

WÓJT GMINY IRZĄDZE

Nr sprawy DZP.6730.2.4.2024
Za dowodem doręczenia

Irządze, 17.04.2024 r.

*W dalszej korespondencji proszę
powołać się na znak sprawy.*

DECYZJA Nr 2/2024 o warunkach zabudowy

Działając na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), oraz na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), oraz w oparciu o przepisy odrębne, po rozpatrzeniu wniosku z 31.01.2024 r., Pani Natalii Fabisiewicz reprezentującej R2Energy Sp. z o.o. adres do korespondencji: ul. Białostocka 22 nr lokalu 53 (5 piętro) 03-741 Warszawa, Pełnomocniczki R2Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Białostocka 22 nr lokalu 45,

u s t a l a m

warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

dla inwestycji: budowa instalacji do wytwarzania zielonego wodoru wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanej na części działki nr 1252/1 położonej w obrębie Irządze gm. Irządze

I. Rodzaj inwestycji

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna wraz z niezbędnymi elementami umożliwiającymi prawidłowe funkcjonowanie instalacji do produkcji zielonego wodoru,
2. Zakres rzeczowy: budowa instalacji do wytwarzania zielonego wodoru wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną pracę oraz zabezpieczenie mienia. Przedsięwzięcie związane jest z budową kompleksu farm fotowoltaicznych „Projekt badawczo – rozwojowy hybrydowej elektrowni słonecznej o mocy do 50 MW”. Instalacja do wytwarzania zielonego wodoru będzie etapem 2 stanowiącym uzupełnienie elektrowni. Zadaniem instalacji będzie produkcja zielonego wodoru z wykorzystaniem energii odnawialnej oraz magazynowanie energii. Produkowany przez elektrolizery wodór będzie sprężany przez układ sprężarek i pompowany do naziemnych lub podziemnych magazynów wodoru. W skład inwestycji mogą wchodzić: kontenery zasilające – zespół magazynów energii, kontenery procesowe – stacje transformatorowe, zespoły elektrolizerów wraz z buforowym zbiornikiem wodoru, kontenery sprężania wodoru – zespoły sprężarkowe, magazyny wodoru, instalacja załadunku wodoru (opcjonalnie), budynek rozdzielni i sterowni, budynek filtrów i stacja uzdatniania wody, infrastruktura techniczna – hydrociągi, instalacje

elektryczne, przyłącza kablowe, estakady rur, butle paletowe do wywozu wodoru, system monitoringu, ochrona odgromowa i przepięciowa, drogi technologiczne, ogrodzenie i oświetlenie terenu.

Dopuszcza się etapowanie inwestycji związane z prowadzeniem najpierw projektu pilotażowego o mniejszej mocy, produkcji.

3. Adres inwestycji: fragment dz. nr ew. 1252/1 obręb Irządze,
4. Stan faktyczny i prawny terenu (własność terenu): Państwo Elżbieta i Leszek Sosnowscy,
5. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem – ok. 12 000 m².

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - Linia zabudowy: ze względu na lokalizację i charakter inwestycji – nie ustala się,
 - Wskaźnik wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 80% (zgodnie z wnioskiem),
 - Powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%,
 - Zakres i parametry dla inwestycji:
 - budynek sterowni i rozdzielni: parterowy, szer. elewacji frontowej do 16,5 m, wysokość całkowita do 6,0 m + anteny komunikacyjne o wys. do 1,5 m, dach płaski,
 - budynek filtrów i uzdatniania wody: parterowy, szer. elewacji frontowej do 16,5 m, wysokość całkowita do 6,0 m, dach płaski,
 - kontenery zasilające/kontenery magazynów energii w ilości do 10 szt., parterowe, parametry pojedynczego obiektu: długość do 10,0 m, szer. do 6,0 m, wysokość całkowita do 6,0 m, dach płaski,
 - kontenery procesowe w ilości do 20 szt., parterowe, parametry pojedynczego obiektu: długość do 15,0 m, szer. do 6,0 m, wysokość całkowita do 7,0 m, dach płaski,
 - kontenery sprężania wodoru w ilości do 20 szt., parterowe, parametry pojedynczego obiektu: długość do 15,0 m, szer. do 6,0 m, wysokość całkowita do 7,0 m, dach płaski,
 - buforowy zbiornik wodoru/tlenu w ilości do 40 szt., parametry pojedynczego obiektu: średnica do 3,0 m, wysokość całkowita do 6,0 m, dach płaski lub zaokrąglony,
 - kontenery filtrów i uzdatniania wody w ilości do 2 szt., parterowe, parametry pojedynczego obiektu: długość do 10,0 m, szer. do 5,0 m, wysokość całkowita do 5,0 m, dach płaski,
 - magazyny wodoru - silosy w ilości do 2 szt., parametry pojedynczego obiektu: średnica do 5,0 m, wysokość całkowita do 25,0 m, pojemność do 130 m³,
 - kontenery magazynów wodoru w ilości do 30 szt., parterowe, parametry pojedynczego obiektu: długość do 10,0 m, szer. do 6,0 m, wysokość całkowita do 5,0 m, dach płaski,
 - iglice odgromowe wys. ok. 20,0 m,
 - ogrodzenie o wys. do 2,0 m.

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu

- Warunki oddziaływania na środowisko.
Przedsięwzięcie związane jest z budową kompleksu farm fotowoltaicznych „Projekt badawczo – rozwojowy hybrydowej elektrowni słonecznej o mocy do 50 MW”, dla których wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach bez przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przez Wójta Gminy Irządze 03.06.2022 r., znak spr. DZP.6220.1.6.2021 i decyzję o warunkach zabudowy nr 1/2022 z 29.12.2022 r. znak: FZ.6730,1,3,2022. Wpływ wnioskowanej inwestycji na środowisko oraz wytyczne dla inwestycji zostały określone w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji wydanej przez Wójta Gminy Irządze 30 listopada 2023 r., znak: DZP.6220.3.10.2023.
- Ochrona gruntów rolnych i leśnych – Starosta Zawierciański Postanowieniem znak: ROI.6123.44.2024 KP uzgodnił pozytywnie projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji w zakresie ochrony gruntów rolnych –
- W zakresie melioracji wodnych – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim ul. G. Narutowicza 9/13, 97 – 300 Piotrków Trybunalski, określił warunki:
 - Rozwiązanie ewentualnej kolizji z istniejącym urządzeniem melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. 2023, poz. 1478 z późn. zm.)
 - Zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023, poz. 1478 z późn. zm.) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, a tym samym utrudniania swobodnego spływu wód.
- W przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów w związku z planowaną inwestycją, warunki wycinki należy uzgodnić z Referatem Ochrony Środowiska UG Irządze.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren nie jest objęty ochroną konserwatorską

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- woda – na etapie eksploatacji instalacja będzie zużywać wodę z ujęcia wody na działce objętej wnioskiem - stawy,
- kanalizacja sanitarna – nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo w granicach terenu objętego opracowaniem,
- energia elektryczna – pozyskanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych na działce objętej wnioskiem (planowana farma fotowoltaiczna) lub z sieci przesyłowej,
- wszelkie kolizje z infrastrukturą techniczną istniejącą w terenie powinny być szczegółowo rozwiązane, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie, na etapie sporządzania dokumentacji projektowej w uzgodnieniu z właścicielami lub zarządcami obiektów i sieci.
- dostępu do drogi publicznej – drogą wewnętrzną na zasadzie użyteczności, ustala się wymóg zaspokojenia 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania w granicach terenu inwestycji.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Inwestycja winna być projektowana w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności:

- zapewniać dostęp do drogi publicznej,
 - nie pozbawiać osoby trzeciej możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - nie pozbawiać dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
 - zapewnić ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody lub gleby.
6. Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i in. terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: nie ustala się szczegółowych warunków;

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

IV. Inne warunki

1. Lokalizacja projektowanych na działce obiektów powinna odpowiadać warunkom technicznym jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. Inwestycja winna posiadać odpowiednie walory architektoniczne i estetyczne oraz harmonizować z istniejącym otoczeniem.
3. Inwestor zobowiązany jest do zrealizowania w pełnym zakresie warunków i zaleceń zawartych w opiniach i uzgodnieniach zainteresowanych jednostek.

UZASADNIENIE DECYZJI

Teren objęty wnioskiem znajduje się poza granicami obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, w związku, z czym określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej – UPIZP).

Po weryfikacji wniosku pod kątem wymogów określonych w art. 52 ust. 2 UPIZP, właściwy organ przeprowadził procedurę zmierzającą do ustalenia warunków zabudowy terenu zgodnie z przepisami Ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz odnośnymi przepisami UPIZP.

W szczególności – zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 UPIZP właściwy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W wyniku analizy ustalono m.in., że teren objęty wnioskiem:

- składa się z fragmentu działki o powierzchni ok. 12 000 m², cała działka ma pow. 53,5755 ha,
- w ewidencji gruntów sklasyfikowany jest jako pastwiska (ozn. symb. Ps) klasy bonitacyjnej V, wody śródlądowe (ozn. symb. Wsr) klasy bonitacyjnej RVI i nieużytki N,

- nie jest przedmiotem prawa własności przysługującego Wnioskodawcy,
- obecnie teren nie jest zabudowany i zagospodarowany,
- znajduje się w zasięgu niezbędnej infrastruktury technicznej,
- nie przylega do drogi publicznej, dostęp drogą wewnętrzną.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie określonym w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) stwierdzono, że planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w związku z czym niniejsza decyzja spełnia warunki zawarte w art. 56 w/w ustawy, a w części jest niezgodna z przepisami odrębnymi. Zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego Strony miały prawo do zapoznania się z aktami sprawy na każdym etapie postępowania. Strony zostały powiadomione prawidłowo i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania. Strony nie skorzystały z przysługujących im uprawnień.

Biorąc pod uwagę wszystkie opisane aspekty sprawy orzeczono jak w sentencji.

WAŻNOŚĆ DECYZJI

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są sprzeczne z warunkami w przedmiotowej decyzji,

POUCZENIE

Decyzja podlega wykonaniu po uprawomocnieniu, tj. po upływie 14 dni od jej wydania przy braku odwołania się stron.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu, oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie otrzymał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Wniosek o pozwolenie na budowę winien zawierać materiały wyszczególnione w ustawie Prawo budowlane (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).

Na podstawie art. 127§1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania, które zgodnie z art. 129§ 1 i 2 kpa wnosi się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie, Al. Niepodległości 20/22, za pośrednictwem Wójta Gminy Irządze w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego jego istotą oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 127a § 1 kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Zgodnie z art. 127a § 2 kpa decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

Na podstawie z art. 130 § 4 kpa decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Sporządziła:

mgr inż. arch. Jolanta Krawczyk, wpisana na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektonicznej pod nr SL-0526.



Z up. WÓJTA GMINY
Krawczyk
inż. Krzysztof Kawalek
SEKRETAŃZ GMINY

Załączniki:

- mapa z terenem inwestycji - zał. nr 1
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – zał. nr 2

Otrzymują:

1. Inwestor
2. Strony postępowania poprzez obwieszczenie, zgodnie z art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego
3. kopia a/a