

Znak: 6730.65.2022

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) oraz art. 59 ust. 1, art. 60 i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku Pana Pawła Juszczyka reprezentującego firmę Energia Dobroń I Sp. z o.o. z/s 95-200 Pabianice, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 7 lokal 43 o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Dobroń Mały” o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanej na działce nr 1/4 obręb Dobroń Mały oraz na działkach nr 570/3, 472 i 471 obręb Dobroń Poduchowny, gmina Dobroń

p o s t a n a w i a m

ustalić warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 4MW z niezbędnymi urządzeniami w zakresie infrastruktury towarzyszącej na części działek nr 1/4 w obrębie Dobroń Mały oraz na działkach nr 570/3, 472 i 471 w obrębie Dobroń Poduchowny, gmina Dobroń.

I. Rodzaj inwestycji:

1.1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

Budowa elektrowni fotowoltaicznej z niezbędnymi i urządzeniami infrastruktury towarzyszącej.

1.2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i warunków zagospodarowania:

Tereny rolne z możliwością budowy instalacji fotowoltaicznych o mocy do 4MW. Zakres inwestycji:

- o zespół paneli fotowoltaicznych umieszczonych na konstrukcji wsporczej (tzw. Stołach) zakotwionych bezpośrednio w gruncie za pomocą stalowych ocynkowanych słupów palowanych na odpowiedniej głębokości. Ilość paneli od 5000 do 10 000 szt. w zależności od mocy paneli przy sumarycznej mocy instalacji nie większej niż 4MW. Maksymalna wysokość instalacji – 4,0 m npt.
- o kontenerowa stacja transformatorowa o wymiarach maksymalnych 9,0 m x 4,0 m x 4,0 m,
- o kontenerowy magazyn energii o wymiarach maksymalnych 13 x 4 x 4 m,
- o inwertery rozmieszczone w systemie rozproszonym pod panelami w ilości do 64 szt.
- o przewody elektryczne nisko i średnionapięciowe o różnej średnicy umożliwiające połączenie ze sobą wszystkich elementów instalacji,
- o przewody i instalacje sterujące – systemy zarządzania i zdalnego sterowania instalacją,

- o infrastruktura towarzysząca – zewnętrzna droga dojazdowa do bramy oraz droga wewnętrzna w ramach ogrodzenia o szerokości maksymalnej 4 m, plac manewrowo-postojowy o powierzchni do 300 m², systemy monitoringu.

Łączna moc elektrowni: do 4MW. Maksymalna powierzchnia terenu inwestycji - ok. 4,0 ha. Panele fotowoltaiczne należy wyposażyć w powłoki antyrefleksyjne.

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

- 2.1. powierzchnia objęta liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – do 4,0 ha,
- 2.2. 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,
- 2.3. teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- 2.4. realizacja przedmiotowej inwestycji z uwagi na wysokość poniżej 100 m ppt nie stanowi przeszkód lotniczych,
- 2.5. na fragmencie terenu inwestycji, w jego zachodniej części występują grunty zmeliorowane drenażem, występuje też rów stanowiący urządzenie melioracji wodnych. W związku z powyższym ustala się obowiązek zachowania występujących urządzeń melioracyjnych; w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami należy je przebudować, zachowując drożność całego układu, właściwy stan techniczny i kierunek odpływu wody. Ewentualne kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rurociągami drenarskimi powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Po ewentualnej zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, inwestor powinien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiorke urządzeń do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu, Plac Wojewódzki 1.

III. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- Teren inwestycji nie leży w granicach obszaru objętego ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Planowane przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1939) tj. *„zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:*

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

dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane.

- Z powyższego wynika, że z uwagi na powierzchnię terenu inwestycji powyżej 1 ha, przedsięwzięcie jest zaliczane do tych, dla których postępowanie związane z oceną oddziaływania na środowisko może być wymagane. Do wniosku została jednak załączona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.3.2022 z dnia 28 listopada 2022 r., która stwierdza, że nie ma potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie w punkcie II decyzji określone zostały wymagania i warunki konieczne do wykonania na etapie realizacji i/lub eksploatacji przedsięwzięcia. Są one zawarte w punkcie II podpunktach 1-13. Nie przytacza się ich w niniejszej decyzji, bowiem decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi integralną część niniejszej decyzji.

Jakkolwiek w postępowaniu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oznaczono strefę potencjalnego oddziaływania elektrowni fotowoltaicznej w odległości 100 m od granic terenu inwestycji i uwzględniono obowiązek prowadzenia postępowania, o którym mowa w art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 8 marca 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), to decyzja ta nie ustaliła żadnych zakazów i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu dla terenów położonych w tej strefie. Strefa ta nadto wkracza swoim zasięgiem na obszar objęty obowiązującym planem miejscowym, dla którego plan ustalił przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie stwierdza się jednak jakichkolwiek uciążliwości od elektrowni fotowoltaicznej zarówno dla terenu objętego planem miejscowym jak i dla pozostałego obszaru w sąsiedztwie. W uzasadnieniu do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zauważono, że wszelkie uciążliwości powinny się mieścić w granicach terenu lokalizacji inwestycji.

W tej sytuacji strefy 100 metrowej od terenu inwestycji nie wkreślono do załącznika graficznego decyzji ustalającej warunki zabudowy, a jedynie opisano w analizie cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedztwa.

IV. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie inwestycji występują stanowiska archeologiczne ze strefą ochrony archeologicznej. Są to:

- 1) oznaczone na arkuszu AZP numerem 69-49/20 tj. punkt osadniczy kultury łużyckiej, epoka żelaza: okres halszacki i ślad osadnictwa kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski,
- 2) oznaczone na arkuszu AZP numerem 69-49/21 tj. osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski.
 - na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - w strefie ochrony archeologicznej przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne w formie nadzoru archeologicznego. O pozwolenie na przeprowadzenie takich badań należy wystąpić do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi.

V. Warunki i wymagania w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej:

- obsługa komunikacyjna terenu inwestycji: nie jest wymagana, ale zakres inwestycji przewiduje budowę odcinka drogi o szerokości 4 m stanowiącej przedłużenie obecnie istniejącej gminnej drogi do pól (działka nr 473 obręb Dobroń Poduchowny,
- zaopatrzenie w wodę: nie jest wymagane,
- odprowadzenie ścieków – ścieki nie występują,
- odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowe, po terenie inwestycji,
- odpady technologiczne: (smary, oleje) – wywóz i utylizacja przez firmy specjalistyczne na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.
- energia elektryczna: docelowo projekt planowanej inwestycji powinien zostać zaopiniowany w PGE Dystrybucja SA Oddział Łódź w zakresie kolizji, zbliżeń lub skrzyżowań planowanej inwestycji z siecią elektroenergetyczną, której właścicielem jest PGE Dystrybucja SA.

VI. 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.

VII. 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,
- Inwestycja nie wymaga pozwolenia wodno-prawnego.

VIII. Inne ustalenia:

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.

Linie rozgraniczające teren inwestycji uwzględniającej również budowę drogi dojazdowej do terenu elektrowni fotowoltaicznej, wkreślono na mapę w skali 1:1000 stanowiącą załącznik do decyzji i oznaczono literami ABCDEFGHIJKL.

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 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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. J. Piłsudskiego 7 lokal 43 reprezentowana przez Pana Pawła Juszczyka wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Dobroń o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy części działek nr 1/4 w obrębie Dobroń Mały i działek nr 570/3, 472, 471 w obrębie Dobroń Poduchowny, na których planuje zrealizować farmę fotowoltaiczną o mocy do 4MW na powierzchni maksymalnie 4 ha. Do wniosku załączono 2 egz. kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 oraz ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚ.6220.3.2022 z dnia 28 listopada 2022 r.

Zgodnie z zapisami art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) o treści:

„3. Przepisów ust.1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii” - nie musi być zachowany warunek „dobrego sąsiedztwa” i zapewnienia dostępu do drogi publicznej, w związku z tym również obszar analizowany nie musi być wyznaczany. W analizie przyjęto jednak, że granice obszaru analizowanego będą się pokrywać z granicami strefy potencjalnego oddziaływania poprowadzonej w odległości 100 m od granic terenu objętego wnioskiem tj. działek nr 1/4 w obrębie geodezyjnym Dobroń Mały oraz działek nr 570/3, 472 i 471 w obrębie geodezyjnym Dobroń Poduchowny.

Pozostałe warunki art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są spełnione.

Decyzję uzgodniono:

- 1) ze Starostwem Powiatowym w Pabianicach w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- 2) z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Postanowienie PO.ZPU.5.521.69.2023.KG z dnia 16.01.2023 r.,
- 3) z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi – Postanowienie WUOZ-PP.5151.66.2023.KP z dnia 07.02.2023 r.,
- 4) z operatorem sieci elektroenergetycznych 15 kV – opinia L. dz. RZ/MP/p.116644/w.162391/2023 z dnia 14.02.2023 r.

Postanowienia organów uzgadniających oraz opinia stanowią integralną część decyzji.

Postanowienia organów uzgadniających stanowią integralną część decyzji.

W związku z powyższym rozstrzygnięto jak w sentencji.

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

Pouczenie

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

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

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

Załącznik: wyniki analizy, część opisowa i graficzna

Projekt decyzji przygotowała:
Adela Hibner – upr.urb. nr 721/88

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Energia Dobroń I Sp. z o.o.,
– Pan Paweł Juszczyk,
2. Strony x 6,
3. A/a.

W Ó J T
Robert Jarzębak



Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek nr 1/4 obręb Dobroń Mały oraz nr 570/3, 472 i 471 obręb Dobroń Poduchowny, gmina Dobroń.

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

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U z 2022 r. poz. 503 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) 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 28 listopada 2022 r.

Wnioskodawca: Paweł Juszcuk reprezentujący firmę „Energia Dobroń I” Sp. z o.o. z/s w Pabianicach, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 7 lokal 43.

Rodzaj inwestycji wg wniosku: budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 4KW z niezbędnymi urządzeniami na części działek nr 1/4 obręb Dobroń Mały i nr 570/3, 472 i 471 obręb geod. Dobroń Poduchowny, poza granicą obszaru objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działki są położone w kompleksie nieruchomości rolnych i również takie rolne nieruchomości stanowią. Wnioskodawca we wniosku określił granice obszaru objętego tym wnioskiem oraz obszar oddziaływania wrysowany w odległości 100 m od granic terenu planowanej inwestycji. Obszar ten wynosi ok. 4,0 ha, a dokładnie maksymalnie 39 994,13 m². Analiza niniejsza obejmuje potwierdzenie spełnienia warunków art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). Do sprawy ma zastosowanie treść art. 61 ust. 1 pkt 3 o treści: „Przepisów ust.1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”. To sprawia, że analiza obejmuje tylko spełnienie warunku art. 61 ust.1 pkt 3-5. Do wniosku wnioskodawca załączył także wydaną przez Wójta Gminy Dobroń decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.3.2022 z dnia 28 listopada 2022 r. Postępowanie w sprawie wydania o środowiskowych uwarunkowaniach prowadzono przy uwzględnieniu obowiązku wynikającego z art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 8 marca 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.). W tej sytuacji, zgodnie z treścią art. 66a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, również winna być zachowana taka procedura w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy. Granice obszaru analizowanego poprowadzone zostały zatem w odległości ok. 100 m od granic części działek objętych wnioskiem.

I. Analizując wniosek pod kątem spełnienia warunków określonych w art. 61 ustawy o pizp, stwierdzono, że:

1. Teren części działek nr 1/4 w obrębie Dobroń Mały i nr 570/3, 472 i 471 w obrębie Dobroń Poduchowny objęty wnioskiem jest użytkowany rolniczo i najbliższa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest położona w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odległości ok. 60 m od północno-wschodniego narożnika terenu objętego wnioskiem. Grunty położone w pozostałych kierunkach obszaru analizowanego są użytkowane wyłącznie rolniczo. Zarówno grunty objęte wnioskiem jak i pozostałe w granicach obszaru analizowanego nie są zmeliorowane drenażem.

2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o pizp: **„istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”**.

Opisana we wniosku inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę i w energię ciepłą, nie będą wytwarzane ścieki sanitarne, a projektowany układ daje możliwość wykorzystania wyprodukowanej energii na potrzeby własne z możliwością sprzedaży nadwyżek do sieci ogólnokrajowej.

Smary oraz oleje technologiczne powstałe w trakcie eksploatacji paneli fotowoltaicznych będą utylizowane, jako odpady, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Warunek należy uznać za spełniony.

3. 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”**.

Planowana inwestycja ma być realizowana na terenach, które w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie były objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wtedy plan miejscowy ustalił dla terenu uprawy rolne jako przeznaczenie terenu. Obecnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń ten obszar również przeznaczają się pod uprawy rolne bez zabudowy. Zgodnie z podglądem do rejestru gruntów w Urzędzie Gminy w Dobroniu na działkach objętych wnioskiem w części określonej przez wnioskodawcę nie występują grunty rolne prawnie chronione III klasy bonitacyjnej. Grunty takiej klasy występują w granicach obszaru analizowanego w kompleksie położonych w części południowo-wschodniej tego obszaru, jednak nie przewiduje się wkraczania z inwestycją w ich granice. W granicach terenu inwestycji występują gleby klas RIVa, RIVb, RV i LV.

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

Nie stwierdzono sprzeczności z przepisami odrębnymi. W szczególności – nie stwierdzono przeciwwskazań wynikających z przepisów o ochronie przyrody i przepisów Prawo ochrony środowiska, a z przepisów odrębnych nie wynika obowiązek sporządzania planów miejscowych dla tego rodzaju inwestycji. Teren inwestycji obecnie nie jest objęty ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Obszar analizowany jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, bowiem występują tu zarejestrowane stanowiska archeologiczne. Są to:

- stanowisko archeologiczne oznaczone na arkuszu AZP numerem 69-49/20 tj. punkt osadniczy kultury łużyckiej, epoka żelaza: okres halszacki i ślad osadnictwa kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski,
- stanowisko archeologiczne oznaczone na arkuszu AZP numerem 69-49/21 tj. osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski.

Ich zasięgi wg kart adresowych zabytku ruchomego opracowanego w 2021 r. wkreślono na załącznik do analizy urbanistycznej wykonanej w ramach postępowania w niniejszej sprawie. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Na obszarze strefy ochrony archeologicznej przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne w formie nadzoru archeologicznego. O pozwolenie na przeprowadzenie takich badań należy wystąpić do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi.

Na fragmencie terenu inwestycji, w jego zachodniej części występują grunty zmeliorowane drenażem, występuje też rów stanowiący urządzenie melioracji wodnych. W związku z powyższym ustala się obowiązek zachowania występujących urządzeń melioracyjnych; w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami należy je przebudować, zachowując drożność całego układu, właściwy stan techniczny i kierunek odpływu wody. Ewentualne kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rurociągami drenarskimi powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Po ewentualnej zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, inwestor powinien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodno-prawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu, Plac Wojewódzki 1.

Zgodnie z pismem PGE Dystrybucja SA Oddział Łódź z dnia 25 stycznia 2023 r. znak: L.dz. RZ/MP/p.44414/m.83841/2023 w powyższej sprawie należy uwzględnić następujące przepisy regulujące zabudowę w pobliżu i pod linią elektroenergetyczną SN:

- 1) Polska Norma PN-E-05100-1:1998 Elektroenergetyczne linie napowietrzne projektowanie i budowa – Linie prądu przemiennego z przewodami roboczymi gołymi, Polska Norma PN-EN 50341-1:2013-03 – Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego+ powyżej 1kV – Część 1: Wymagania ogólne, Specyfikacje wspólne, Polska Norma PN-EN 50341-2-22:2016-04 – Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 1kV – Część 2-22: Krajowe Warunki Normatywne (NNA) dla Polski,
- 2) Norma SEP – N SEP-E-004 Elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa,
- 3) Rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz.U. z 2018 r. poz. 1286),
- 4) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. nr 120, poz. 826),

- 5) Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1830 ze zm.),
- 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47, poz. 401),
- 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. nr 120, poz. 1126).

5. Zgodnie z 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922, ustanowiony został zakaz, o którym, mowa w art. 22 ust.2 pkt 1 tej ustawy,**
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,**
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.**

Potwierdza się, że teren zamierzonej inwestycji nie leży w granicach obszarów, o których wyżej mowa.

Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Z kolei z przepisów ustawy Prawo budowlane wynika, że w celu zakwalifikowania w/w inwestycji jako obiektu budowlanego wystarczy podłączenie chociażby jednego ogniwa fotowoltaicznego z siecią elektroenergetyczną.

Obowiązujące przepisy prawne tj. § 3 pkt 54 lit. a) rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stanowią, iż w przypadku gdy powierzchnia planowanej zabudowy systemami fotowoltaicznymi na obszarach nie objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody przekracza 1,0 ha, może wymagać postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Powierzchnia terenu przedmiotowej inwestycji powierzchnią tą przekracza, a zatem inwestycja opisana we wniosku jest zaliczana do mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko. W prowadzonym wyprzedzająco postępowaniu w tym zakresie została przez Wójta Gminy Dąbrowa decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚ.6220.3.2022 z dnia 28 listopada 2022 r. w której stwierdza się brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. w decyzji zobowiązuje się jednak inwestora do wykonania warunków i wymagań opisanych w punkcie II w/w decyzji, a zatem decyzja ta stanowi integralną część decyzji o warunkach zabudowy. wydana nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Teren inwestycji nie leży w granicach terenu górniczego, ani też w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Nie występują także grunty zmeliorowane, nie ma urządzeń melioracji wodnych.

Analiza szczegółów cech zabudowy w sąsiedztwie nie jest zasadna z uwagi na charakter inwestycji nie obejmującej obiektu kubaturowego.

II. Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, zgodnie z treścią art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powierzono Adeli Hibner mającej uprawnienia urbanistyczne Nr 721/88.

III. Informacja: W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń uchwalonym w 2020 r. nie wskazano tego terenu jako możliwego do lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW, jako że nikt o ten teren nie wnioskował do jej zabudowy ogniwami fotowoltaicznymi.

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 2022 r. poz. 503) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1-6:

- 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;
- 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 planów miejscowych, 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 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922, ustanowiony został zakaz, o którym, mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Pierwsze dwa warunki nie muszą być spełnione, natomiast wyżej potwierdzono spełnienie warunków pozostałych. Należy zatem wydać decyzję ustalającą warunki zabudowy dla opisanego we wniosku przedsięwzięcia inwestycyjnego. Z uwagi na wystąpienie uwarunkowań terenowych opracowano załącznik graficzny do analizy, jednak bez wyznaczania granic obszaru analizowanego przy uwzględnieniu trzech szerokości frontu działek objętych wnioskiem koniecznych dla potwierdzenia warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o pizp. Granice obszaru analizowanego są poprowadzone zgodnie z zasięgiem potencjalnej strefy oddziaływania określonej przez inwestora do wniosku o wydanie decyzji środowiskowej.

Analizę sporządziła 15.12.2022 r.;
z korektą ze stycznia 2023 r.
Adela Hibner – upr.urb. Nr 721/88

dr Adela Hibner

upr. urb nr 821/88



Znak: 6730.65.2022
z dnia 20.02.2023r.

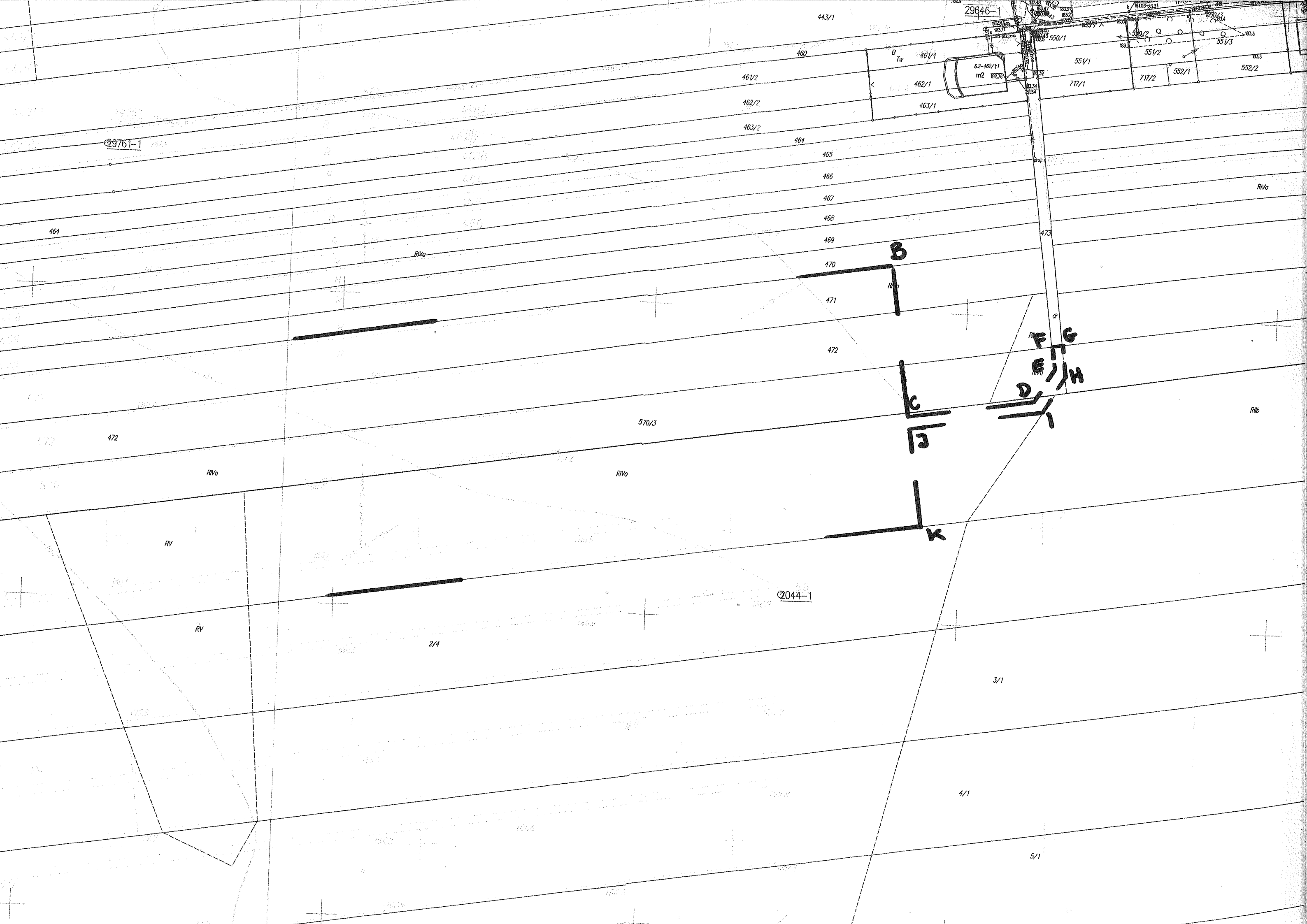
ABCDEFGHIJKL

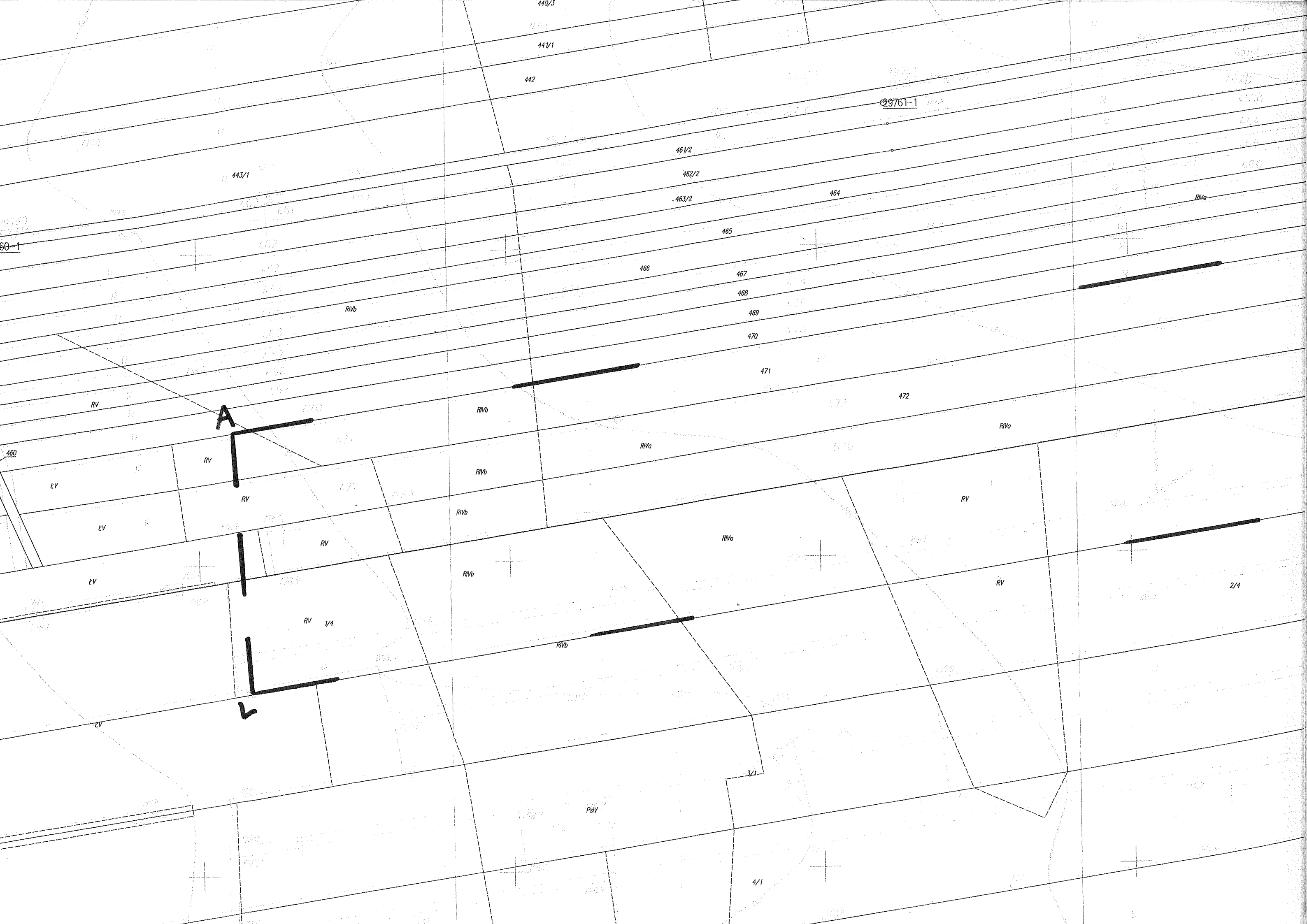
Linie rozgraniczające teren inwestycji

W O J T

Robert Jarzembak

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PABIANICKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	10005 Pl. P36:ik 3005





Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania przestrzennego części działek nr 1/4 obręb Dobroń Mały i nr 471, 472, 570/3 obręb Dobroń Poduchowny gmina Dobroń.

Skala 1:1000

- granicze części działek objętych wnioskiem
- granicze obszaru analizowanego
- droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do terenu inwestycji
- przebiegi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV
- granica obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym
- orientacyjne granice zarejestrowanych stanowisk archeologicznych
- granicze strefy ochrony archeologicznej
- granica obrębów geodezyjnych

użytkowanie terenu w sąsiedztwie:
 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 R – grunty użytkowane rolniczo

11.22

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania przestrzennego części działek nr 1/4 obręb Dobroń Mały i nr 471, 472, 570/3 obręb Dobroń Poduchowny gmina Dobroń.

Skala 1:1000

- granicze części działek objętych wnioskiem
- granicze obszaru analizowanego
- droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do terenu inwestycji
- przebiegi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV
- granica obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym
- orientacyjne granice zarejestrowanych stanowisk archeologicznych
- granice strefy ochrony archeologicznej
- granica obrębów geodezyjnych

użytkowanie terenu w sąsiedztwie:
 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 R – grunty użytkowane rolniczo

11.22

-
- Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania przestrzennego części działek nr 1/4 obręb Dobroń Mały i nr 471, 472, 570/3 obręb Dobroń Poduchowny gmina Dobroń.**
- Skala 1:1000**
- granicze części działek objętych wnioskiem
 - granicze obszaru analizowanego
 - droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do terenu inwestycji
 - przebiegi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV
 - granica obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym
 - orientacyjne granice zarejestrowanych stanowisk archeologicznych
 - granicze strefy ochrony archeologicznej
 - granica obrębów geodezyjnych
- użytkowanie terenu w sąsiedztwie:
 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 R – grunty użytkowane rolniczo

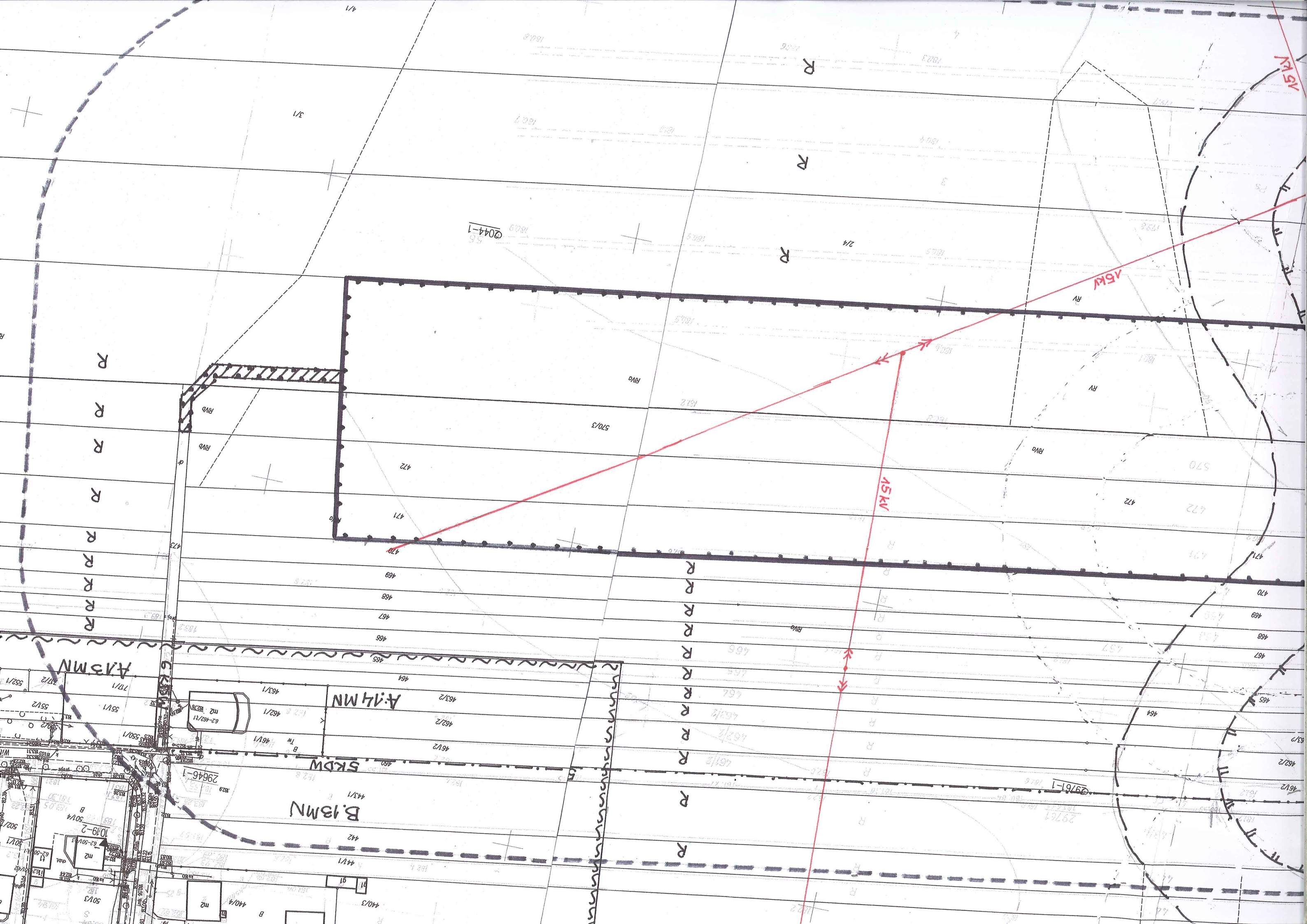
Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania przestrzennego części działek nr 1/4 obręb Dobroń Mały i nr 471, 472, 570/3 obręb Dobroń Poduchowny gmina Dobroń.

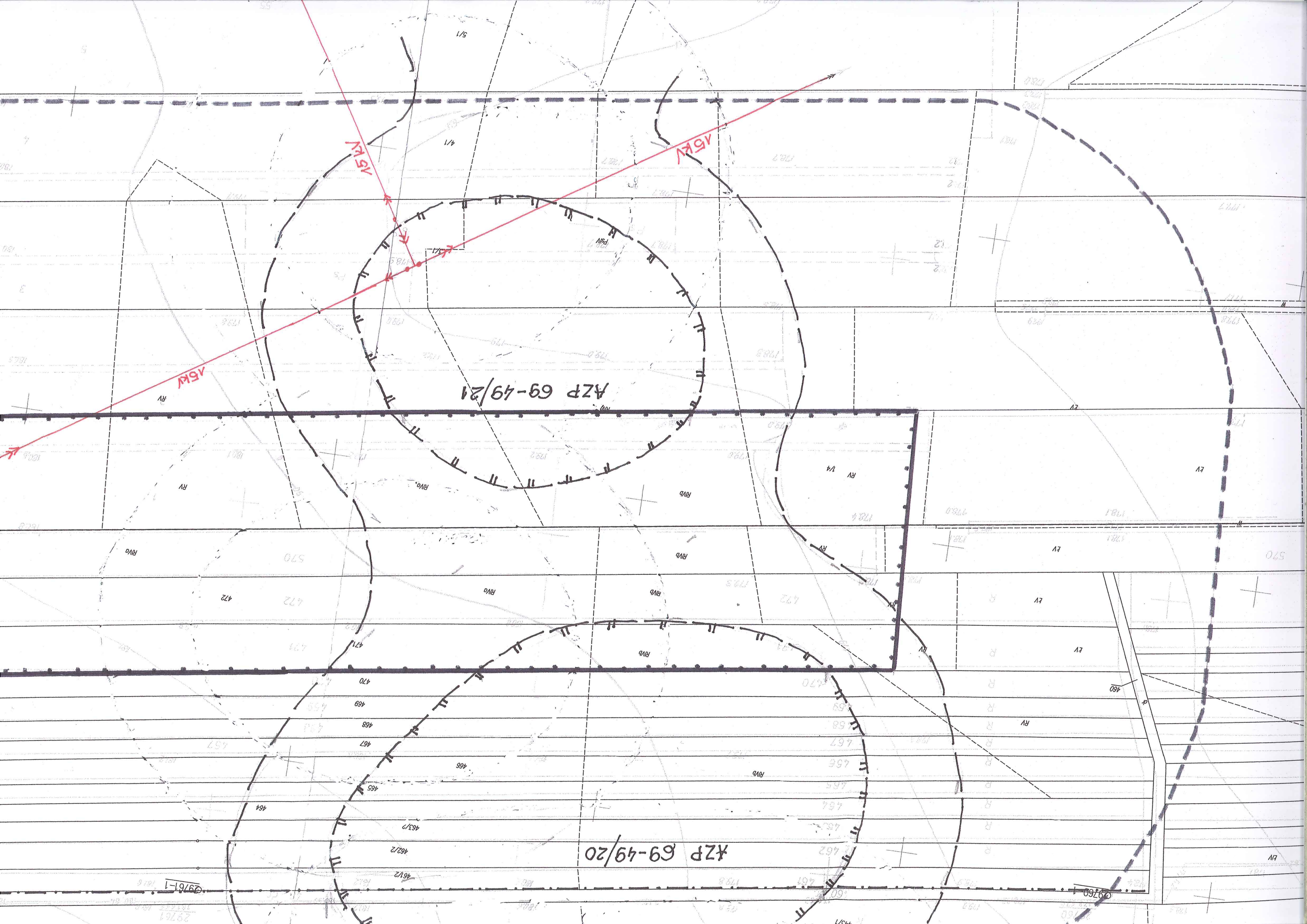
Skala 1:1000

- granicze części działek objętych wnioskiem
- granicze obszaru analizowanego
- droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do terenu inwestycji
- przebiegi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV
- granica obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym
- orientacyjne granice zarejestrowanych stanowisk archeologicznych
- granicze strefy ochrony archeologicznej
- granica obrębów geodezyjnych

użytkowanie terenu w sąsiedztwie:
 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 R – grunty użytkowane rolniczo

2022.11.22





AZP 69-49/21

AZP 69-49/20

0 100
9/61-1