

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 – Wymysłów Piaski” wraz z urządzeniami towarzyszącymi na działkach nr ewid. 76, 77, 78, 79, 80 położonych w obrębie geodezyjnym Wymysłów Piaski, 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 – Wymysłów Piaski”:
 - Panele fotowoltaiczne umieszczone na konstrukcji wsporczej (tzw. stołach) w ilości do 26 000 sztuk,
 - Kontenerowe stacje transformatorowe nN/SN w ilości do 8 sztuk,
 - Kontenerowe magazyny energii w ilości do 13 sztuk,
 - Inwertery o łącznej mocy do 13MW: dla inwerterów w systemie rozproszonym o mocy jednostkowej od 100kW do 600kW w ilości do 130 sztuk, dla inwerterów centralnych o jednostkowej mocy od 1MW do 4MW w ilości do 13 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 ładunku 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% terenu inwestycji,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% terenu 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.

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 1994 r. 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 wibracji 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);
 - 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 znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wraz ze strefami ochrony archeologicznej. W związku z tym:
 - na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - na odległość 30 m od granic stanowiska nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne,
 - 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 (działka nr ewid. 21),
 - 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 położony jest w obszarze powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Łódź – Lublinek,
- b. Teren inwestycji nie leży na terenach górniczych,
- c. 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 – Wymysłów Piaski” wraz z urządzeniami towarzyszącymi na działkach nr ewid. 76, 77, 78, 79, 80 położonych w obrębie geodezyjnym Wymysłów Piaski, 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. 2 w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków postanowieniem z dnia 03.10.2024 r., WUOZ-PP.5151.1606.2024.KP;
- 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 13 w zakresie strefy ochronnej lotniska z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego;

a zatem uzgodnienie projektu decyzji uważa się za dokonane.

7. W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania swoje uwagi zgłosił 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.

Ponadto w toku prowadzonego postępowania wpłynęło pismo Pana Wiesława Michałaka, właściciela działki nr 54/1 w Wymysłowie Piaski, w którym to wnioskował o ustalenie strefy ochronnej w odległości min. 50 m od granicy jego działki do projektowanej farmy fotowoltaicznej. Organ nie znalazł podstaw prawnych, na podstawie których strefa buforowa miałaby zostać ustalona w niniejszej decyzji. Należy nadmienić, iż inwestor został zobowiązany do zachowania odległości min. 50 m od zabudowań mieszkalnych.

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 przestrzennym i zagospodarowania terenu wraz z załącznikiem graficznym analizy w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: JF Projekt Sp. z o.o.,
– pełnomocnik: Pani Katarzyna Juszcuk,
2. Strony x 14,
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 ewid. 76, 77, 78, 79, 80
położonych w obrębie geodezyjnym Wymysłów Piaski, 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 Juszczyk pełnomocnik firmy JF Projekt Sp. z o.o.

Rodzaj inwestycji wg wniosku: budowa elektrowni fotowoltaicznej „Markówka III – Wymysłów Piaski” wraz z urządzeniami towarzyszącymi na działkach nr ewid. 76, 77, 78, 79, 80 położonych w obrębie geodezyjnym Wymysłów Piaski, gm. Dobroń.

Wnioskowana powierzchnia terenu inwestycji w granicach działek: 14,03 ha, tj. 140300 m²,
Zakres inwestycji - elektrowni fotowoltaicznej „Markówka III – Wymysłów Piaski”:

- Panele fotowoltaiczne umieszczone na konstrukcji wsporczej (tzw. stołach) w ilości do 26 000 sztuk,
- Kontenerowe stacje transformatorowe nN/SN w ilości do 8 sztuk,
- Kontenerowe magazyny energii w ilości do 13 sztuk,
- Inwertery o łącznej mocy do 13MW: dla inwerterów w systemie rozproszonym o mocy jednostkowej od 100kW do 600kW w ilości do 130 sztuk, dla inwerterów centralnych o jednostkowej mocy od 1MW do 4MW w ilości do 13 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.

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.

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) Działki nr ewid. 76, 77, 78, 79, 80 w miejscowości Wymysłów Piaski leżą przy drodze gminnej wewnętrznej, która ma dostęp do drogi gminnej publicznej nr 108051E od strony południowej. Od strony zachodniej teren graniczy z gruntami leśnymi, od północy z terenami dolinnymi i gruntami pochodzenia organicznego. Od strony wschodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Wnioskowane działki są niezabudowane. 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 2024 r. 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 RVI.

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 znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wraz ze strefami ochrony archeologicznej. W związku z tym:
 - na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - na odległość 30 m od granic stanowiska nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne,
- 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 1994 r. Prawo budowlane (t.j. 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 – Wymysłów Piaski” wraz z urządzeniami towarzyszącymi na działkach nr ewid. 76, 77, 78, 79, 80 położonych w obrębie geodezyjnym Wymysłów Piaski, 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 uzyskana 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. RVI. 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)