

# WÓJT GMINY IRZĄDZE

Nr sprawy DZP.6730.9.4.2020  
Za dowodem doręczenia

Irządze, 02.10.2020r.

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

## **DECYZJA Nr 9/2020 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 2020 r. poz. 256 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 2020 r. poz. 293), oraz w oparciu o przepisy odrębne, po rozpatrzeniu wniosku z 26.05.2020 r., Pana Edwarda Klimsa reprezentującego firmę PV Silesia Sp. z o.o., z siedzibą w Katowicach,

### **u s t a l a m**

#### **warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**

dla inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działkach nr 172/10, 173/5 i 7/3 położonych w Zawadzie Pilickiej, gm. Irządze

#### **I. Rodzaj inwestycji**

1. Przeznaczenie podstawowe: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
2. Zakres rzeczowy: panele fotowoltaiczne o mocy 350 – 450 W, ułożone szeregowo na stelażach (stołach) montażowych, rozmieszczone na powierzchni ok 1,15 ha, oraz instalacja elektroenergetyczna, w tym: okablowanie części stało i zmiennoprądowej, stacja transformatorowa 04/20 kV, rozdzielnie i inwertery mocowane do konstrukcji wsporczej paneli, oraz sieć uziemienia,
3. Adres inwestycji: dz. nr 172/10, 173/5 i 7/3 Zawada Pilicka, gm. Irządze,
4. Stan faktyczny i prawny terenu (własność terenu): wg załączonego do wniosku wypisu z rejestru gruntów,
5. Powierzchnia działek objętych wnioskiem (łącznie) – 3,24 ha.

#### **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 – nieprzekraczalna 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, drogi gminnej DG 705048 S (dz. nr dr.440,448/2 i 448/3),
  - Wskaźnik wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie dotyczy,

- Powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się, grunty pod panelami będą biologicznie czynne,
  - Parametry dla inwestycji:
    - powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych - kontenerowa stacja transformatorowa: ok.  $14,5 \pm 20\% \text{ m}^2$ ,
    - kubatura stacji – ok.  $33,5 \pm 20\% \text{ m}^3$ ,
    - wysokość obiektu i ilość kondygnacji: obiekt parterowy, kontenerowy o wys. do 3,0 m,
2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu
- Warunki oddziaływania na środowisko – zgodnie z Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach bez przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wydaną przez Wójta Gminy Irządze z dnia 17.08.2020 r. znak: DZP.6220.2.3.2020,
  - Ochrona gruntów rolnych i leśnych – Starosta Zawierciański Postanowieniem znak: ROI.6123.78.2020 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. Młynarska 2, 97 – 300 Piotrków Trybunalski – pismem (e-mail) z dnia 07 września 2020r. nie wniósł uwag w zakresie melioracji wodnych.
  - Teren inwestycji graniczy z rowem melioracyjnym.
  - Zgodnie z art. 192 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz. U. z 2020. poz. 310 ze zm.) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, a tym samym utrudniania swobodnego spływu wód.
  - 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 Prawo wodne.
  - 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 – nie dotyczy,
  - kanalizacja sanitarna – nie dotyczy,
  - odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo w granicach działek objętych opracowaniem,
  - energia elektryczna – należy uzyskać warunki przyłączenia projektowanych obiektów do zewnętrznej sieci elektroenergetycznej,
  - 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.
  - działka ma dostęp do drogi publicznej – projektowany zjazd z drogi gminnej DG 705048 S.

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  
Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 868 – z późn. zmianami).

### **III. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji obejmujące działki nr 172/10, 173/5 i 7/3 wyznaczono na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:2000 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**

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 2020 r. poz. 293) stwierdzono, że planowana inwestycja w całości wnioskowanego zakresu jest zgodna z przepisami odrębnymi, w związku z czym niniejsza decyzja spełnia warunki zawarte w art. 56 w/w ustawy.

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 – obwieszczeniu o wszczęciu postępowania Nr DZP.6730.9.1.2020 z dnia 09.06.2020r. które zostało przesłane za zwrotnym potwierdzeniem odbioru stronom postępowania, umieszczone na stronie BIP Urzędu Gminy Irządze, tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Irządze oraz w miejscu planowanej inwestycji sołectwa Zawada Pilicka.

Zawiadomieniem Nr DZP. 6730.9.2.2020 z dnia 19.08.2020r. strony poprzez ogłoszenie na stronie BIP Urzędu Gminy Irządze, tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Irządze oraz

w miejscu planowanej inwestycji sołectwa Zawada Pilicka zostały powiadomione o skierowaniu projektu Decyzji o warunkach zabudowy oraz analizy urbanistycznej do organów opiniujących oraz o możliwości zapoznania się z treścią dokumentów.

Obwieszczeniem Nr DZP.6730.9.3.2020 z dnia 08.09.2020r. organ prowadzący zawiadomił strony o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn: „**Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – Irządze 2**” na działkach o nr ewidencyjnych: 172/10, 173/5 i 7/3 w obrębie ewidencyjnym Zawada Pilicka, Gmina Irządze poprzez ogłoszenie na stronie BIP Urzędu Gminy Irządze, tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Irządze oraz w miejscu planowanej inwestycji sołectwa Zawada Pilicka

Strony nie skorzystały z przysługujących im uprawnień i nie zapoznały się z aktami sprawy.

W trakcie biegu postępowania wpłynęły pisma od właścicieli działek przyległych do działki nr 7/3 obręb Zawada Pilicka, gmina Irządze o następującej treści:

1. właściciele działki 7/22

Do Wójta Gminy  
Urząd Gminy Irządze

W związku z otrzymanym zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 09.06.2020r. nr DZP.6730.9.1.2020 nie wyrażam zgody dla inwestycji "Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - Irządze 2".

Uzasadnienie naszej decyzji jest podyktowane tym, iż kupując działkę w Waszych okolicach kierowaliśmy się potrzebą odpoczynku, spokoju i harmonii z przyrodą. W mieście mamy dość betonowych blokowisk i różnego rodzaju konstrukcji przemysłowych. Nie chcemy aby w pobliżu naszej działki powstała tego typu zabudowa, która ograniczy nasze walory widokowe jakże pięknych Waszych okolic.

Ponadto skutek tego może nastąpić degradacja środowiska. Nadmierna i nieprawidłowa eksploatacja zasobów przyrodniczych doprowadzi do ich destrukcji. Ma to również ujemny wpływ na jakość żywności, wdychanego powietrza i warunków ekologiczno-sanitarnych.

Z poważaniem,  
(podpis współwłaściciela)

2. Witam,

Ja..... współwłaściciel działki nr.7/19 w Zawadzie Pilickiej gmina Irządze , sprzeciwiam się , żeby na działce nr.7/3 graniczącej z moją działką powstała farma fotowoltaniczna. Moja działka ma przeznaczenie wypoczynkowe , a nie dla obcowania z przemysłem.

Z poważaniem  
(podpis współwłaściciela)

3. Dotyczy DZP.6730.9.1.2020  
Urząd Gminy  
42-446 Irządze  
dw. (Sekretarz Gminy)

My współwłaściciele działek o nr. 7/26, 7/29, 7/43 ....., wyrażamy stanowczy sprzeciw przeciwko budowie farmy fotowoltaicznej. Nie po to w 2004 r. teren zostały podzielony na działki rekreacyjne, ponieśliśmy określone koszty aby teraz w wyniku powstania farmy fotowoltaicznej straciły swoją rolę. Kto będzie chciał wypoczywać w sąsiedztwie takiej farmy. Negatywny wpływ na środowisko jest powszechnie znany. Najnowsze doniesienia naukowe ostrzegają, iż fotowoltaika również niesie ze sobą niepożądane skutki – zły wpływ na zdrowie człowieka. Najczęściej poruszane zagadnienia to: elektryczny „hałas” czyli brudna elektryczność, pole magnetyczne wytwarzane przez prąd doziemny oraz mikrofały, które mogą wywoływać nudności, bóle głowy, zmęczenie, zaburzenia snu, rozdrażnienie, zaburzenia widzenia i słyszenia. Kto będzie chciał w polu oddziaływania wypoczywać kto będzie chciał te działki od nas kupić.

4. Współwłaściciele działki nr 204/123

„Wyrażamy sprzeciw na budowę farmy fotowoltaicznej na działkach o nr ewid. 172/10, 173/5 i 7/3 w obrębie ewidencyjnym Zawada Pilicka, Gmina Irządze”.

(podpis współwłaścicieli)

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 2020 r. poz. 293), 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 2019 r., poz. 1186 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.

**Załączniki:**

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



Z up. WÓJTA GMINY  
*Kraw*  
inż. Krzysztof Kawalek  
SEKRETARZ GMINY

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca  
PV Silesia Sp. z o.o  
ul. Kopernika 4/3, 40 -064 Katowice
2. Strony postępowania poprzez obwieszczenie, zgodnie z art. 49 ustawy Kodeks  
postępowania administracyjnego
3. kopia a/a