

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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 (tj.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), po rozpatrzeniu wniosku firmy „Energia Dobroń I” Sp. z o. o. reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Pawła Juszcuka o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji elektroenergetycznej (Głównego Punktu Odbioru GPO) wraz z instalacją magazynów energii dla potrzeb zespołu elektrowni fotowoltaicznych „Markówka” przewidzianej do realizacji na części działki nr.: 33/2 położonej w obrębie Wymysłów Piaski, gmina Dobroń

u s t a l a m

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie stacji elektroenergetycznej (Głównego Punktu Odbioru – GPO) wraz z instalacją magazynów energii na części działki nr 33/2 w obrębie Wymysłów Piaski w gminie Dobroń dla potrzeb zespołu elektrowni fotowoltaicznych „Markówka”

w następujący sposób:

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

Instalacja odnawialnego źródła energii.

II. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa stacji elektroenergetycznej (Głównego Punktu Odbioru – GPO) wraz z instalacją magazynów energii dla potrzeb elektrowni fotowoltaicznych „Markówka” przewidziana do realizacji na części działki nr 33/2 w obrębie geod. Wymysłów Piaski, gmina Dobroń.

Zakres inwestycji:

1) Na stacji elektroenergetycznej:

- stanowisko do dwóch transformatorów mocy (transformator 220/30 kV lub opcjonalnie 110/30 kV) posadowione nad szczelnymi misami olejowymi,
- stanowisko zespołu uziemiającego;
- urządzenia kompensujące SN-30 kV, stanowisko baterii kondensatorów;
- konstrukcje wsporcze urządzeń NN-220 kV o maksymalnej wysokości do 15 m;
- maszty odgromowe (część instalacji odgromowych);
- rozdzielnia napowietrzna;
- komunikacja wewnętrzna (m.in. drogi dojazdowe, brama wjazdowa, ogrodzenia) i inne instalacje niezbędne do funkcjonowania stacji elektroenergetycznej;
- sieć kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem bezodpływowym.

2) Kontenerowe magazyny energii o sumarycznej mocy do 95 MW:

- Ilość magazynów energii: do 95 szt.;
- maksymalny wymiar jednego magazynu: dł. ok. 20 m x 5 m x 4 m (wysokość);

3) budynek technologiczny o powierzchni zabudowy ok. 200 m² i wysokości 5 m;

4) infrastruktura techniczna:

- ogrodzenie terenu: wys. do 2,5 m,
- nawierzchnie utwardzone: plac manewrowo-postojowy, drogi wewnętrzne;
- przewody elektryczne o różnej średnicy umożliwiające połączenie ze sobą wszystkich elementów obiektu.

Teren objęty liniami rozgraniczającymi inwestycję: część działki nr 33/2 położona w obrębie geod. Wymysłów Piaski, gmina Dobroń, został oznaczony na załączniku graficznym literami **ABCD**.

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

1. Powierzchnia objęta liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – max. 9999,81 m².
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.
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.

IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Teren inwestycji nie leży w granicach obszaru objętego ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
2. Planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu 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), dla których sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.
 - a) Jak informuje wnioskodawca w piśmie z dnia 20 listopada 2024 r. wnioskowana lokalizacja GPO stanowi część elektrowni fotowoltaicznej, dla której została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 21 grudnia 2022 r. znak: OŚ.6220.3.2021. Zgodnie z powyższą decyzją oraz charakterystyką przedsięwzięcia, elektrownia obejmuje infrastrukturę towarzyszącą, w tym budowę własnego Głównego Punktu Zasilania (nazewnictwo GPO i GPZ są stosowane zamiennie i odnoszą się do infrastruktury energetycznej, która odbiera energię ze stacji transformatorowych SN i przekształca ją na wysokie napięcie do przesyłu.
 - b) Z wydanej decyzji środowiskowej wynika m.in. że należy pozostawić przestrzeń min. 20 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia, bez podmurówki lub z podmurówką umieszczoną w gruncie do poziomu terenu.
 - c) Oddziaływanie inwestycji zamyka się w granicach terenu objętego decyzją.

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

Na terenie, na którym planowana jest inwestycja nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem - należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce jego odkrycia

przy użyciu dostępnych środków oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta, burmistrza, prezydenta (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

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

1. obsługa komunikacyjna – z dróg gminnych dz. o nr ewid.: 21 obręb geod. Wymysłów Piaski,
2. obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości opowiadającej projektowanej funkcji w granicach terenu inwestycji. Lokalizację zjazdów z dróg gminnych oraz warunki jego wykonania należy uzgodnić z zarządcą drogi,
3. zaopatrzenie w wodę – nie jest wymagane,
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.

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 narażony na osuwanie się mas ziemnych,
- Inwestycja nie leży w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego, ani też obszaru narażonego na występowanie powodzi.

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 2024 r. poz. 1130).
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 Energia Dobroń I Sp. z o.o. z/s w 95-200 Pabianice, ul. Sempołowskiej 4 reprezentowana przez Pana Pawła Juszcuka wystąpiła w dniu 25 października 2024 r. z wnioskiem do Wójty Gminy Dobroń o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy części działki nr 33/2 położonej w obrębie geodezyjnym Wymysłów Piaski, na której planuje budowę stacji elektroenergetycznej (głównego punktu odbioru – GPO) wraz z instalacją magazynów energii i infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Do wniosku załączono 2 egz. kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 i charakterystykę inwestycji. Powierzchnię terenu planowanej inwestycji opisano jako prostokąt o bokach 100 x 150 m tj. maksymalnie 1,5 ha.

Po rozpoznaniu wniosku organ samorządowy gminy uznał, że przedsięwzięcie z racji planowanej powierzchni należy zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) do przedsięwzięć zaliczanych do potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko, która może wymagać decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i postanowieniem z dnia 12 listopada 2024 r. zawiesił postępowanie do czasu wydania tej decyzji. W dniu 20 listopada 2024 r. Pan Paweł Juszcuk złożył przy piśmie przewodnim skorygowany wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji o tym samym zakresie zmniejszając powierzchnię terenu objętego wnioskiem do mniejszej niż 1 ha. W piśmie przewodnim wnioskodawca wyjaśnił, że wnioskowana lokalizacja GPO stanowi część elektrowni fotowoltaicznej, dla której została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 21 grudnia 2022 r. znak: OŚ.6220.3.2021. Według wnioskodawcy elektrownia fotowoltaiczna obejmuje infrastrukturę towarzyszącą, w tym budowę własnego głównego punktu zasilania (GPZ-GPO).

Rozpatrując ponownie sprawę tut. Organ uznał, że skoro wniosek został skorygowany (zmniejszony) do powierzchni mniejszej niż 1 ha – postępowanie w powyższej sprawie może być podjęte. Postanowieniem z dnia 29 listopada 2024 r. Wójt Gminy Dobroń podjął postępowanie w sprawie.

Teren objęty aktualnym wnioskiem nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W ustosunkowaniu się do pisma wnioskodawcy, w którym wskazuje na to, że inwestycja GPO stanowi integralną część planowanej do realizacji elektrowni fotowoltaicznej „Markówka” i tym samym może być dopuszczona do realizacji bez odrębnie wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – należy jednak podkreślić, że teren inwestycji GPO objęty obecnym wnioskiem nie stanowił części decyzji środowiskowej wydanej 21 grudnia 2022 r. Dlatego też wniosek dotyczący budowy stacji elektroenergetycznej GPO podlega także odrębnej procedurze administracyjnej.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz po ustaleniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61. ust. 1 pkt 3-6 przy uwzględnieniu 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 wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja została uzgodniona z odpowiednimi organami, tj.:

- ze Starostwem Powiatowym w Pabianicach, Wydziałem Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- z Państwową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Pabianicach w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sieradzu, w zakresie melioracji wodnych.

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.

Załącznik:

- analiza i jej wyniki,
- załącznik graficzny do decyzji.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: ENERGIA DOBROŃ I SP. Z O.O.,
– Pan Paweł Juszczyk,

Projekt decyzji przygotowała: Adela 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 działki nr 33/2 obręb Wymysłów Piaski, 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 2024 r. poz. 1130),
- 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 25 października 2024 r. skorygowany nowym wnioskiem z dnia 18 listopada 2024 r.

Wnioskodawca: Pan Paweł Juszczuk reprezentujący firmę „Energia Dobroń I” Sp. z o. o. z/s w Pabianicach, ul. Sempołowskiej 4.

Rodzaj inwestycji wg wniosku: Budowa stacji elektroenergetycznej (Głównego Punktu Odbioru – GPO) wraz z instalacją magazynów energii dla potrzeb elektrowni fotowoltaicznych „Markówka” przewidziana do realizacji na części działki nr 33/2 w obrębie geod. Wymysłów Piaski, gmina Dobroń.

Działka w części objętej wnioskiem nie leży na terenie objętym 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.

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 2024 r. poz.1199), 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 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do m.in. obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej GPO stanowi element infrastruktury technicznej i jest funkcjonalnie związany z budową elektrowni fotowoltaicznej. W związku z powyższym spełnienie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1-2 nie jest wymagane.

Zgodnie z § 9 ust. 2 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zawierający część tekstową i graficzną, stanowi załącznik do decyzji o warunkach zabudowy. Tym samym, w sytuacji, gdy nie ma wymogu sporządzenia analizy, nie istnieje również wymóg dołączenia załączników do decyzji, które zawierają wyniki takiej analizy, w tym jej części graficznej.

W tej sytuacji możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy należy przeanalizować pod kątem spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 61 ust. 1 pkt 3. Zgodnie z wnioskiem planowana inwestycja nie będzie wymagać uzbrojenia terenu.

Ad.4. Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

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

- Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz.54 ze zm.) oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

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,

Inwestycja obejmuje obszar mniejszy niż 1 ha, a zatem nie kwalifikuje się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. 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.

W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub jeżeli nie jest to możliwe właściwego wójta, burmistrz prezydenta – art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).

- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320 ze zm.) 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).

Obiekty budowlane realizowane w pasie drogowym wymagają zgody zarządcy drogi. Dojazd do terenu inwestycji ma zapewniać droga gminna – tj. działka o nr ewid.: 21 i nr 40 w obrębie Wymysłów Piaski. Jakkolwiek droga gminna, którą stanowi działka nr 21 pełni funkcję drogi publicznej to jednak nie jest ona drogą publiczną w rozumieniu przepisów w/w ustawy (nie ma nadanego uchwałą numeru przez organ samorządowy). Działka nr 40 jest drogą powszechnego korzystania do pól.

- 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 klasy bonitacyjnej RVI.

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478).

Teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

Na terenie wskazanym we wniosku, ani na terenach bezpośrednio sąsiadujących, nie występują pomniki przyrody.

- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U z 2024 r. poz. 1087)

Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodziowego, nie jest też zmeliorowany drenażem, nie występują tu urządzenia melioracji wodnych.

- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U z 2024 r., poz. 1290)

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

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 2024 r., poz. 1130) 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.

WYNIK ANALIZY FUNKCJI CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działka nr 33/2 w obrębie geod. Wymysłów Piaski w gminie Dobroń w części objętej wnioskiem leży 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 2024 r., poz. 1130) 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.

Budowa stacji elektroenergetycznej – Głównego Punktu Odbioru - GPO wraz z instalacją magazynów energii dla potrzeb elektrowni fotowoltaicznej „Markówka” na części działki nr 33/2 w obrębie Wymysłów Piaski stanowi element infrastruktury technicznej. Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren inwestycji musi spełniać następujące warunki:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

Jak stwierdzono w analizie, w/w warunki teren planowanej inwestycji spełnia w całości, a zatem nie ma przeciwwskazań dla wydania decyzji zgodnie z wnioskiem.

Projekt decyzji przygotowała: Adela 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)

