń niniejszej decyzji są przepisy szczególne.

Działka nie leży na terenach chronionych Natura 2000 i realizacja w/w inwestycji w przedmiotowym miejscu nie będzie miała wpływu na najbliższe tereny objęte ochroną. Na przedmiotowym terenie nie występują obszary wodno-błotne, wybrzeży, górskie i leśne, strefy ochronne ujęć wód, wymagającej specjalnej ochrony siedliska zwierząt i roślin, obszary przylegające do jezior, obszary ochrony uzdrowiskowej, dużej gęstości zaludnienia, obszary oznaczeniu kulturowym i takie na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone. Ponadto skala przedsięwzięcia i jej zasięg oddziaływania nie przekroczą granic przedmiotowej nieruchomości.

Nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono na podstawie przepisów odrębnych – 15 m od dróg gminnych (poza obszarem zabudowanym).

Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy w dniu 08.03.2022 r. organ powiadomił pisemnie strony postępowania o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz w formie obwieszczenia – informacja na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu, na tablicy ogłoszeń w miejscowości Opiesin oraz na stronie BIP urzędu gminy.

Decyzja została uzgodniona zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 w zakresie melioracji z Państwowym

Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu oraz w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Zduńskowolskim, którzy na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy nie zajęli stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, a zatem uzgodnienie projektu decyzji uważa się za dokonane.

Ponadto przed wydaniem decyzji organ uzyskał opinię operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w zbliżeniu do gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 znak: PSGLO.ZMSM.774.135.22.

Ze względu na duże rozmiary załącznika graficznego analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu został on przygotowany z jednym egzemplarzem – do wglądu w aktach sprawy.

**Z up. WÓJTA**

**Antoni Wujda  
ZASTĘPCA WÓJTA GMINY**

### **Pouczenie**

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy następuje w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji z powodu uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu za pośrednictwem Wójta Gminy Zduńska Wola w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 i 2e oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania przez organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiot, który wystąpił z wnioskiem może wnieść żądanie do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Wójta Gminy Zduńska Wola o wymierzenie kary za przekroczenie ustawowego terminu rozpatrzenia sprawy. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

Zgodnie z art. 127a kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się prawomocna i ostateczna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

**Decyzja niniejsza nie uprawnia wnioskodawcy do rozpoczęcia robót budowlanych.**

Załączniki:

- mapy sytuacyjno-wysokościowe w skali 1:1000 z częścią graficzną analizy,
- analiza warunków zabudowy
- część graficzna decyzji.

Otrzymują:

1. wnioskodawca – pełnomocnik
2. strony postępowania wg. rozdzielnika
3. aa

Zgodnie z ustawą o opłatach skarbowych decyzja niniejsza podlega opłacie skarbowej w wysokości 598,00 zł oraz 17,00 zł za udzielone pełnomocnictwo, które zostały uiszczone w dniu 17.01.2022 r.