

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 i 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r, poz. 572) oraz na podstawie art. 59 ust. 1, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku firmy PROTOMEX sp. z o.o. z/s 95-054 Ksawerów, ul. Szkolna 14 reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Pawła Topolskiego zam. 95-050 Konstantynów Łódzki, ul. Łaska 7A z dnia 05 kwietnia 2024 r. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o docelowej mocy 1,5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid.: 344/2 i 345/2 w obrębie geod. Barycz, gmina Dobroń

u s t a l a m

**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie
farmy fotowoltaicznej o docelowej mocy 1,5 MW wraz z infrastrukturą
i obiektami towarzyszącymi na działkach o nr ewid.: 344/2 i 345/2
w obrębie geod. Barycz, gmina Dobroń**

w następujący sposób:

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

Instalacja odnawialnego źródła energii.

II. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zabudowa systemami fotowoltaicznymi, tj. wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Zakres inwestycji:

- o budowa przyłącza kablowego średniego napięcia 15 kV wraz ze stacją transformatorową wewnętrzną,
- o zainstalowanie zespołu paneli fotowoltaicznych umieszczonych na konstrukcji wsporczej (tzw. stołach) zakotwionych bezpośrednio w gruncie za pomocą konstrukcji stalowo-aluminiowej na odpowiedniej głębokości. Ilość paneli do ok. 2784, w tym ok. 1832 szt. w I etapie i 952 szt. w II etapie. Panele (ogniwa) pokryte materiałem antyrefleksyjnym. Maksymalna wysokość instalacji – 6,0 m npt.
- o montaż kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN wraz z linią kablową SN (15 kV),
- o zamontowanie 7 szt. inwerterów solarnych pod panelami o łącznej mocy pozornej 925 kVA (5 szt. w I etapie i 2 szt. w II etapie),
- o montaż transformatora olejowego w stacji transformatorowej o mocy 1000 kVA,
- o zainstalowanie instalacji odgromowej i zabezpieczającej,
- o montaż urządzeń nadzorujących pracę instalacji, zarządzających energią wprowadzaną do sieci zgodnie z wymaganiami OSD,
- o zainstalowanie systemów alarmowych wraz z monitoringiem,

- o infrastruktura towarzysząca: droga dojazdowa do terenu inwestycji, ogrodzenie oraz droga wewnętrzna.

Teren objęty liniami rozgraniczającymi inwestycję obejmuje działki nr ewid.: 344/2 i 345/2 w obrębie geod. Barycz, gmina Dobroń. Usytuowane na nich urządzenia i obiekty będą stanowić wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Działki sąsiadują z sobą.

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, a w szczególności wynikające z przepisów odrębnych:

1. powierzchnia objęta liniami rozgraniczającymi teren inwestycji wynosi max. 1,561 ha.
2. na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć objętych programami zadań służących realizacji ponadlokalnych i regionalnych, a także lokalnych celów publicznych.
3. teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bowiem na terenie inwestycji występują grunty rolne klas bonitacyjnych PsIV, RIVa, RIVb nie zaliczane do prawnie chronionych.
4. realizacja przedmiotowej inwestycji z uwagi na wysokość poniżej 100 m ppt nie stanowi przeszkód lotniczych.
5. na terenie inwestycji nie występują grunty zmeliorowane drenażem i grunty zmeliorowane rowami. Nie występują też na nim urządzenia melioracji wodnych,
6. przez teren inwestycji przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązuje strefa ochronna. W strefie ochronnej a od linii 15 kV w odległości po 6-7,5 m od osi linii w obydwie strony - obowiązują zasady postępowania i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony zdrowia i środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Teren inwestycji leży w granicach obszaru objętego ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – jest to Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi.
2. Planowane przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1939) tj. *„zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:*
 - a) *0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,*
 - b) *1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a);”* dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane.

3. Z powyższego wynika, że z uwagi na powierzchnię terenu inwestycji powyżej 0,5 ha, przedsięwzięcie jest zaliczane do tych, dla których postępowanie związane z oceną oddziaływania na środowisko może być wymagane. Do wniosku została jednak załączona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.6.2023 z dnia 27 lutego 2024 r., w której stwierdza się brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, ale też decyzja określa konieczność wykonania warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś z uwzględnieniem elementów wyszczególnionych w punkcie II w/w decyzji. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi załącznik do niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i ustalenia w niej zawarte są obowiązujące. W szczególności obowiązuje wyposażenie instalacji z powłoki antyrefleksyjnej.

V. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie inwestycji występuje stanowisko archeologiczne oznaczone na arkuszu AZP numerem 70-49/10 tj. osada epoki żelaza, okresu nowożytnego.

Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

VI. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. obsługę komunikacyjną terenu inwestycji zapewnia gminna droga powszechnego korzystania, którą stanowi działka nr 341 w obrębie geod. Barycz. Lokalizację zjazdu z drogi gminnej oraz warunki jego wykonania należy uzgodnić z zarządcą drogi.
2. obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości odpowiadającej projektowanej funkcji w granicach terenu inwestycji.
3. zaopatrzenie w wodę – wnioskodawca wnosi o budowę przyłącza wodociągowego, którego warunki wykonania należy odrębnie uzgodnić z Gminą Dobroń,
4. odprowadzenie ścieków – ścieki nie występują,
5. odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowe, po terenie inwestycji, z uwzględnieniem wymagań określonych przez przepisy odrębne,
6. odpady technologiczne: (smary, oleje) – wywóz i utylizacja przez firmy specjalistyczne na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.
7. energia elektryczna: projektowany układ daje możliwość gromadzenia energii słonecznej do wykorzystania na potrzeby własne z możliwością zbytu do sieci krajowej. Docelowo projekt planowanej inwestycji powinien zostać zaopiniowany przez PGE Dystrybucja SA Oddział Łódź w zakresie kolizji, zbliżeń lub skrzyżowań planowanej inwestycji z siecią elektroenergetyczną, której właścicielem jest PGE Dystrybucja SA.

VII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem – użytkowaniem, a także:

- a) pozbawiać dostępu do drogi nieruchomości sąsiednich,
- b) utrudniać innym możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz korzystania ze środków łączności,

- c) ograniczać dostępu do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) na obszarze położonym poza terenem inwestycji – powodować uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
- e) powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- f) wpływać na zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla terenów sąsiednich.

VIII. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych.

Teren inwestycji nie znajduje się w granicach terenów górniczych, nie jest też narażony na osuwanie się mas ziemnych. Nie leży także w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego.

IX. Inne ustalenia:

- 1) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, przepisy art. 36 i 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 2) Linie rozgraniczające teren inwestycji, wkreślono na mapę w skali 1:1000 stanowiącą załącznik do decyzji i oznaczono literami ABCD.
- 3) Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).
- 4) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 5) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.

UZASADNIENIE

Firma PROTOMEX Sp. z o.o. z/s w 95-054 Ksawerów, ul. Szkolna 14 reprezentowana przez Pana Pawła Topolskiego zam. w Konstancynie Łódzkim, ul. Łaska 7A wystąpiła w dniu 05 kwietnia 2024 r. z wnioskiem do Wójty Gminy Dobroń o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy działek nr ewid. 344/2 i 345/2 położonych w obrębie geod. Barycz, na których planuje zrealizować farmę fotowoltaiczną o mocy docelowej 1,5 MW na powierzchni maksymalnie 15.610 m². Działki objęte decyzją sąsiadują z sobą tworząc jednolity obszar i stanowią wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Do wniosku załączono 2 egz. kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, charakterystykę inwestycji, kopię pełnomocnictwa firmy reprezentowanej przez Prezesa Zarządu Pana Witolda Długosza dla Pana Pawła Topolskiego, kopię licencji nr GK.6642.972.2024_1008_CL2 dot. map pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego oraz rozmieszczenie paneli i inwerterów na działkach przedstawione na mapie w skali 1:500 w podziale na dwa etapy realizacji. Do wniosku załączono także kopię ostatecznej decyzji o środowiskowych

uwarunkowaniach wydaną przez Wójta Gminy Dobroń w dniu 27 lutego 2024 r. znak: OŚ.6220.6.2023.

Teren objęty wnioskiem nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Sąsiaduje od północy z obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr IX/46/11 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (publikacja: Dz.U.W.Ł. Nr 237, poz. 2491), od południa – z pasem drogowym drogi ekspresowej S8, a od wschodu i zachodu – z terenami użytkowymi rolniczo.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz po ustaleniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 3-6 z uwzględnieniem art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że dla inwestycji objętej wnioskiem możliwe było ustalenie warunków zabudowy.

Integralną częścią niniejszej decyzji jest analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w której dokonano analizy warunków określonych w art. 61 ust. 1, pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja została uzgodniona z odpowiednimi organami w myśl art. 60 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sieradzu;
- Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Pabianicach;
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi;
- Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Postanowienie z dnia 10.06.2024 r., WUOZ-PP.5151.805.2024.KP;
- Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi – Postanowienie z dnia 14.05.2024 r., Nr 199/2024/Zagosp. oraz pismo z dnia 14.05.2024 r., CWCR_OZ_Łódź-WWiZ.0732.146.2024;
- Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Łodzi;
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Teren – Pismo z dnia 10.05.2024 r., L. dz. / PGED0456900KW24/2024.

Postanowienia organów uzgadniających stanowią integralną część decyzji.

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) strony zostały powiadomione o prawie do zapoznania się z aktami sprawy zebranymi w związku z prowadzonym postępowaniem oraz o prawie do wypowiedzenia się wobec zawartych w nim informacji.

W związku z powyższym rozstrzygnięto jak w sentencji.

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Pouczenie

Od decyzji niniejszej służy stronie prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Wójta Gminy Dobroń, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje jej wykonanie.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Dobroń oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji w skali 1:1000,
- Analiza cech i warunków zabudowy wraz z jej wynikiem.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Protomex Sp. z o.o.,
– pełnomocnik: Pan Paweł Topolski,
2. Strony x 3,
3. A/a.

Opracowała A. Hibner

(uprawniona do sporządzania projektów decyzji
zgodnie z art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek nr 344/2 i 345/2 w obrębie geod. Barycz, gmina Dobroń.

Podstawa opracowania: umowa z Gminą Dobroń na opracowywanie projektów decyzji i analiz urbanistycznych

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U z 2022 r. poz. 503 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),
- wniosek inwestora z dnia 05 kwietnia 2024 r.

Wnioskodawca: Pan Paweł Topolski reprezentujący firmę PROTOMEX Sp. z o.o. z/s w Ksawerowie, ul. Szkolna 14.

Rodzaj inwestycji wg wniosku: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy docelowej 1,5 MW z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej na działkach nr ewid.: 344/2 i 345/2 położonych w obrębie geod. Barycz, gmina Dobroń.

W dniu 05 kwietnia 2024 r. firma PROTOMEX Sp. z o.o. z/s w Ksawerowie, ul. Szkolna 14 reprezentowana przez pełnomocnika Pana Pawła Topolskiego z Konstantynowa Łódzkiego złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy docelowej 1,5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, realizowaną dwuetapowo na powierzchni obejmującej 1,561 ha na działkach nr 344/2 i 345/2 położonych w obrębie geod. Barycz, gmina Dobroń. Wnioskowany teren planowanej inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Lokalizacja elektrowni słonecznych odbywa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, poprzez określenie granic pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko (art. 15 ust. 3a ustawy). Jednak ustawodawca nie obliuguje do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla realizacji tych urządzeń. W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych (słonecznych) odbywa się w oparciu o ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie

obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Nie ulega wątpliwości, że realizacja obiektu budowlanego, jakim są systemy fotowoltaiczne, powoduje zmianę zagospodarowania terenu, a zatem realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi, jest zabudowa 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, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 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.

Art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) określa **zasadę dobrego sąsiedztwa** - 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.

Jednak art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi o wyjątku od stosowania zasady dobrego sąsiedztwa. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436).**

Art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii wyjaśnia pojęcie instalacji odnawialnego źródła energii, zgodnie z którym za instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii.

Podkreślenia przy tym wymaga, że instalację odnawialnego źródła energii stanowi także, połączony ze wskazanym powyżej zespołem urządzeń bądź obiektów budowlanych i urządzeń, magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.

W związku z powyższym planowana inwestycja, polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy docelowej 1,5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 344/2 i 345/2 w obrębie geod. Barycz w gminie Dobroń stanowi wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Można więc przyjąć, stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że dopuszczenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji można dokonać przy spełnieniu warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6, to jest:

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, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest nie jest sprzeczna 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 obydwu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Ad.3. Wnioskodawca planuje budowę przyłącza wodociągowego z gminnej sieci wodociągowej, planowane jest też przyłącze kablowe do sieci elektroenergetycznej. Ścieki nie będą produkowane, a odprowadzenie wód deszczowych nastąpi powierzchniowo po terenie inwestycji, z uwzględnieniem wymagań określonych przez przepisy odrębne, Odpady technologiczne: (smary, oleje) – wywóz i utylizacja przez firmy specjalistyczne na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

Ad.4. Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W tym przypadku teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bowiem na terenie inwestycji występują grunty rolne klas bonitacyjnych PsVI, RIVa i RIVb, które nie podlegają ochronie prawnej.

Ad.5. Ze względu na położenie, sąsiedztwo i parametry nieruchomości objętej wnioskiem rozpatrzono zgodności decyzji z następującymi przepisami prawa:

- Ustawa 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1024 z późn.zm) oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2019r.w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ocenie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stosownie do przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się:

54) *zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:*

a) *0,5ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,*

b) *1ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a,*

Przez powierzchnię zabudowy stosownie do zapisów rozporządzenia rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Do wniosku w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy została dołączona decyzja Wójta Gminy Dobroń z dnia 27 lutego 2024 r. (znak: OŚ.6220.6.2023) o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy docelowej 1,5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 344/2 i 345/2. Decyzja stwierdza, że w sprawie nie jest wymagane postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Niezależnie od tego, zawarte w decyzji wymagania dotyczące realizacji inwestycji niezbędne do uwzględnienia w dokumentacji projektowej (zawarte w rozdziale II pkt 1-13) obowiązują inwestora w pełnym zakresie, a decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi integralną część niniejszej decyzji. W decyzji zawarto obowiązek wyposażenia instalacji w powłoki antyrefleksyjne.

- *Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840).*

Zgodnie z art. 7 ww. ustawy formami ochrony zabytków są:

1. *wpis do rejestru zabytków,*
2. *uznanie za pomnik historii,*
3. *utworzenie parku kulturowego,*
4. *ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.*

Na terenie wskazanym we wniosku nie stwierdza się występowania elementów dziedzictwa kulturowego objętych jedną z ww. form ochrony. Występuje jednak stanowisko archeologiczne oznaczone na arkuszu AZP numerem 70-49/10 tj. osada epoki żelaza okresu nowożytnego.

Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

- *Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).*

Dostęp do dróg publicznych w obrębie Barycz zapewnia gminna droga powszechnego korzystania do pól, którą jest działka nr 341 w obrębie Barycz. Od strony południowej,

należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 40 m od krawędzi jezdni drogi ekspresowej S8.

- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Teren stanowią grunty rolne klas bonitacyjnych PsVI, RIVa, RIVb.

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).

Teren objęty wnioskiem położony jest w granicach obszaru prawnie chronionego w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody, jest to Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabii.

Na terenie wskazanym we wniosku, ani na terenach bezpośrednio sąsiadujących, nie występują pomniki przyrody, inwestycja ma być realizowana bez wycinki jakichkolwiek drzew.

- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U z 2023 r. poz. 1478 ze zm.)

Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodziowego, nie jest zmeliorowany i nie występują tu urządzenia wodne.

Ustawa Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U z 2023 r., poz. 633 ze zm.)

Teren planowanej inwestycji nie leży na terenach górniczych, ani na terenach na których występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych.

Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266) oraz wydane na jej podstawie:

- a) Polska Norma PN-E-05100-1:1998 Elektroenergetyczne linie napowietrzne projektowanie i budowa – Linie prądu przemiennego z przewodami roboczymi gołymi, Polska Norma PN-EN 50341-1:2013-03 – Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego + powyżej 1 kV - Część 1: Wymagania ogólne, Specyfikacje wspólne, Polska Norma PN-EN 50341-2-22:2016-04 Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 1 kV – Część 2-22 Krajowe Warunki Normatywne (NNA) dla Polski,
- b) Norma SEP – N SEP-E-004 Elektroenergetyczne I sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa,
- c) Rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz.U. z 2018 r. poz. 1286),
- d) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. poz. 826),
- e) Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1830 z późn. zm.),
- f) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. nr 120, poz. 1126).

W/w przepisy obowiązują, bowiem przez teren inwestycji przebiega linia napowietrzna średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązuje strefa ochronna. W strefie ochronnej: poprowadzonej w odległości nie mniejszej niż po 6 m od jej osi w każdą stronę - obowiązują zasady postępowania i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu.

Ad.6. Inwestycja objęta wnioskiem nie znajduje się na obszarze o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6.

Wniosek:

Zgodnie z art. 61 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych ustawą. Teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem mając na uwadze powyższe można ustalić warunki zabudowy dla planowanej inwestycji.

Z uwagi na brak obowiązku zachowania warunku „dobrego sąsiedztwa” załącznik graficzny do analizy opracowano w ograniczonym zakresie.

WYNIK ANALIZY FUNKCJI CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działki nr ewid.: 344/2 i 345/2 w obrębie geod. Barycz w gminie Dobroń leżą na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

1. lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2. sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Lokalizacja elektrowni słonecznych następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, poprzez określenie granic pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko (art. 15 ust. 3a ustawy). Jednak ustawodawca nie obliuguje do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla realizacji tych instalacji. W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lokalizacja farm fotowoltaicznych (słonecznych) odbywa się w oparciu o ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Nie ulega wątpliwości, że realizacja obiektu budowlanego, jakim są systemy fotowoltaiczne, powoduje zmianę zagospodarowania terenu, a zatem realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi, jest zabudowa 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, o której mowa w art. 88 ust. 1;
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 ustawy o pizp przepisów art. 61 ust. 1 punkt 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.

Art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii wyjaśnia pojęcie instalacji odnawialnego źródła energii, zgodnie z którym „instalacja odnawialnego źródła energii oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii.”

Planowana inwestycja, polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy docelowej 1,5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. 344/2 i 345/2: w obrębie geod. Barycz w gminie Dobroń, stanowi wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Zatem w ocenie tut. organu ustalenie warunków zabudowy, stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można dokonać przy spełnieniu warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6, to jest:

- 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, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja nie jest sprzeczna 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po oby stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W/w warunki warunków zabudowy zostały spełnione, a zatem w ocenie tut organu nie ma przeciwwskazań do ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej realizowaną dwuetapowo farmę fotowoltaiczną o mocy docelowej 1,5 MW na powierzchni ok. 1,56 ha.

Opracowała A. Hibner

(uprawniona do sporządzania projektów decyzji

zgodnie z art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)