WÓJT
GMINY DOBROŃ

Znak: 6730.6.2023

Dobroń, dnia 13.03.2023 r.

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 i 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 .r, poz. 2000 ze zm.) oraz na podstawie art. 59 ust. 1, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku firmy „Energia Dobroń I" Sp. z o. o. reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Pawła Juszczuka o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Poleszyn" o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz magazynami energii, stacjami transformatorowymi, panelami, inwerterami, drogą wewnętrzną, ogrodzeniem i okablowaniem na działkach o nr ewid.: 200, 224, 225, 227, 229, 237, 238, 240, 241, 244, 247, 245, 260, 261, 258, 256, 304/2, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 298/2, 297/2, 296/2, 294, 293, 292, 308/2, 327, 328, 287, 278 w obrębie geod. Poleszyn i nr 137/10, 161/8 w obrębie geod. Markówka, gmina Dobroń

u s t a l a m

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Poleszyn" o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą i obiektami towarzyszącymi na działkach o nr ewid.: 200, 224, 225, 227, 229, 237, 238, 240, 241, 244, 247, 245, 260, 261, 258, 256, 304/2, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 298/2, 297/2, 296/2, 294, 293, 292, 308/2, 327, 328, 287, 278 w obrębie geod. Poleszyn i nr 137/10, 161/8 w obrębie geod. Markówka, gmina Dobroń
w następujący sposób:

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:
Instalacja odnawialnego źródła energii.

II. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
Zabudowa systemami fotowoltaicznymi, tj. wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
Zakres inwestycji:

- 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 40 000 do 100 000 szt. w zależności od mocy paneli przy sumarycznej mocy instalacji nie większej niż 40 MW. Maksymalna wysokość instalacji – 4,0 m npt.
- Kontenerowe stacje transformatorowe o wymiarach maksymalnych 8,12 m x 2,06 m x 2,48 m – do 10 szt.
- kontenerowe magazyny energii o wymiarach maksymalnych 13 x 4 x 4 m – do 10 szt.,
- inwertery rozmieszczone w systemie rozproszonym pod panelami w ilości do 400 szt.,

- przewody elektryczne nisko i średnionapięciowe o różnej średnicy umożliwiające połączenie ze sobą wszystkich elementów instalacji,
- przewody i instalacje sterujące – systemy zarządzania i zdalnego sterowania instalacją,
- Infrastruktura towarzysząca: droga dojazdowa do terenu inwestycji, siatkowe ogrodzenie oraz droga wewnętrzna o szerokości maksymalnej 4 m, a także systemy monitoringu.

Teren objęty liniami rozgraniczającymi inwestycję: działki nr ewid.: 200, 224, 225, 227, 229, 237, 238, 240, 241, 244, 247, 245, 260, 261, 258, 256, 304/2, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 298/2, 297/2, 296/2, 294, 293, 292, 308/2, 327, 328, 287, 278 w obrębie geod. Poleszyn i nr 137/10, 161/8 w obrębie geod. Markówka, gmina Dobroń. Usytuowane na nich urządzenia i obiekty będą stanowić wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Działki nie zawsze sąsiadują z sobą, dlatego też oznaczone są na załączniku graficznym symbolami literowymi P i cyfrowymi od 1 do 11 w następujący sposób:

P1 – działki nr 200, 224, 225 obręb Poleszyn,
P2 – działka nr 227 obręb Poleszyn,
P3 – działka nr 229 obręb Poleszyn,
P4 – działki nr 292, 293, 294, 237, 238, 256, 296/2, 297/2, 298/2, 299/2, 300/2, 301/2, 302/2, 303/2, 304/2, 244, 247, 245, 240, 241 obręb Poleszyn,
P5 – działka nr 258 obręb Poleszyn,
P6 – działki nr 260, 261 obręb Poleszyn,
P7 – działka nr 308/2 obręb Poleszyn,
P8 – działki nr 327, 328 obręb Poleszyn,
P9 – działka nr 287 obręb Poleszyn,
P10 – działka nr 278 obręb Poleszyn,
P11 – działki nr 137/10 i 161/8 obręb Markówka.

Granice strefy ochronnej pokrywają się z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

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

1. powierzchnia objęta liniami rozgraniczającymi teren inwestycji wynosi max. 40,4747 ha.
2. na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć objętych programami zadań służących realizacji ponadlokalnych i regionalnych, a także lokalnych celów publicznych.
3. teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bowiem na terenie inwestycji występują grunty rolne klas bonitacyjnych ŁIV, ŁV, Ps V, PsVI, RV, RVI.
4. realizacja przedmiotowej inwestycji z uwagi na wysokość poniżej 100 m ppt nie stanowi przeszkód lotniczych.
5. na terenie inwestycji występują grunty zmeliorowane drenażem i grunty zmeliorowane rowami. Występują też na nim urządzenia melioracji wodnych – rzeka Pałusznica i jej dopływy w postaci rowów melioracyjnych. 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 tymi urządzeniami powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.) właściciel nieruchomości jest obowiązany umożliwić dostęp do urządzeń melioracji wodnych na potrzeby wykonywania robót związanych z ich utrzymaniem.

Dla gruntów zmeliorowanych drenażem ustala się, że 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 pisemna 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.

6. zgodnie z treścią art. 232 ust. 1 ustawy Prawo wodne - zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych (a taką jest rzeka Pałusznica) w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
7. dolinne, związane z rzeką Pałusznicą, położenie terenu planowanej inwestycji sprawia, że na większości terenu występują gleby pochodzenia organicznego. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) grunty te na etapie pozwolenia na budowę wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na ich wyłączenie z produkcji rolnej.
8. Przez teren inwestycji przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV oraz napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują strefy ochronne. W strefach ochronnych: od linii WN 110 kV poprowadzonej w odległości nie mniejszej niż po 18 m od jej osi w każdą stronę, a od linii 15 kV w odległości po 6-7,5 m od osi linii w obydwie strony - obowiązują zasady postępowa i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony zdrowia i środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

   b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a);"

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

   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.6220.1.2022 z dnia

20 grudnia 2022 r., która zawiera wymagania wobec inwestora w tym zakresie. Wymagania określone w tej decyzji obowiązują. W szczególności z w/w decyzji wynikają wymagania określone w rozdziale III konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji określającej szczegółowe warunki realizacji przedsięwzięcia. Są one następujące:

a) zaprojektować panele fotowoltaiczne o powłoce antyrefleksyjnej, jednocześnie zapobiegającej zjawisku olśnienia odbiciowego i zwiększającej sprawność pochłaniania światła słonecznego,
b) zastosować inwertery w systemie rozproszonym lub centralnym,
c) dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji etapowo,
d) pozostawić przestrzeń min. 20 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia, bez podmurówki lub z podmurówką umieszczoną w gruncie do poziomu terenu,
e) odległość projektowanych stacji transformatorowych od terenów zabudowy mieszkaniowej powinna wynosić min. 100 m,
f) wprawdzie w gminie Dobroń nie ma tzw. uchwały krajobrazowej regulującej kwestie odnoszące się do reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń, ale z wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wynika, że siatkowe ogrodzenia oraz kontenery wykonać w kolorystyce neutralnej nawiązującej do otoczenia, niepowodującej kontrastów w środowisku, tj. w kolorze ciemno-zielonym, szarym o wysokości maksymalnie 220 cm,
g) oświetlanie, m.in. stacji transformatorowych, stacji elektroenergetycznych nN/SN, bram wjazdowych, furtek – zaprojektować i zrealizować z wykorzystaniem czujnika ruchu (krótkookresowe, sporadyczne oświetlenie),
h) oświetlenie stacji elektroenergetycznej 110kV/SN zaprojektować z wykorzystaniem wyłącznika „czasowy/zmierzchowy" z dopuszczeniem ciągłego oświetlenia stacji,
i) do oświetlenia wykorzystać lampy LED z oprawami kierującymi snop światła w dół.

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

Na terenie, na którym planowana jest inwestycja nie występują zabytki nieruchome ani dobra kultury współczesnej.

W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem - należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta, burmistrza, prezydenta (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

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

1. Obsługę komunikacyjną terenu inwestycji zapewniają gminne drogi powszechnego korzystania (zapewniają one dojazd do pól i gruntów leśnych), w tym: w obrębie Markówka: droga gminna, która stanowi działka nr 377, w obrębie Poleszyn – drogi gminne powszechnego korzystania tj. działki nr 126, 199, 234, 221, 213, 254, 253, 291/2, 269, 198, 308/1.

2. Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości opowiadającej projektowanej funkcji w granicach terenu inwestycji. Lokalizację zjazdów z dróg gminnych oraz warunki jego wykonania należy uzgodnić z zarządcą drogi.
3. zaopatrzenie w wodę: - nie jest wymagane,
4. odprowadzenie ścieków – ścieki nie występują,
5. odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowe, po terenie inwestycji, z uwzględnieniem wymagań określonych przez przepisy odrębne,
6. odpady technologiczne: (smary, oleje) – wywóz i utylizacja przez firmy specjalistyczne na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.
7. energia elektryczna: projektowany układ daje możliwość gromadzenia energii słonecznej do wykorzystania na potrzeby własne z możliwością zbytu do sieci krajowej. Docelowo projekt planowanej inwestycji powinien zostać zaopiniowany w PGE Dystrybucja SA Oddział Łódź w zakresie kolizji, zbliżeń lub skrzyżowań planowanej inwestycji z siecią elektroenergetyczną, której właścicielem jest PGE Dystrybucja SA.

VII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

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

a) pozbawiać dostępu do drogi nieruchomości sąsiednich,
b) utrudniać innym możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz korzystania ze środków łączności,
c) ograniczać dostępu do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
d) na obszarze położonym poza terenem inwestycji - powodować uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
e) powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
f) wpływać na zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla terenów sąsiednich.

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

Teren inwestycji nie znajduje się w granicach terenów górniczych, nie jest też narażony na osuwanie się mas ziemnych. Nie leży także w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, jednak – jak wynika z obserwacji w latach minionych – okresowo może podlegać podtapianiu.

IX. Inne ustalenia:

1) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, przepisy art. 36 i 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
2) Linie rozgraniczające teren inwestycji uwzględniającej również budowę drogi dojazdowej do terenu elektrowni fotowoltaicznej, wkreślono na mapę w skali 1:2000 stanowiącą załącznik do decyzji i oznaczono literami P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11.
3) Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

4) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
5) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.

UZASADNIENIE

Firma Energia Dobroń I Sp. z o.o. z/s w 95-200 Pabianice, ul. J. Piłsudskiego 7 lokal 43 reprezentowana przez Pana Pawła Juszczuka wystąpiła w dniu 12 stycznia 2023 r. z wnioskiem do Wójta Gminy Dobroń o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy działek nr ewid.: 200, 224, 225, 227, 229, 237, 238, 240, 241, 244, 247, 245, 260, 261, 258, 256, 304/2, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 298/2, 297/2, 296/2, 294, 293, 292, 308/2, 327, 328, 287, 278 w obrębie geod. Poleszyn i nr 137/10, 161/8 w obrębie geod. Markówka, gmina Dobroń, na których planuje zrealizować elektrownię fotowoltaiczną „POLESZYN" o mocy do 40 MW na powierzchni maksymalnie 404 747,33 m^2. Działki objęte decyzją nie tworzą jednolitego obszaru, ale stanowią wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Poszczególne działki lub zespoły działek są oznaczone symbolami literowo-cyfrowymi od P1 do P11 w obrębach Poleszyn i Markówka. Do wniosku załączono 2 egz. kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, charakterystykę inwestycji, przykładowe konstrukcje modułów fotowoltaicznych, przykładowy projekt kontenerowej stacji transformatorowej i magazynu energii oraz ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚ.6220.1.2022 z dnia 20 grudnia 2022 r.
Teren objęty wnioskiem nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz po ustaleniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61. ust. 3-6 z uwzględnieniem art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że dla inwestycji objętej wnioskiem możliwe było ustalenie warunków zabudowy.
Integralną częścią niniejszej decyzji jest analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w której dokonano analizy warunków określonych w art. 61 ust. 1, pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja została uzgodniona z organami właściwymi w sprawach: ochrony gruntów rolnych i leśnych i melioracji wodnych (postanowienie PO.ZPU.5.521.516.2023.IO z dnia z 22.02.2023 r.). Projekt decyzji zaopiniowano także z właścicielem linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV. Warunki uzgodnień i opinii zawarto w treści decyzji.

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r, poz. 2000 ze zm.) strony zostały powiadomione o prawie do zapoznania się z aktami sprawy zebranymi w związku z prowadzonym postępowaniem oraz o prawie do wypowiedzenia się co do zebranych akt.
Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

W związku z powyższym rozstrzygnięto jak w sentencji.

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

Pouczenie

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

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

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

Załączniki:
- załącznik graficzny do decyzji w skali 1:2000,
- Analiza cech i warunków zabudowy wraz z jej wynikiem i częścią graficzną.

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

WÓJT
Robert Jaszębak

Otrzymują:
1. Wnioskodawca: Energia Dobroń I Sp. z o.o., – Pan Paweł Juszczuk,
2. Strony x 26,
3. A/a.

GMINA DOBROŃ 1398

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek nr ewid.: 200, 224, 225, 227, 229, 237, 238, 240, 241, 244, 247, 245, 260, 261, 258, 256, 304/2, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 298/2, 297/2, 296/2, 294, 293, 292, 308/2, 327, 328, 287, 278 w obrębie geod. Poleszyn i nr 137/10, 161/8 w obrębie geod. Markówka, gmina Dobroń.

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

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U z 2022 r. poz. 503 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),
- wniosek inwestora z dnia 12 stycznia 2023 r.

Wnioskodawca: Paweł Juszczuk 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 „Poleszyn" o mocy do 40 MW z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej na działkach nr ewid.: 200, 224, 225, 227, 229, 237, 238, 240, 241, 244, 247, 245, 260, 261, 258, 256, 304/2, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 298/2, 297/2, 296/2, 294, 293, 292, 308/2, 327, 328, 287, 278 w obrębie geod. Poleszyn i nr 137/10, 161/8 w obrębie geod. Markówka, gmina Dobroń.

W dniu 12 stycznia.2023 r. firma „Energia Dobroń I" Sp. z o.o. w Pabianicach, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 7 lokal 43 reprezentowana przez pełnomocnika Pana Pawła Juszczuka złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Poleszyn" o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym do 10 stacji transformatorowych, do 10 magazynów energii, z 400 inwerterami, okablowaniem, ogrodzeniem i drogą wewnętrzną na działkach nr ewid.: 200, 224, 225, 227, 229, 237, 238, 240, 241, 244, 247, 245, 260, 261, 258, 256, 304/2, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 298/2, 297/2, 296/2, 294, 293, 292, 308/2, 327, 328, 287, 278 w obrębie geod. Poleszyn i nr 137/10, 161/8 w obrębie geod. Markówka, gmina Dobroń. Działki w całościach w częściach objętych wnioskiem nie leżą na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Lokalizacja elektrowni słonecznych odbywa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, poprzez określenie granic pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW oraz granic ich stref

ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko (art. 15 ust. 3a ustawy). Jednak ustawodawca nie obliguje do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla realizacji tych urządzeń. W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych (słonecznych) odbywa się w oparciu o ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy.
Stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.
Nie ulega wątpliwości, że realizacja obiektu budowlanego, jakim są systemy fotowoltaiczne, powoduje zmianę zagospodarowania terenu, a zatem realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

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

1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi, jest zabudowa w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
   a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
   b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
   c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846 i 2185) określa **zasadę dobrego sąsiedztwa -** co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Jednak art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi o wyjątku od stosowania zasady dobrego sąsiedztwa. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, **a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.**

Art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii wyjaśnia pojęcie instalacji odnawialnego źródła energii, zgodnie z którym za instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń

służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii.

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

W związku z powyższym planowana inwestycja, polegająca na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Poleszyn" o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz magazynów energii na działkach nr ewid.: 200, 224, 225, 227, 229, 237, 238, 240, 241, 244, 247, 245, 260, 261, 258, 256, 304/2, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 298/2, 297/2, 296/2, 294, 293, 292, 308/2, 327, 328, 287, 278 w obrębie geod. Poleszyn i nr 137/10, 161/8 w obrębie geod. Markówka, w gminie Dobroń stanowi wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Można więc przyjąć, stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że dopuszczenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji można dokonać przy spełnieniu warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6, to jest:

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

W związku z rozbieżnościami zawartymi w orzecznictwie sądowo-administracyjnym, dotyczącymi kwalifikowania budowy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych – jako urządzenia infrastruktury technicznej lub jako zabudowę produkcyjną, w dniu 27 sierpnia 2019 r. nastąpiła zmiana art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (poprzez zmianę art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustawy (Dz. U. z 2019 r., poz. 1524).

Rozbieżności te przesądzały lub nie o wymaganiu, przy ustalaniu warunków zabudowy spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej.

Rozbieżność ta wynikała z braku zdefiniowania pojęcia urządzenia infrastruktury technicznej, co powodowało konieczność odwołania się do przepisów innych ustaw i stosowania ich wykładni. Z jednej strony prezentowany był pogląd, według którego urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych energii stanowią urządzenia infrastruktury technicznej, a tym samym nie wymaga się przy ustalaniu warunków zabudowy realizacji zasady dobrego sąsiedztwa (wyrok NSA z 2017-09-27 II OSK 158/16, wyrok NSA z 2017-06-21 II OSK 2637/15, wyrok NSA z 2012-11-13 II OSK 762/12).
Natomiast stosownie do poglądu przeciwnego, urządzenia służące wytwarzaniu energii elektrycznej nie powinny być zakwalifikowane do urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy (wyrok NSA z 2015-05-29 II OSK 2657/13, wyrok WSA w Szczecinie z 2017-09-07 II SA/Sz 678/17, wyrok WSA w Olsztynie z 2017-06-27 II SA/Ol 381/17).

Istotą pojęcia "urządzenie infrastruktury technicznej" jest to, że powstaje ono zawsze dla obsługi określonych jednostek przestrzenno-gospodarczych. Infrastruktura wspiera działalność produkcyjną, służy rozwojowi produkcji i konsumpcji, ale sama nie bierze bezpośredniego udziału w produkcji. Urządzenia te z założenia nie naruszają zastanej funkcji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast obiekty wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, w tym np. elektrownie słoneczne, z reguły wprowadzają nowy sposób zagospodarowania terenu. Ponadto należy podkreślić, że urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych służą działalności produkcyjnej, natomiast urządzenia infrastruktury technicznej są urządzeniami do przesyłania. W związku z rozbieżnością orzeczniczą, z punktu widzenia potrzeb procesu inwestycyjnego w branży odnawialnych źródeł energii przeżywającej dynamiczny rozwój, zaproponowano rozszerzenie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o instalacje odnawialnego źródła energii.

Posłużenie się przez ustawodawcę pojęciem instalacji odnawialnego źródła energii, obok pojęcia urządzeń infrastruktury technicznej, wyklucza możliwość utożsamiania tych pojęć [...] Zmiana ustawy w zakresie brzmienia art. 61 ust. 3 ustawy zdezaktualizowała zatem rozbieżności w orzecznictwie, jakie pojawiały się w zakresie definiowania urządzeń infrastruktury technicznej. [wyrok NSA, z 9.12.2020 r., sygn. akt: II OSK 3705/19].

Przy ustalaniu warunków zabudowy dla tych instalacji nie będzie wymagane spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej. Tym samym zapis potwierdza, że urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł nie stanowią urządzeń infrastruktury technicznej.

Dodatkowo zgodnie z wyrokiem WSA w Olsztynie, z 22.12.2020r. sygn. akt. II SA/Ol 547/20, podtrzymanym przez wyrok NSA, z dnia 11.01.2022r. sygn. akt. II OSK 667/21] **nie ma podstaw prawnych do twierdzenia, że zapisy studium powinny być uwzględniane w decyzjach o warunkach zabudowy.**

W związku z powyższym, planowaną inwestycję polegającą na budowie elektrowni fotowoltaicznej fotowoltaicznej „Poleszyn" o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz magazynami energii na działkach nr ewid.: 200, 224, 225, 227, 229, 237, 238, 240, 241, 244, 247, 245, 260, 261, 258, 256, 304/2, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 298/2, 297/2, 296/2, 294, 293, 292, 308/2, 327, 328, 287, 278 w obrębie geod. Poleszyn i nr 137/10, 161/8 w obrębie geod. Markówka, w gminie Dobroń, należy potraktować jako budowę instalacji odnawialnego źródła energii, a zatem w ocenie tut. organu ustalenie warunków zabudowy, stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można dokonać przy spełnieniu warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6.

Wyłączenie stosowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa unormowanej w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, w dalszej kolejności, wyłączenie stosowania przepisów rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) – a co za tym idzie – również sporządzania analizy architektoniczno-urbanistycznej dla obszaru analizowanego wyznaczonego w odległości min. 3 szerokości frontów działek.

Analiza wykonywana jest bowiem w celu ustalenia, czy planowane przedsięwzięcie spełnia wymóg wydania decyzji o warunkach zabudowy, jakim jest kontynuacja funkcji. Skoro w przypadku określonym w art. 61 ust. 3 ww. ustawy ustawodawca zrezygnował z wymogu istnienia kontynuacji funkcji, to sporządzanie analizy w tym zakresie jest zbędne. Niezależnie bowiem od tego, czy analiza ta wykazałaby, że istnieje kontynuacja funkcji, czy też nie, to nie mogłoby to być podstawą ustalenia warunków zabudowy lub odmowy ustalenia warunków zabudowy. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza w konsekwencji brak wymogu określania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W tym konkretnym przypadku planowana inwestycja obejmuje aż 11 odrębnych fragmentów, często nie sąsiadujących z sobą. Byłoby zatem

trudne wyznaczenie obszaru analizowanego. Analizę ograniczono zatem tylko do granic wskazanych we wniosku.
Zgodnie z § 9 ust. 2 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zawierający część tekstową i graficzną, stanowi załącznik do decyzji o warunkach zabudowy. Tym samym, w sytuacji, gdy nie ma wymogu sporządzenia analizy, nie istnieje również wymóg dołączenia załączników do decyzji, które zawierają wyniki takiej analizy graficznej.

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

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846), 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.

Ad.3. W ramach planowanej inwestycji nastąpi produkcja energii elektrycznej, w związku z czym nie ma zapotrzebowania na dostarczenie energii, a także planowana inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę oraz nie będą produkowane tam ścieki. W związku z czym należy uznać, że dana inwestycja nie wymaga uzbrojenia terenu w sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz energii elektrycznej.

Ad.4. Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W tym przypadku teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bowiem na terenie inwestycji występują grunty rolne klas bonitacyjnych ŁIV, ŁV, PsV, PsVI, RV, RVI.

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

- *Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r., poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846 i 2185) oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2019r.w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019, poz. 1839).*

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

uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

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

a) 0,5 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,

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

Do wniosku w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy została dołączona decyzja Wójta Gminy Dobroń z dnia 20 grudnia 2023 r. (znak: OŚ.6220.1.2022), dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Poleszyn" o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną pracę oraz zabezpieczającą mienie oraz magazynów energii. Zawarte w decyzji wymagania dotyczące realizacji inwestycji niezbędne do uwzględnienia w dokumentacji projektowej (zawarte w rozdziale III pkt 1-7 chociaż wpisano do decyzji, to jednak inwestora obowiązują wszystkie ustalenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia.

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

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

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

Na terenie wskazanym we wniosku nie stwierdza się występowania elementów dziedzictwa kulturowego objętych jedną z ww. form ochrony.

W przypadku odkrycia w takcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub jeżeli nie jest to możliwe właściwego wójta, burmistrz prezydenta – art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (*Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.*).

- *Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022, poz. 1693, 1768, 1783 i 2185) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).*

Dostęp do dróg publicznych w obrębie Poleszyn i Markówka zapewniają gminne drogi powszechnego korzystania do pól, którymi są działki nr 126, 199, 234, 221, 213, 254, 253, 291/2, 269, 198, 308/1. w obrębie Poleszyn i nr 377 w obrębie Markówka.

- *Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409).*

Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Teren stanowią grunty rolne klas bonitacyjnych ŁIV, ŁV, Ps V, PsVI, RV, RVI.

- *Ustawa* z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022r., poz. 916, 1726, 2185, 2375).

Teren objęty wnioskiem położony jest poza *obszarami* prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody, jednak jest przewidziany do objęcia ochroną o randze Obszaru Chronionego Krajobrazu Dorzecza Neru w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.
Na terenie wskazanym we wniosku, ani na terenach bezpośrednio sąsiadujących, nie występują pomniki przyrody.

- *Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U z 2021 r. poz. 2233, 2368, z 2022 r. poz. 88, 258, 855, 1079, 1549 i 2185).*

Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodziowego, w części jest jednak zmeliorowany drenażem i zmeliorowany rowami. Ich zasięgi wkreślono na załącznik graficzny analizy. Występują tu też urządzenia melioracji wodnych. Stanowią je rzeka Pałusznica i rowy melioracyjne.
W związku z powyższym ustala się obowiązek zachowania w całości występujących urządzeń melioracji wodnych. 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 tymi urządzeniami powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.) właściciel nieruchomości jest obowiązany umożliwić dostęp do urządzeń melioracji wodnych na potrzeby wykonywania robót związanych z ich utrzymaniem.
Dla gruntów zmeliorowanych drenażem ustala się, że 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 pisemna 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 treścią art. 232 ust. 1 ustawy Prawo wodne - zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych (a taką jest rzeka Pałusznica) w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
Dolinne, związane z rzeką Pałusznicą, położenie terenu planowanej inwestycji sprawia, że na większości terenu występują gleby pochodzenia organicznego. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) grunty te na etapie pozwolenia na budowę wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na ich wyłączenie z produkcji rolnej.

- *Ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U z 2022 r., poz. 1072, 1261, 1504 i 2185).*

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

- *Ustawa z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2022r. poz. 727, 1846)*
Teren planowanej inwestycji nie graniczy z obszarem kolejowym.

- *Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.) oraz wydane na jej podstawie:*

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

W/w przepisy obowiązują, bowiem przez teren inwestycji przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV oraz napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują strefy ochronne. W strefach ochronnych: od linii WN 110 kV poprowadzonej w odległości nie mniejszej niż po 18 m od jej osi w każdą stronę, a od linii 15 kV w odległości po 6 m od osi linii w obydwie strony - obowiązują zasady postępowania i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu.

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

Wniosek:
Zgodnie z art. 61 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846 i 2185) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych ustawą.
Teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3 -6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem mając na uwadze powyższe można ustalić warunki zabudowy dla planowanej inwestycji.

WYNIK ANALIZY FUNKCJI CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działki nr ewid.: 200, 224, 225, 227, 229, 237, 238, 240, 241, 244, 247, 245, 260, 261, 258, 256, 304/2, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 298/2, 297/2, 296/2, 294, 293, 292, 308/2, 327, 328, 287, 278 w obrębie geod. Poleszyn i nr 137/10, 161/8 w obrębie geod. Markówka w gminie Dobroń leżą na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846 i 2185), określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:
1. lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2. sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Lokalizacja elektrowni słonecznych odbywa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, poprzez określenie granic pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW) oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko (art. 15 ust. 3a ustawy). Jednak ustawodawca nie obliguje do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla realizacji tych instalacji. W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lokalizacja farm fotowoltaicznych (słonecznych) odbywa się w oparciu o ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy.
Stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.
Nie ulega wątpliwości, że realizacja obiektu budowlanego, jakim są systemy fotowoltaiczne, powoduje zmianę zagospodarowania terenu, a zatem realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
1. co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi, jest zabudowa w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
   a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci

przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów art. 61 ust. 1 punkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

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

Planowana inwestycja, polegająca na budowie wolnostojącej farmy fotowoltaicznej „Poleszyn" o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą wraz z kontenerowymi stacjami transformatorowymi, magazynami energii, ogrodzeniem i drogą wewnętrzną na działkach o nr ewid.: :200, 224, 225, 227, 229, 237, 238, 240, 241, 244, 247, 245, 260, 261, 258, 256, 304/2, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 298/2, 297/2, 296/2, 294, 293, 292, 308/2, 327, 328, 287, 278 w obrębie geod. Poleszyn i nr 137/10, 161/8 w obrębie geod. Markówka w gminie Dobroń, stanowi wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Zatem w ocenie tut. organu ustalenie warunków zabudowy, stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można dokonać przy spełnieniu warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6, to jest:

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust.2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po oby stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W/w warunki zostały spełnione, a zatem w ocenie tut organu nie ma przeciwwskazań do ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Opracowanie:

dr Adela Hibner

upr. urb. nr 821/88

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:2000

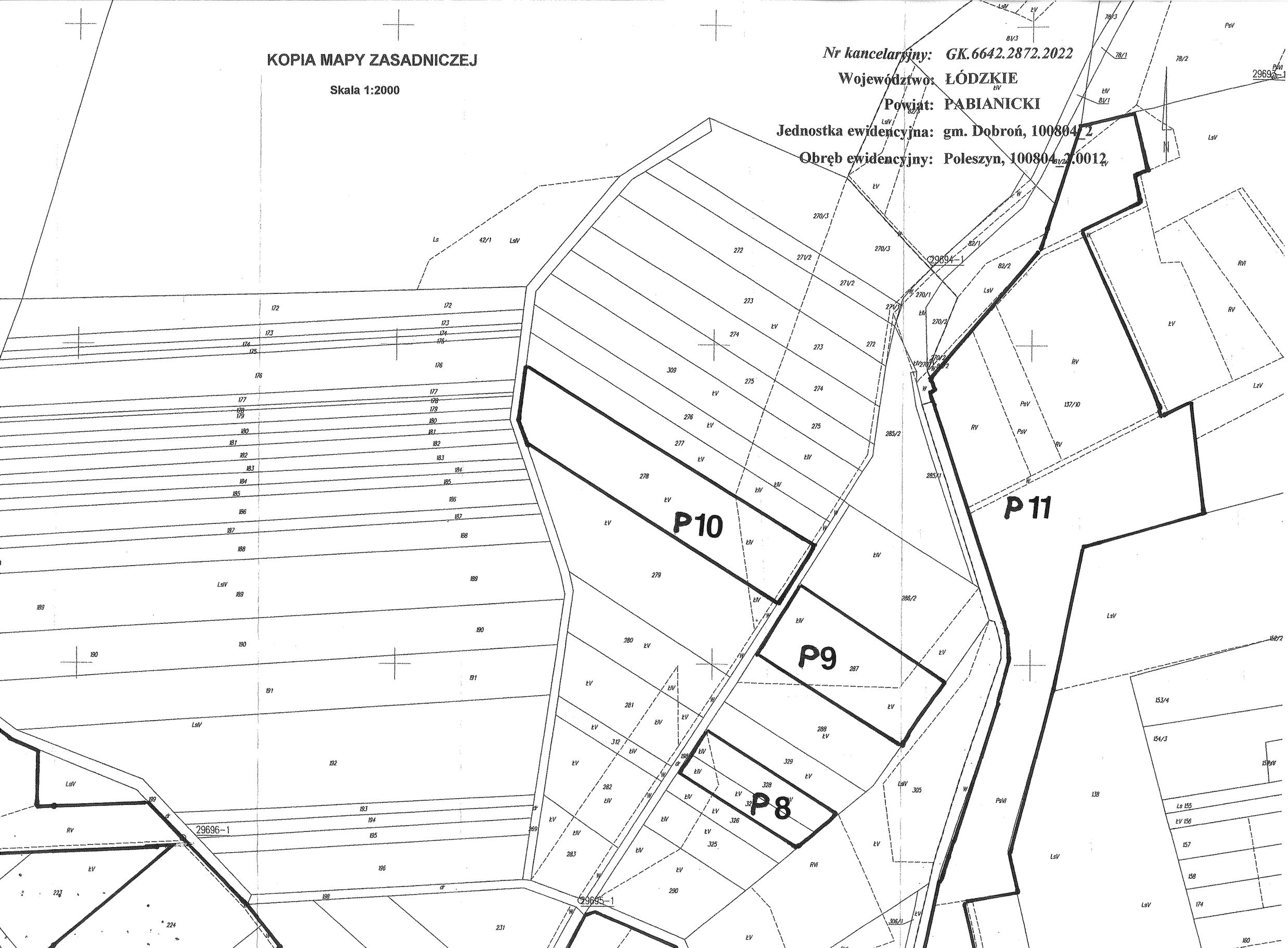
Nr kancelaryjny: *GK.6642.2872.2022*

Województwo: **ŁÓDZKIE**

Powiat: **PABIANICKI**

Jednostka ewidencyjna: **gm. Dobroń, 100804_2**

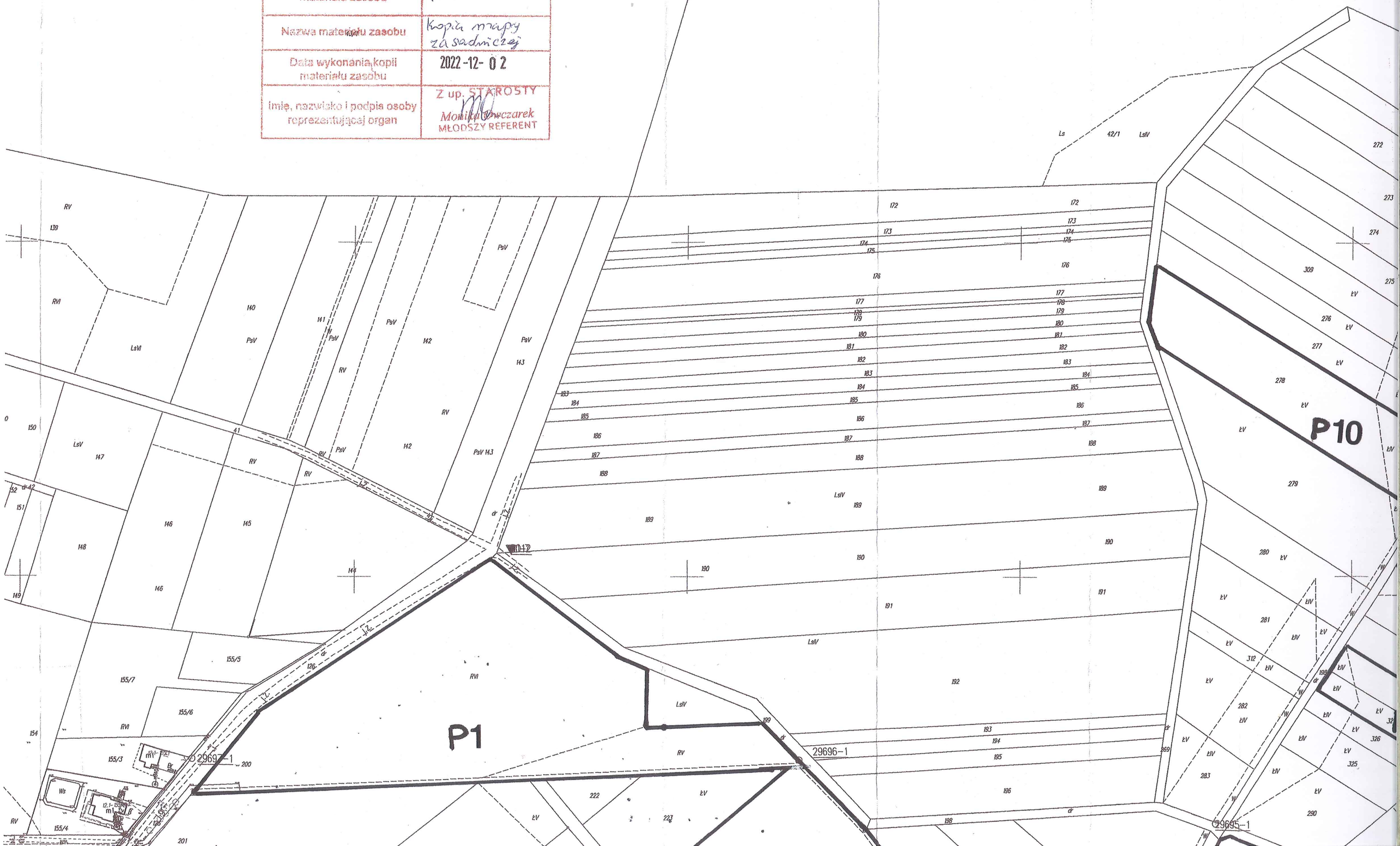
Obręb ewidencyjny: **Poleszyn, 100804_2.0012**



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PABIANICKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PLP26iK7585
Nazwa materiału zasobu	kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii materiału zasobu	2022-12-02
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY Monika Dwczarek MŁODSZY REFERENT

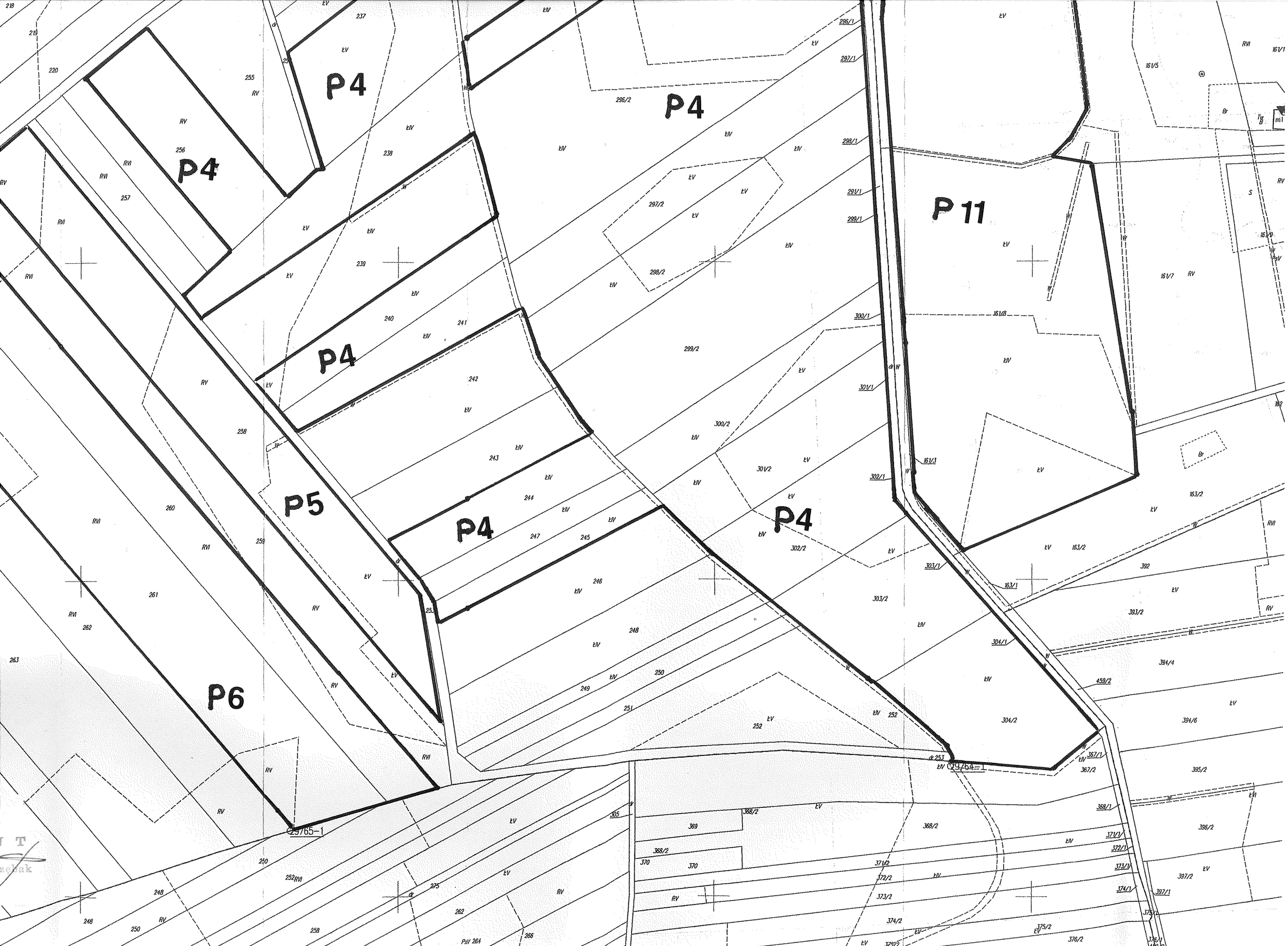
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

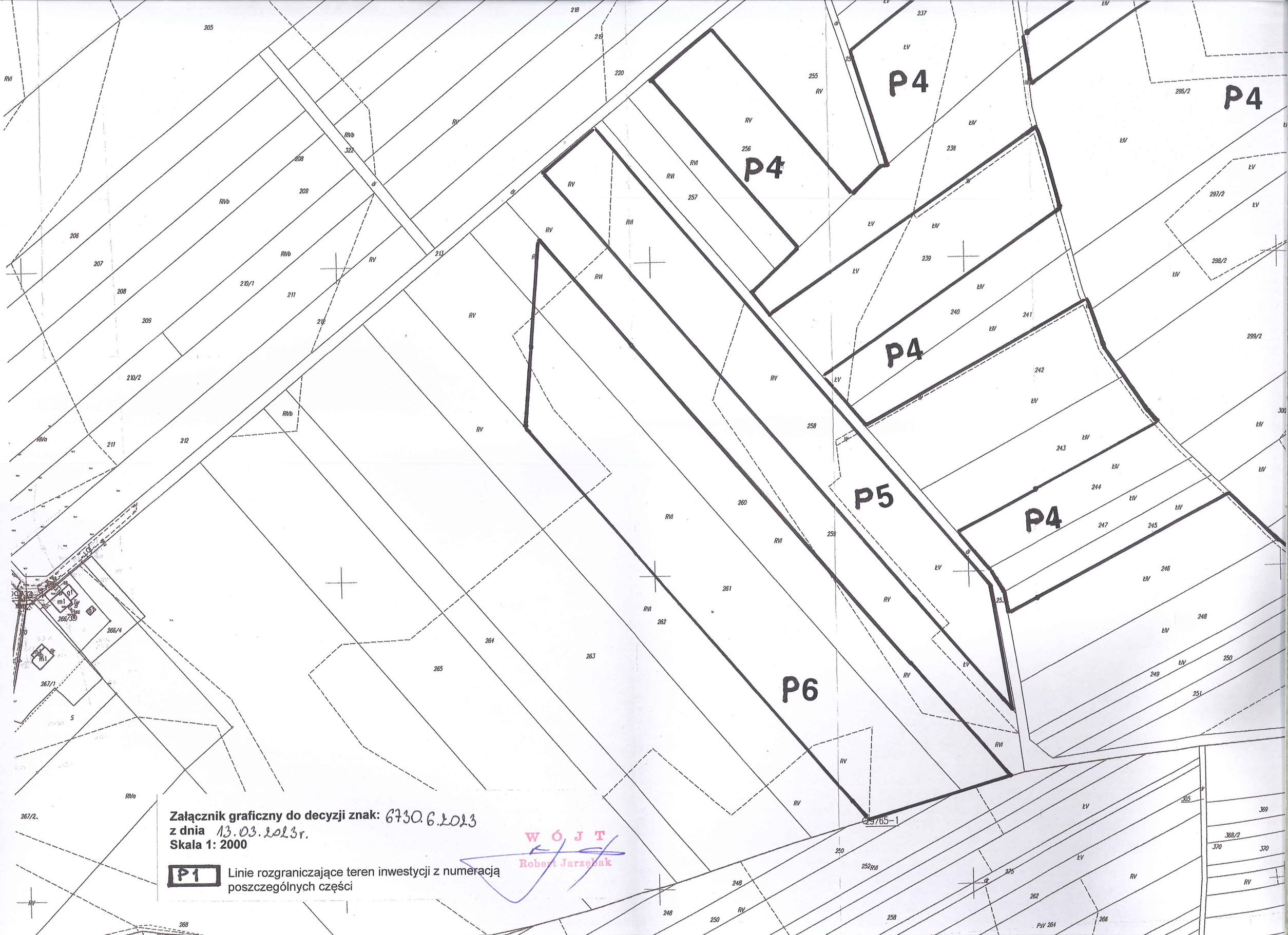
Skala 1:2000



P1
P2
P3
P4
P4
P4
P7
P8
P9
P11
29696-1
29695-1

P1
P1
P2
P3
P4
P4
P4
29697-1
29696-1
29695-1
RVI
RV
LsIV
ŁV
ŁIV
Ws
155/3
155/4
155/5
155/6
155/7
204/6
202/4
RVb


P4
P4
P4
P4
P4
P5
P6
P11
29765-1
29764-1



Załącznik graficzny do decyzji znak: 6730.6.2023
z dnia 13.03.2023r.
Skala 1: 2000

P1 Linie rozgraniczające teren inwestycji z numeracją poszczególnych części

WÓJT
Robert Jarzębak

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:2000

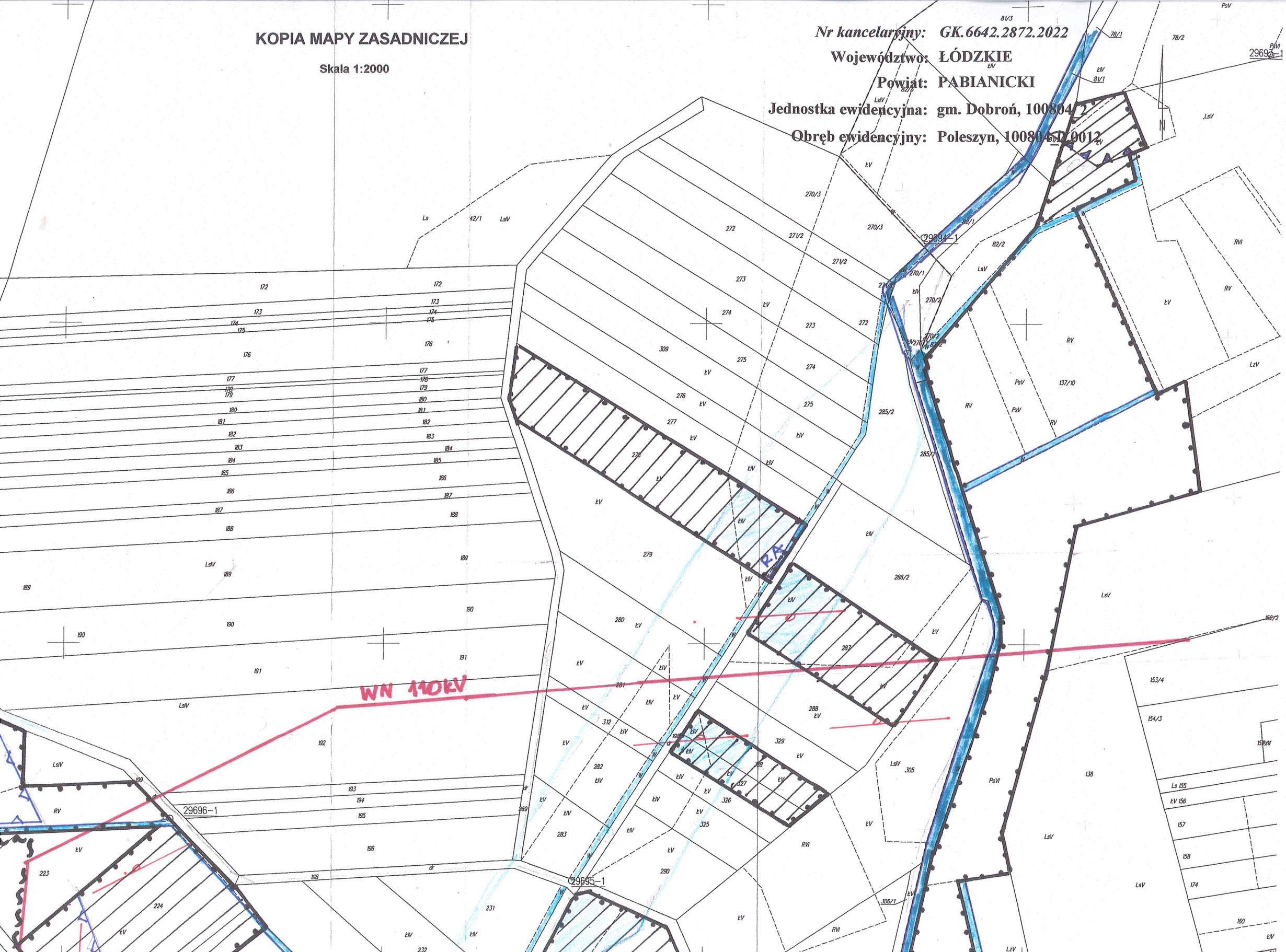
Nr kancelaryjny: ***GK.6642.2872.2022***

Województwo: ŁÓDZKIE

Powiat: PABIANICKI

Jednostka ewidencyjna: gm. Dobroń, 100804_2

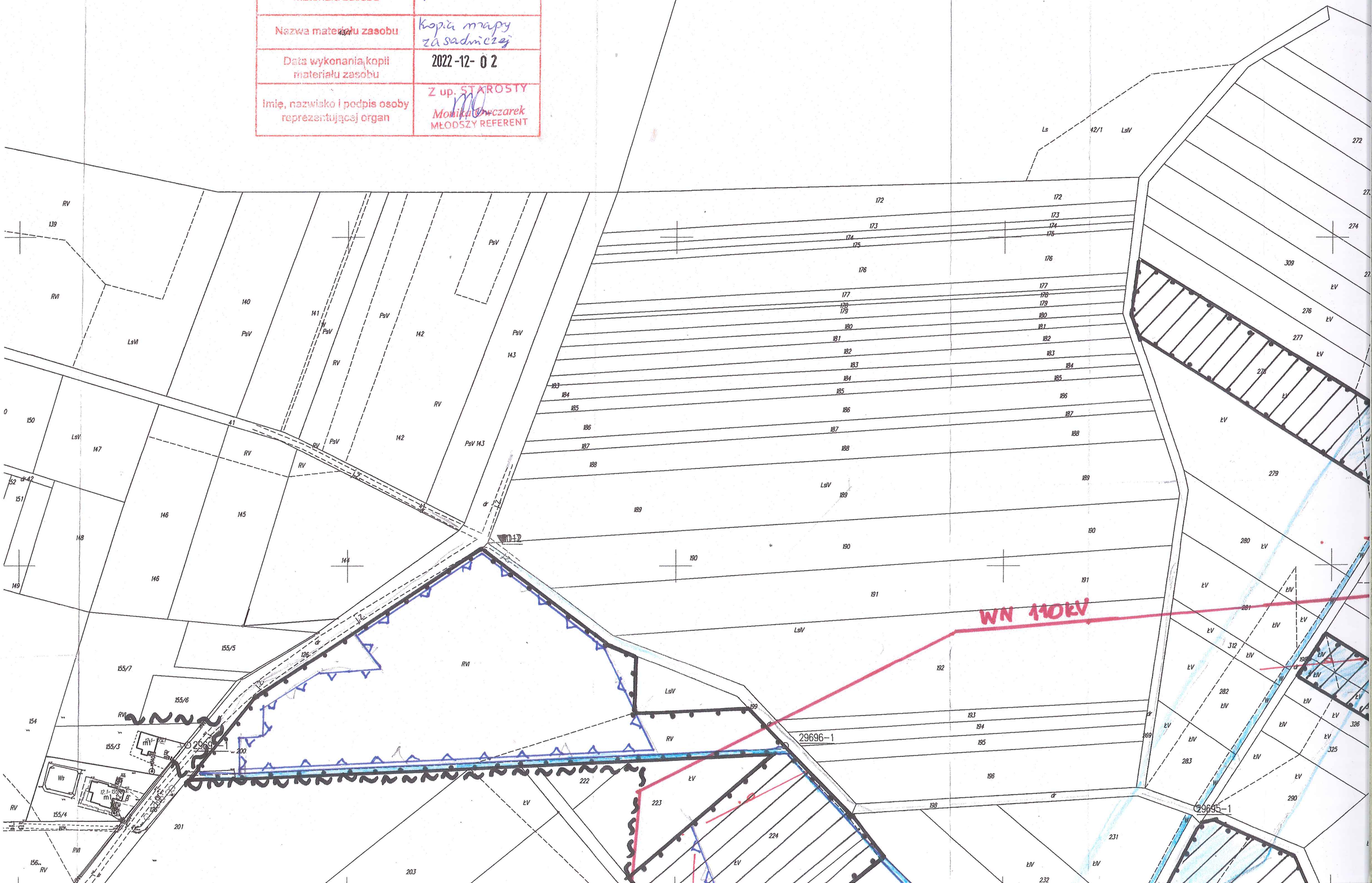
Obręb ewidencyjny: Poleszyn, 100804_2.0012

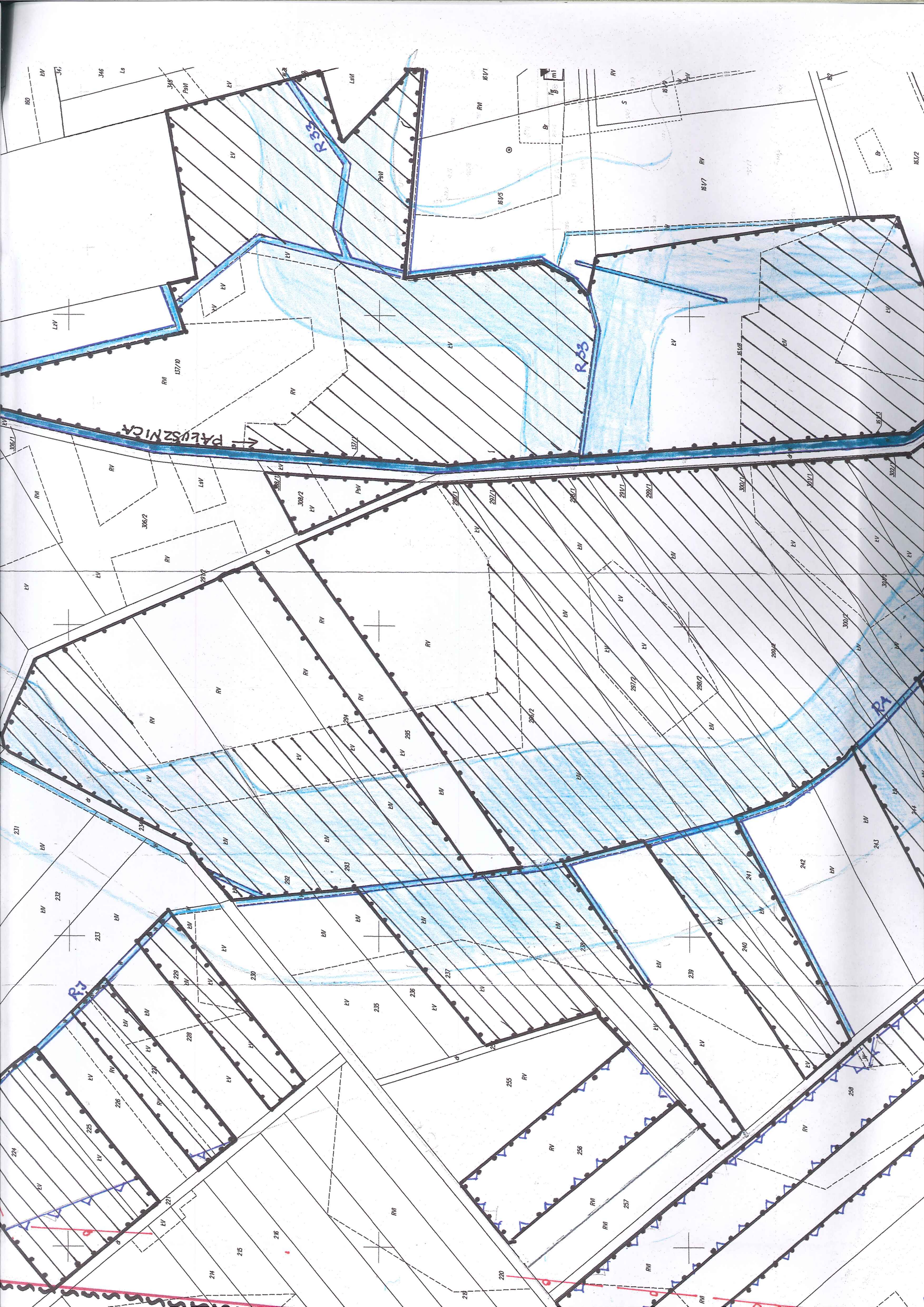


Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PABIANICKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PLP26iK7585
Nazwa materiału zasobu	kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii materiału zasobu	2022-12-02
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY Monika Owczarek MŁODSZY REFERENT

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:2000

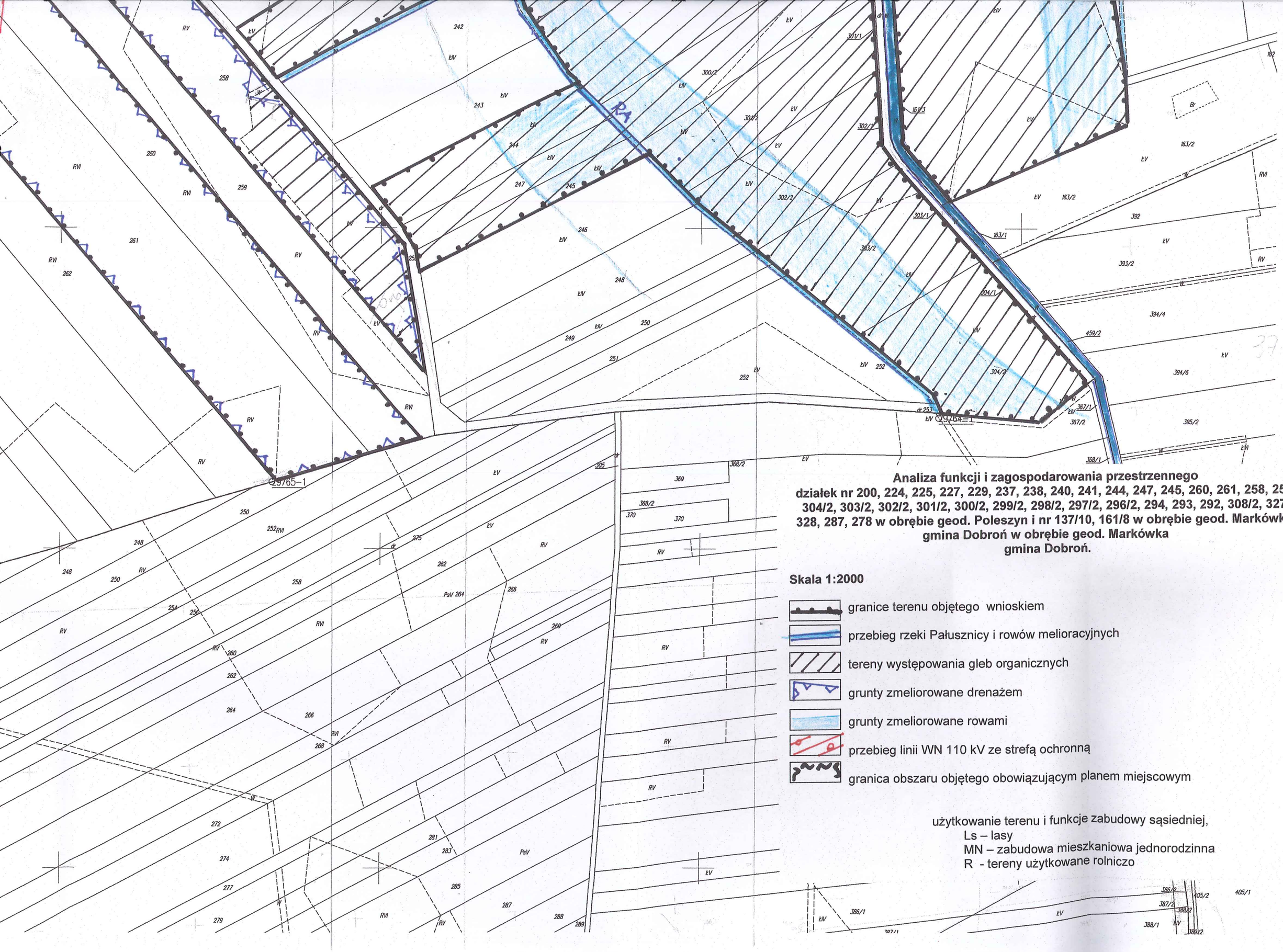



PAŁUSZNICA
RB3
RB3
RA
RJ

A33R

RJ

RA



Analiza funkcji i zagospodarowania przestrzennego
działek nr 200, 224, 225, 227, 229, 237, 238, 240, 241, 244, 247, 245, 260, 261, 258, 256, 304/2, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 298/2, 297/2, 296/2, 294, 293, 292, 308/2, 327, 328, 287, 278 w obrębie geod. Poleszyn i nr 137/10, 161/8 w obrębie geod. Markówka, gmina Dobroń w obrębie geod. Markówka
gmina Dobroń.

Skala 1:2000

- granice terenu objętego wnioskiem
- przebieg rzeki Pałusznicy i rowów melioracyjnych
- tereny występowania gleb organicznych
- grunty zmeliorowane drenażem
- grunty zmeliorowane rowami
- przebieg linii WN 110 kV ze strefą ochronną
- granica obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym

użytkowanie terenu i funkcje zabudowy sąsiedniej,
Ls – lasy
MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
R - tereny użytkowane rolniczo

Sporządził: Monika Owczarek dnia 2022.12.02.