

D E C Y Z J A O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 art. 61, art. 63, art. 64 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), oraz art. 104 i 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

po rozpatrzeniu wniosku **Pani Katarzyny Juszcuk pełnomocnika firmy JF Projekt Sp. z o.o.**, z dnia 9 sierpnia 2024 r.

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Markówka III–B” wraz z urządzeniami towarzyszącymi na działce nr ewid. 142 położonej w obrębie geodezyjnym Markówka, w gminie Dobroń.

1. Rodzaj inwestycji:

- 1) Rodzaj zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej - instalacja odnawialnego źródła energii (wytworzenie energii elektrycznej uzyskanej z energii słonecznej),
- 2) Zakres inwestycji - elektrowni fotowoltaicznej „Markówka III–B”:
 - Panele fotowoltaiczne umieszczone na konstrukcji wsporczej (tzw. stołach) w ilości do 20000 sztuk,
 - Kontenerowe stacje transformatorowe nN/SN w ilości do 7 sztuk,
 - Transformator główny GPO w ilości 1 sztuki,
 - Kontenerowe magazyny energii w ilości do 10 sztuk,
 - Inwertery o łącznej mocy do 10MW: dla inwerterów w systemie rozproszonym o mocy jednostkowej od 100kW do 600kW w ilości do 100 sztuk, dla inwerterów centralnych o jednostkowej mocy od 1MW do 4MW w ilości do 10 sztuk,
 - Przewody elektryczne nisko i średnionapięciowe o różnej średnicy umożliwiające połączenie ze sobą wszystkich elementów instalacji,
 - Przewody i instalacje sterujące – systemy zarządzania i zdalnego sterowania elektrownią,
 - Infrastruktura towarzysząca: ogrodzenie, droga dojazdowa do bramy i droga wewnętrzna na terenie inwestycji, systemy monitoringu, place manewrowe – postojowe.
- 3) Projektowana instalacja jest jednym z elementów technologicznych elektrowni fotowoltaicznej „Markówka III” o mocy do 70MW wymienionych w decyzji Wójta Gminy Dobroń o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 19.06.2024 r. znak: OŚ.6220.5.2023.

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

- 1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linia rozgraniczająca teren inwestycji – zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) powierzchnia zabudowy (powierzchnia terenu wyznaczona po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli fotowoltaicznych) nie więcej niż 70% tereny inwestycji,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% tereny inwestycji,
 - d) usytuowanie planowanych obiektów budowlanych minimum 50,0 m od zabudowań mieszkalnych,
 - e) wysokość całkowita instalacji z konstrukcją wsporczą – do 5,0 m,

f) dla obiektów stacji transformatorowych i magazynów energii:

- szerokość elewacji frontowej - nie więcej niż 20,0 m,
- wysokość: nie więcej niż 5,0 m,
- dach płaski, o spadku do 10°.

g) wysokość maksymalna ogrodzenia nie może przekroczyć 2,5 m.

Planowana inwestycja musi być usytuowana w poza strefą zbliżenia do linii elektroenergetycznej WN 110kV, tj. w odległości od linii elektroenergetycznej ustalonej zarówno w pionie jak i w poziomie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i z normami technicznymi.

Projekt techniczny winien uwzględniać warunki wynikające z:

- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

2) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja - instalacja OZE o pow. zabudowy powyżej 2 ha, §3 ust. 1 pkt 54a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Dla planowanego przedsięwzięcia Wójt Gminy Dobroń wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: OŚ.6220.5.2023 z dnia 19.06.2024 r.), obowiązują ustalenia zawarte w tej decyzji,
- b) Realizacja obiektów w odległości od lasu mniejszej niż określają przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 725) wymaga zgodnie z art. 9 ww. ustawy uzyskania odstępstwa. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych,
- c) w trakcie przygotowania inwestycji do realizacji należy zapewnić racjonalne korzystanie z terenu,
- d) w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić elementy ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- e) realizacja planowanej inwestycji musi uwzględniać ochronę powietrza, wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem, ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi oraz zapewniać ochronę walorów krajobrazowych środowiska,
- f) inwestor realizując przedmiotową inwestycję powinien przyjąć takie rozwiązania, aby spełniała ona wymogi obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji oraz zagrożenia dla środowiska, warunków życia i zdrowia ludzi,
- g) ewentualne uciążliwości związane z funkcjonowaniem wnioskowanej inwestycji muszą zamykać się w granicach terenu inwestycji,
- h) obowiązuje zakaz zmiany stanu wody na gruncie oraz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,

- i) obowiązuje zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy, powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu vibracji oraz poziomu hałasu określonych w przepisach odrębnych,
 - j) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 82). Grunty rolne kl. RIIIb, grunty leśne LsV oraz tereny ujęte w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu sporządzonym dla obrębu Markówka na lata 2017 – 2026 stanowiące wydzielanie: 2 s, o typie siedliskowym BMśw, opisane jako drzewostan o udziale gatunkowym 5Brz1Os3Brz1Os znajdują się poza granicami terenu inwestycji i pozostają dotychczasowym rolnym i leśnym użytkowaniu,
 - k) teren inwestycji nie jest objęty prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.),
 - l) na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych, teren nie jest zmeliorowany drenażem,
 - m) Teren inwestycji nie leży w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) inwestycja położona w ciągu zabudowy nie będzie negatywnie oddziaływało na sąsiednie tereny.
- 3) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.),
 - b) w granicach terenu inwestycji nie znajdują się stanowiska archeologiczne ani strefy ochronne od stanowisk,
 - c) prace ziemne należy prowadzić zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. w przypadku natrafienia podczas prowadzenia inwestycji na znaleziska archeologiczne, należy prace wstrzymać, zabezpieczyć i zgłosić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi lub do Wójta Gminy Dobroń.
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej wewnętrznej (działka nr ewid. 140),
 - b) lokalizacja miejsc parkingowych do 4 stanowisk na terenie własnym inwestora,
 - c) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, na zasadach uzgodnionych z gestorem sieci lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych (odbiór wyprodukowanej energii i możliwość przyłączenia instalacji fotowoltaicznej do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydanymi przez zakład energetyczny),
 - d) zasilanie w wodę – nie dotyczy,
 - e) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
 - f) zasilanie w energię ciepłą – nie dotyczy,
 - g) odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowe po terenie własnym inwestora,
 - h) gospodarka odpadami – gromadzenie odpadów komunalnych w indywidualnych pojemnikach i utrzymanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym

i porządkowym, zachowując odległości wynikające z przepisów odrębnych. Wywóz odpadów w ramach gminnego systemu oczyszczania.

5) Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

realizacja ww. inwestycji nie może:

- pozbawiać dostępu do drogi publicznej nieruchomości sąsiednich,
- utrudniać możliwości korzystania z wody kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- powodować uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
- powodować zanieczyszczenia powietrza wody i gleby,
- zmieniać kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich

projektowana inwestycja musi spełniać wymagania art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.).

6) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym wymagających ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a. Teren inwestycji nie leży na terenach górniczych,
- b. Teren inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego.

Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny sporządzony na mapie w skali 1:1000 z naniesionymi oznaczeniami graficznymi decyzji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 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 (art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

UZASADNIENIE

Pani Katarzyna Juszcuk pełnomocnik firmy JF Projekt Sp. z o.o., wystąpiła z wnioskiem w dniu 9 sierpnia 2024 r. do Wójta Gminy Dobroń o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Markówka III–B” wraz z urządzeniami towarzyszącymi na działce nr ewid. 142 położonej w obrębie geodezyjnym Markówka, gm. Dobroń.

Po rozpoznaniu sprawy stwierdzono, że:

1. Dla terenu objętego wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego należy przygotować decyzję o warunkach zabudowy w myśl art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. O wszczęciu postępowania zawiadomione zostały strony postępowania tj. sąsiedzi nieruchomości objętej wnioskiem.

3. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. Organ działając na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie warunków ustalania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

4. Wyniki analizy wykazały, iż zostały spełnione warunki określone w szczególności w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- art. 61, ust. 1 pkt 1: zgodnie z art. 61 ust 3 pkt 3 – nie dotyczy.
- art. 61, ust. 1 pkt 2: zgodnie z art. 61 ust 3 pkt 3 – nie dotyczy, przy czym ze względu na położenie wzdłuż drogi gminnej można uznać, że wnioskowana inwestycja ma dostęp do drogi gminnej,
- art. 61, ust. 1 pkt 3: istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia opisanego we wniosku,
- art. 61, ust. 1 pkt 4: teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; (działkę stanowią grunty rolne - RVI),
- art. 61, ust. 1 pkt. 5: decyzja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi, w szczególności z przepisami ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Teren inwestycji nie leży w granicach obszarów objętych ochroną przyrody, nie leży na terenach górniczych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- art. 61 ust. 1 pkt 6: zamierzenie budowlane nie znajduje 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 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 obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przygotowanie decyzji o warunkach zabudowy było zatem możliwe.

5. Analizę funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projekt decyzji przygotowała osoba posiadająca uprawnienia wynikające z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Projekt decyzji został uzgodniony:

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2a pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym;
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 w zakresie melioracji z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu;
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Pabianickim;
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 w zakresie ochrony gruntów leśnych z Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi postanowieniem z dnia 18.10.2024 r., Zn. spr.: ZS.224.3.813.2024,

a zatem uzgodnienie projektu decyzji uważa się za dokonane.

W trakcie postępowania, w wyniku odmowy uzgodnienia projektu decyzji z Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi wnioskodawca skorygował wniosek poprzez wyłączenie z terenu inwestycji terenu, który w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu sporządzonym dla obrębu Markówka na lata 2017 – 2026 stanowi wydzielanie: 2 s, o typie siedliskowym BMśw. Opisane jako drzewostan o udziale gatunkowym 5Brz1Os3Brz1Os, o pow. 0,78ha. Projekt decyzji wraz z załącznikiem graficznym został zmieniony zgodnie ze zmienionym wnioskiem. Zmieniony projekt został ponownie przesłany do uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi, który to postanowieniem z dnia 18.10.2024 r. umorzył postępowanie administracyjne w sprawie

uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy gdyż inwestycja nie obejmuje swym zasięgiem gruntów leśnych i postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji stało się bezprzedmiotowe.

7. W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania swoje uwagi złożył Nadleśniczy Nadleśnictwa Kolumna – Pan Michał Falkowski wyrażając negatywną opinię dla lokalizacji ww. inwestycji. W ocenie Nadleśnictwa lokalizacja inwestycji w bliskiej odległości od kompleksów leśnych może budzić uzasadnione obawy dotyczące wpływu takiego przedsięwzięcia na środowisko naturalne i ludzi mieszkających w pobliżu ww. przedsięwzięcia. Nadleśnictwo Kolumna prosi o dokładne przeanalizowanie wszystkich aspektów związanych z ochroną środowiska, w tym sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko. Po zapoznaniu się ze złożoną opinią należy stwierdzić, że postępowanie o ustalenie warunków zabudowy zostało poprzedzone postępowaniem o środowiskowych uwarunkowaniach i Wójt Gminy Dobroń wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: OŚ.6220.5.2023 z dnia 19.06.2024 r.), tym samym zgodnie z pkt 2, ppkt 2 lit. a niniejszej decyzji o warunkach zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w decyzji środowiskowej.

Decyzja uwzględnia wnioski zainteresowanych w całości, wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- Inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- Zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż w wydanej decyzji, a nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

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.

Załącznik:

1. Załącznik graficzny w skali 1:1000,
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z załącznikiem graficznym analizy w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: JF PROJEKT SP. Z O.O.,
– Pani Katarzyna Juszcuk,
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 działki nr ewid. 142
położonej w obrębie geodezyjnym Markówka, gm. Dobroń.**

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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) 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 9 sierpnia 2024 r. złożony w Urzędzie Gminy w Dobroniu.

Wnioskodawca: Pani Katarzyna Juszcuk pełnomocnik firmy JF Projekt Sp. z o.o.

Rodzaj inwestycji wg wniosku: budowa elektrowni fotowoltaicznej „Markówka III–B” wraz z urządzeniami towarzyszącymi na działce nr ewid. 142 położonej w obrębie geodezyjnym Markówka, gm. Dobroń.

Powierzchnia wnioskowanej działki to 13,47ha. Powierzchnia terenu inwestycji po wyłączeniu terenów bez prawa zabudowy: 11,83 ha, tj. 118300 m²,
Zakres inwestycji - elektrowni fotowoltaicznej „Markówka III–B”:

- Panele fotowoltaiczne umieszczone na konstrukcji wsporczej (tzw. stołach) w ilości do 20000 sztuk,
- Kontenerowe stacje transformatorowe nN/SN w ilości do 7 sztuk,
- Transformator główny GPO w ilości 1 sztuki,
- Kontenerowe magazyny energii w ilości do 10 sztuk,
- Inwertery o łącznej mocy do 10MW: dla inwerterów w systemie rozproszonym o mocy jednostkowej od 100kW do 600kW w ilości do 100 sztuk, dla inwerterów centralnych o jednostkowej mocy od 1MW do 4MW w ilości do 10 sztuk,
- Przewody elektryczne nisko i średnionapięciowe o różnej średnicy umożliwiające połączenie ze sobą wszystkich elementów instalacji,
- Przewody i instalacje sterujące – systemy zarządzania i zdalnego sterowania elektrownią,
- Infrastruktura towarzysząca: ogrodzenie, droga dojazdowa do bramy i droga wewnętrzna na terenie inwestycji, systemy monitoringu, place manewrowo – postojowe.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

I. Teren planowanej inwestycji znajduje się na obszarze, dla którego nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

II. Na podstawie załączonej dokumentacji stwierdzono, że:

1. Stan faktyczny wnioskowanego i analizowanego obszaru przedstawia się następująco:
 - a) Działka nr ewid. 142 w miejscowości Markówka leży przy drodze gminnej wewnętrznej, która ma dostęp do drogi powiatowej publicznej nr 4912E od strony północnej. Od strony zachodniej teren graniczy z gruntami leśnymi, od północy z terenami dolinnymi i gruntami pochodzenia organicznego w większej odległości znajduje się zabudowa wsi Markówka. Od strony wschodniej i południowej znajdują się grunty rolne. Wnioskowana działka jest niezabudowana. Odległość instalacji od zabudowań mieszkalnych będzie wynosić powyżej 50 m. Odległość instalacji od granic terenu inwestycji wynosić będzie nie mniej niż 3 m.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1–2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. W związku z tym nie ma potrzeby wyznaczania granicy obszaru analizowanego niezbędnego dla ustalenia kontynuacji funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Analizę przeprowadzono jedynie w zakresie punktów 3 – 6.

- b) Charakterystykę istniejącej zabudowy przedstawiono na załączniku graficznym do analizy.

WNIOSKI:

1. Faktyczne wykorzystanie terenu, funkcje, cechy zabudowy, zagospodarowanie terenu:

art. 61 ust. 1 pkt 1: „co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” - **nie dotyczy (art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).**

Dane ustala się na podstawie wniosku i zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dostęp do drogi publicznej:

art. 61 ust. 1 pkt 2 – „teren ma dostęp do drogi publicznej” – **nie dotyczy (art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).**

3. Uzbrojenie terenu:

art. 61 ust. 1 pkt 3 – „*istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Wnioskowana inwestycja nie będzie korzystała z infrastruktury technicznej poza siecią elektroenergetyczną. Przedmiotowa inwestycja będzie obiektem wytwarzającym energię elektryczną, w związku z tym warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej będą określone przez zakład energetyczny w odrębnym postępowaniu, zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 266 ze zm.).

Odprowadzenie wód opadowych będzie się odbywało poprzez infiltrację do gruntu na powierzchnię wnioskowanego terenu.

Odpady wytworzone na etapie realizacji i likwidacji jak również w trakcie trwania inwestycji będą usuwane przez specjalistyczne firmy zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą przez gminę. Nie planuje się aby inwestycja na etapie eksploatacji generowała odpady.

4. Klasa gruntu:

art. 61 ust. 1 pkt 4: „*teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1*” - **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Według mapy ewidencji gruntów i załączonego do wniosku wypisu z rejestru gruntów, wnioskowane działki stanowią grunty rolne PsV, PsIV, RIVa, RIVb, RV, W.

Grunty rolne RIILb, grunty leśne LsV oraz tereny ujęte w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu sporządzonym dla obrębu Markówka na lata 2017 – 2026 stanowiące wydzielanie: 2 s, o typie siedliskowym BMśw, opisane jako drzewostan o

udziale gatunkowym 5Brz1Os3Brz1Os znajdują się poza terenem inwestycji i pozostają w dotychczasowym rolnym i leśnym użytkowaniu.

5. Wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości w związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy:

Wskutek wydania decyzji o warunkach zabudowy wartość nieruchomości wzrośnie.

6. Elementy krajobrazu kulturowego:

W terenie analizowanym nie występują o wartościach kulturowych.

7. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.),
- b) w granicach terenu inwestycji nie znajdują się stanowiska archeologiczne ani strefy ochrony archeologicznej.
- c) prace ziemne należy prowadzić zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. w przypadku natrafienia podczas prowadzenia inwestycji na znaleziska archeologiczne, należy prace wstrzymać, zabezpieczyć i zgłosić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi lub do Wójta Gminy Dobroń.

8. Wymagania określone następującymi odrębnymi przepisami szczególnymi:

- a) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54).

planowana inwestycja - instalacja OZE o pow. zabudowy powyżej 2 ha, §3 ust. 1 pkt 54a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Dla planowanego przedsięwzięcia Wójt Gminy Dobroń wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: OŚ.6220.5.2023 z dnia 19.06.2024 r.), obowiązują ustalenia zawarte w tej decyzji.

- b) Ustawa o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 338 ze zm.).

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć wymagających postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Teren i inwestycja nie budzą zastrzeżeń pod względem wymagań sanitarno-zdrowotnych.

- c) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Realizacja obiektów w odległości od lasu mniejszej niż określają przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2024 poz. 725) wymaga zgodnie z art. 9 ww. ustawy uzyskania odstępstwa. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.

Planowana inwestycja powinna być zrealizowana zgodnie z w/w przepisami.

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

- obowiązuje zakaz zmiany stanu wody na gruncie oraz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,
 - obowiązuje zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy, powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji oraz poziomu hałasu określonych w przepisach odrębnych,
 - Teren inwestycji nie jest położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - Na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych, grunty nie są zmeliorowane drenażem.
- e) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).

Teren inwestycji nie leży w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).

Część graficzną analizy sporządzono na mapie sytuacyjnej w skali 1:1000, którą wnioskodawca załączył do wniosku.

Informacja: W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń teren objęty wnioskiem jest wskazany jako gruntu rolne i leśne.

WYNIKI ANALIZY – część tekstowa, załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

Analiza została opracowana na podstawie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zamierzenia obejmującego:

Budowę elektrowni fotowoltaicznej „Markówka III-B” wraz z urządzeniami towarzyszącymi na działce nr ewid. 142 położonej w obrębie geodezyjnym Markówka, w gminie Dobroń.

W sprawie wydania decyzji prowadzone jest postępowanie właściwe dla inwestycji wymagających ustalenia warunków zabudowy. Poszczególne czynności w toku tego postępowania wyznaczają warunki wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy. Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1–2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. W związku z tym nie ma potrzeby wyznaczania granicy obszaru analizowanego niezbędnego dla ustalenia kontynuacji funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Analizę przeprowadzono jedynie w zakresie punktów 3 – 6.

1. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu”. – nie dotyczy.

2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 „teren ma dostęp do drogi publicznej”. – nie dotyczy.

3. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”. - wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.

4. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 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 planów miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1”.

Według wypisu z rejestru gruntów teren inwestycji stanowią grunty rolne kl. PsV, PsIV, RIVa, RIVb, RV, W. Grunty rolne RIIB, grunty leśne LsV oraz tereny ujęte w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu sporządzonym dla obrębu Markówka na lata 2017 – 2026 stanowiące wydzielanie: 2 s, o typie siedliskowym BMśw, opisane jako drzewostan o udziale gatunkowym 5Brz1Os3Brz1Os znajdują się poza terenem inwestycji i pozostają w dotychczasowym rolnym i leśnym użytkowaniu. W tej sytuacji, na etapie decyzji o warunkach zabudowy nie jest wymagana zgoda właściwego organu na nierolnicze przeznaczenie gruntów rolnych udzielona w formie odrębnej decyzji. - **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek**

5. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

Teren planowanej inwestycji nie leży w granicach obszaru prawnie chronionego na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Nie ma też przeciwwskazań na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, teren nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych, nie leży w granicach terenu górniczego ani w obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego. Planowana inwestycja powinna być zrealizowana zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać

budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). - **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

6. Zgodnie z art 61 ust. 1 pkt 6 zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzja 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 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 obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.

Zgodnie z art. 61 ust. 2 – „przepisów ust.1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust.1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1”.

- przepis ten nie ma w przedmiotowej sprawie zastosowania.

Zgodnie z art. 61 ust. 4 – „przepisów ust.1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie”.

- przepis ten w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania.

Zgodnie z art. 61 ust. 5 „warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem”.

Istniejące i planowane uzbrojenie terenu pozwala na funkcjonowanie budynków o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1-6:

Na powyższym obszarze dokonano analizy w zakresie łącznego spełnienia warunków, o których mowa powyżej.

W toku postępowania ustalono, że zostały spełnione warunki ustawy i nie ma prawnych przeciwwskazań dla wydania decyzji zgodnie z wnioskiem.

Opracowała A. Hibner

(uprawniona do sporządzania projektów decyzji

zgodnie z art. 50 ust.4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o pizp)