

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 i 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 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 2023 r., poz. 977 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku firmy Grand Solar 26 Sp. z o.o. z/s w Warszawie reprezentowanej przez pełnomocniczkę Panią Edytę Bartkiewicz zam. 00-838 Warszawa, ul. Prosta 67 o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Farmy fotowoltaicznej Dobroń Solar Park zlokalizowanej na działkach nr 29, 38, 81, 82/1 i 89 położonych w obrębie geod. Wymysłów Francuski, gmina Dobroń o mocy do 28 MW wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury towarzyszącej

**u s t a l a m**

**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie Farmy fotowoltaicznej Dobroń Solar Park o łącznej mocy do 28 MW wraz z infrastrukturą i obiektami towarzyszącymi na działkach o nr ewid.: 29, 38, 81, 82/1 i 89 położonych w obrębie geod. Wymysłów Francuski, 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:

- o zespół paneli fotowoltaicznych umieszczonych na konstrukcji wsporczej zakotwionej bezpośrednio w gruncie za pomocą stalowych ocynkowanych słupów palowanych na odpowiedniej głębokości. Ilość paneli do 2500 szt./MW w zależności od mocy paneli przy sumarycznej mocy instalacji nie większej niż 28 MW.
- o Przyłącze kablowe SN, WN i NN,
- o Podziemne linie elektroenergetyczne niskiego, średniego, wysokiego napięcia i najwyższego napięcia, linie światłowodowe,
- o drogi dojazdowe wraz z miejscami postojowymi, place stałe i tymczasowe,
- o przekształtniki DC/AC (inwertery) podłączone do konstrukcji wsporczych lub zlokalizowane w kontenerowej stacji (do 10 na 1 MW),
- o stacje transformatorowe SN/nn (do 2 szt. na 1MW),
- o Główny Punkt Odbioru wraz z budynkiem technicznym,
- o Magazyny energii,
- o Wolnostojący transformator sieciowy SN/WN (do 1 szt.),
- o Instalacja solarna prądu stałego,

- o trójfazowa instalacja elektryczna prądu przemiennego,
- o układ pomiarowo-rozliczeniowy w miejscu dostarczania /odbioru energii elektrycznej,
- o układy pomiarowo-kontrolne na zaciskach systemu,
- o ochrona odgromowa i przeciwprzepięciowa,
- o obiekty szaf elektroenergetycznych przy rzędach paneli – tzw. String box-y (rozdzielnice pośrednie), łączące okablowanie z poszczególnych sektorów w jeden przewód o wymiarach maksymalnych obiektu 1x2x1,7m (szer.x dł.x wys.),
- o infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia budowlane towarzyszące – ogrodzenie o wysokości do 2,5 m, droga dojazdowa do bramy oraz droga wewnętrzna w ramach ogrodzenia o szerokości maksymalnej 4 m, plac manewrowo-postojowy przy budynku technicznym i transformatorach/inwerterach, bariery IR/foto, czujniki, maszty monitoringu o wysokości do 6 m.

Maksymalne parametry budynku technicznego:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 280 m<sup>2</sup>,
- długość – 30,5 m,,
- szerokość – 9,05 m,
- wysokość – 4,5 m

Parametry każdej ze stacji transformatorowych: 10x4x3 m.

Teren objęty liniami rozgraniczającymi inwestycję: działki nr ewid.: 29 - część, 38 – część, 81 - cała, 82/1 - cała i 89 - część w obrębie geod. Wymysłów Francuski, 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 WF i cyfrowymi od 1 do 4 w następujący sposób:

WF1 – część działki nr 38, obręb Wymysłów Francuski, przedstawione na mapach w skali 1:2000 (załączniki nr 1).

WF2 – części działek nr 29 i 38, obręb Wymysłów Francuski, przedstawione na mapach w skali 1:2000 (załączniki nr 2).

WF3 – część działki nr 89, obręb Wymysłów Francuski, przedstawione na mapach w skali 1:2000 (załączniki nr 3).

WF4 – działki nr 81 i 82/1 w całości – obręb Wymysłów Francuski. przedstawione na mapie w skali 1:2000 (załącznik nr 4).

Linie rozgraniczające teren inwestycji stanowią równocześnie granice obszaru ochronnego, poza które żadne uciążliwości nie mogą wykraczać.

### **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. 30,0 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, ŁVI, RV, RVI.
4. Realizacja przedmiotowej inwestycji z uwagi na wysokość poniżej 100 m ppt nie stanowi przeszkód lotniczych.
5. Na terenie inwestycji nie występują grunty zmeliorowane drenażem i grunty zmeliorowane rowami. Fragmentem występuje jednak rzeka Pałusznica – podstawowe urządzenie melioracji wodnych 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 2023 r. poz. 1478) właściciel nieruchomości jest obowiązany umożliwić dostęp do urządzeń melioracji wodnych na potrzeby wykonywania robót związanych z ich utrzymaniem i konserwacją.
6. Na części 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.

#### **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.6220.4.2023 z dnia 28 lipca 2023 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 II pkt 3-17 konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji określającej szczegółowe warunki realizacji przedsięwzięcia. Najważniejsze z nich to:

- a) zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej zapobiegającej zjawisku olśnienia odbiciowego i zwiększającej sprawność pochłaniania światła słonecznego,
  - b) dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji etapowo,
  - c) pozostawić przestrzeń min. 15 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia, bez podmurówki lub z podmurówką umieszczoną w gruncie do poziomu terenu,
  - d) stacje transformatorowe zlokalizować możliwie jak najdalej od zabudowań mieszkalnych,
  - e) przedsięwzięcie zrealizować bez wycinki drzew i krzewów,
  - f) nie stosować całonocnego oświetlenia farmy fotowoltaicznej,
  - g) wprowadzić 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 instalację oraz towarzyszącą jej infrastrukturę, w tym stacje transformatorowe, ogrodzenia oraz inne obiekty budowlane wykonać w kolorystyce neutralnej nawiązującej do otoczenia, niepowodującej kontrastów w środowisku,
- Decyzja środowiskowa stanowi integralną część niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

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

Na terenie inwestycji występuje stanowisko archeologiczne ze strefą ochrony archeologicznej: Jest to oznaczone na arkuszu AZP numerem 68-50/175 ślad osadnictwa kultury łużyckiej, epoka żelaza ?; okres halszacki? Wokół stanowiska wyznacza się strefę ochrony archeologicznej.

- 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.

#### **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).
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: - generalnie nie jest wymagane, ale inwestor informuje, że szacunkowe wykorzystanie wody do czyszczenia paneli będzie wynosiło do 4 m<sup>3</sup>/MW w skali roku. Te ilości wody inwestor winien zapewnić we własnym zakresie.
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. Podczas etapu realizacji i likwidacji zapotrzebowanie na energię elektryczną będą wymagać urządzenia elektroenergetyczne, które zostaną wykorzystane podczas montażu lub ewentualnego demontażu instalacji. Zapotrzebowanie to będzie wynosić ok. 20 kWh/MW. Podczas eksploatacji zapotrzebowanie na energię elektryczną będzie wynosiło do ok. 100 kWh/MW.

#### **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, ale sąsiaduje z udokumentowanym złożem kruszywa „Wymysłów II Pole A”. Złoże dotychczas nie jest eksploatowane. Teren inwestycji 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 we fragmentach terenu 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 mapy w skali 1:2000 stanowiące załączniki do decyzji i oznaczono literami WF1, WF2, WF3 i WF4.,
- 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 2023 r. poz. 977 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 Grand Solar 26 Sp. z o.o. z/s w 00-838 Warszawa, ul. Prosta 67 reprezentowana przez Panią Edytę Bartkiewicz wystąpiła w dniu 21 sierpnia 2023 r. z wnioskiem do Wójta Gminy Dobroń o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy działek nr ewid.: 29, 38, 81, 82/1 i 89 w obrębie geod. Wymysłów Francuski, gmina Dobroń, na których planuje zrealizować farmę fotowoltaiczną „Dobroń Solar Park” o mocy do 28 MW na powierzchni maksymalnie 30 ha. 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 WF11 do WF4 w obrębie Wymysłów Francuski. Do wniosku załączono 2 egz. kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pełnomocnictwo dla Pani Edyty Bartkiewicz, poglądową lokalizację elementów inwestycji oraz ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚ.6220.4.2023 z dnia 28 lipca 2023 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. 1 pkt 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 są:

1. Załączniki graficzne wykonane na mapach w skali 1:2000 oznaczonych jako arkusz 1 i arkusz 2.
2. 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, a także ochrony zabytków.

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r, poz. 775 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.

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.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Grand Solar 26 Sp. z o.o.,  
– pełnomocnik: Pani Edyta Bartkiewicz,
2. Strony x 4,
3. A/a.

Opracowała A. Hibner

(uprawniona do sporządzania projektów decyzji  
zgodnie z art. 50 ust.4 w związku z art. 5 pkt 4  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

**WÓJT**  
**Robert Jarzębak**



**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek nr ewid.: 29, 38, 81, 82/1, 89 w obrębie geod. Wymysłów Francuski, 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 2023 r. poz. 977 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 21 sierpnia 2023 r.

Wnioskodawca: Pani Edyta Bartkiewicz reprezentujący firmę Grand Solar 26 Sp. z o.o. z/s w Warszawie, ul. Prosta 67.

Rodzaj inwestycji wg wniosku: budowa Farmy fotowoltaicznej Dobroń Solar Park o łącznej mocy do 28 MW wraz z infrastrukturą i obiektami towarzyszącymi na działkach o nr ewid.: 29, 38, 81, 82/1 i 89 położonych w obrębie geod. Wymysłów Francuski, gmina Dobroń.

W dniu 21 sierpnia.2023 r. firma Grand Solar 26 z/s w Warszawie, ul. Prosta 67 reprezentowana przez pełnomocnika Panią Edytę Bartkiewicz złożyła do Wójta Gminy Dobroń wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Farmy fotowoltaicznej Dobroń Solar Park o łącznej mocy do 28 MW wraz z infrastrukturą i obiektami towarzyszącymi na działkach o nr ewid.: 29, 38, 81, 82/1 i 89 położonych w obrębie geod. Wymysłów Francuski, gmina Dobroń o mocy do 28 MW wraz z obiektami i urządzeniami w zakresie infrastruktury towarzyszącej na powierzchni ok. 30 ha., Działki objęte wnioskiem w całościach lub w częściach nie leżą na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie działki objęte wnioskiem są własnością:

Nr 29 – Pana \_\_\_\_\_ zam. \_\_\_\_\_, gmina Dobroń. Powierzchnia działki – 7,03 ha, wnioskiem jest objęta jej część,

Nr 38 – Pana \_\_\_\_\_ zam. \_\_\_\_\_ Działka ma powierzchnię 15,42, wnioskiem jest objęta jej część,

Nr 81 – Pana \_\_\_\_\_ zam. \_\_\_\_\_ Powierzchnia działki wynosi 3,71, wnioskiem jest objęta cała działka,

- Nr 82/1 – Państwa \_\_\_\_\_ zam. pod adresem jak wyżej. Powierzchnia działki wynosi 2,2957 ha, wnioskiem jest objęta cała działka.

Nr 89 – Pana \_\_\_\_\_ zam. pod adresem jak wyżej. Powierzchnia działki wynosi 13,48 ha, wnioskiem jest objęta przeważająca część działki.

Teren planowanej inwestycji obejmujący działkę nr 81 graniczy z udokumentowanym złożem kruszywa „Wymysłów II Pole A”. Złoże obecnie nie jest eksploatowane.

Od strony północnej i zachodniej teren planowanej inwestycji znajduje się w granicach obniżenia dolinnego związanego z przebiegiem górnego odcinka rzeki Pałusznicy. W dolinie na fragmentach działki nr 38 i nr 89 występują gleby organiczne, co wiąże się z obowiązkami wynikającymi z ustawy Prawo wodne. Mogą też występować okresowe podtopienia terenu.

Działki nr 29 i 38 od wschodu graniczą z terenami objętymi obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Gminy w Dobroniu



nr XLIII/316/22 z dnia 29.09.2022 r. – publikacja: Dz.U.W.Ł. z 2022 r. poz. 6183), który ustalił tu przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową.

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 obliuguje 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) 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 2015r. 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 także magazyn biogazu rolniczego.

W związku z powyższym planowana inwestycja, polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 28 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz magazynów energii na działkach nr ewid.: 29, 38, 81, 82/1 i 89 w obrębie geod. Wymysłów Francuski, 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,

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, Ps V, ŁVI, 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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r., poz. 2556 ze zm.) oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2019 r. 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 ochronie, 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 zajęta 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 28 lipca 2023 r. (znak: OŚ.6220.4.2023), dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 28 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną pracę oraz zabezpieczającą mienie oraz magazynów energii na powierzchni do 30 ha. 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 2022r., 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 występuje zarejestrowane stanowisko archeologiczne ze strefą ochrony archeologicznej ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Nieruchomych. Jest to: oznaczone na arkuszu AZP numerem 68-50/175 ślad osadnictwa kultury łużyckiej, epoka żelaza ? : okres halszacki? Wokół stanowiska wyznacza się strefę ochrony archeologicznej.

- 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.

- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 ze zm.) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).

Dostęp do dróg publicznych w obrębie Wymysłów Francuski zapewniają gminne drogi powszechnego korzystania do pól.

- 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, PsV, ŁVI, RV, RVI.

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336).

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 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478).

Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodziowego, Fragmentem występują tu urządzenia melioracji wodnych, którymi są rzeka Pałusznica i rowy melioracyjne. 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 2023 r. poz. 1478) właściciel nieruchomości jest obowiązany umożliwić dostęp do urządzeń melioracji wodnych na potrzeby wykonywania robót związanych z ich utrzymaniem i konserwacją.

Dolinne, związane z rzeką Pałusznica, położenie terenu planowanej inwestycji sprawia, że na fragmencie 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 2011 r. - 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. Sąsiaduje jednak bezpośrednio (działka nr 81) z granicą udokumentowanego złoża kruszywa „Wymysłów II - Pole A”.

- Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. 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 przepisy odrębne nie obowiązują, bowiem przez teren inwestycji nie przebiegają napowietrzne ani kablowe linie elektroenergetyczne.

**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 2023 r., poz. 977 ze zm.) 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.: 29, 38, 81, 82/1, 89 w obrębie Wymysłów Francuski 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 2023 r., poz. 977 ze zm.), 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 obliuguje 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 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 „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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 28 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą wraz ze stacjami transformatorowymi, magazynami energii, ogrodzeniem i drogami wewnętrznymi na działkach o nr ewid.: 29, 38, 81, 82/1 i 89: w obrębie geod. Wymysłów Francuski 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.

Opracowała A. Hibner

(uprawniona do sporządzania projektów decyzji  
zgodnie z art. 50 ust.4 w związku z art. 5 pkt 4  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

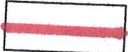
*dr Adela Hibner*

**upr. urb. nr 821/88**



|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa organu prowadzącego<br>państwowy zasób<br>geodezyjny i kartograficzny |
| Identyfikator ewidencyjny<br>materiału zasobu                               |
| Nazwa materiału zasobu                                                      |
| Data wykonania kopii<br>materiału zasobu                                    |
| Imię, nazwisko i podpis osoby<br>reprezentującej organ                      |

Załącznik graficzny do decyzji znak: 6730.50.2023  
z dnia 29.09.2023r.  
Skala 1:2000 ARKUSZ NR 1

 Linie rozgraniczające teren inwestycji

WÓJT  
Robert Jarzębak

WF1

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
Skala 1:1000

Nr kancelaryjny: GK.642.2100.2023  
Województwo: ŁÓDZKIE  
Powiat: PABIANICKI  
Jednostka ewidencyjna: gm. Dobroń, 100804  
Obręb ewidencyjny: Wymysłów Francuski

Ordnens 2 A 22

|                |              |
|----------------|--------------|
| Województwo    | Łódzkie      |
| Powiat         | Pabianicki   |
| Identyfikator  | PL P264K9585 |
| Data wykonania | 2023-07-27   |
| Podpis osoby   | Starosta     |

WF2



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
Skala 1:1000

Nr kancelaryjny: GK.6642.2100.2023  
Województwo: ŁÓDZKIE  
Powiat: PABIANICKI  
Jednostka ewidencyjna: gm. Dobroń, 100804  
Obręb ewidencyjny: Wymysłów Francus

Ordnans 122

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Właściciel: | STAROSTA PABIANICKI    |
| Adres:      | PL 226/K9585           |
| Opis:       | Kopia mapy zasadniczej |
| Data:       | 2023-07-27             |
| Podpis:     | STAROSTY               |

WF 2

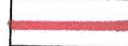
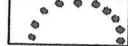


|                                                                       |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA PABIANICKI    |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu                            | PL P26K2585            |
| Nazwa materiału zasobu                                                | kopia mapy zasadniczej |
| Data wykonania kopii materiału zasobu                                 | 2023-07-27             |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ                   | Robert Jarzębak        |

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
Skala 1:1000

Nr kancelaryjny: GK.6642.2100.2023  
Województwo: ŁÓDZKIE  
Powiat: PABIANICKI  
Jednostka ewidencyjna: gm. Dobroń, 100804\_2  
Obręb ewidencyjny: Wymysłów Francuski, 100804\_2.0015

Załącznik graficzny do decyzji znak: 6730.50.2023  
z dnia 29.09.2023 r.  
Skala 1:2000 ARKUSZ NR 2

-  Linie rozgraniczające teren inwestycji
-  Granice stanowiska archeologicznego AZP 68-50/175
-  Granice strefy ochrony archeologicznej stanowiska

**WOJTE**  
Robert Jarzębak

**WF3**

Powiat: PABIANICKI  
Jednostka ewidencyjna: gm. Dobroń, 100804\_2  
Obręb ewidencyjny: Wymysłów Francuski, 100804\_2.0015

|                                                                       |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA PABIANICKI    |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu                            | PL P26K2585            |
| Nazwa materiału zasobu                                                | kopia mapy zasadniczej |
| Data wykonania kopii materiału zasobu                                 | 2023-07-27             |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ                   | Robert Jarzębak        |



Skala 1:1000

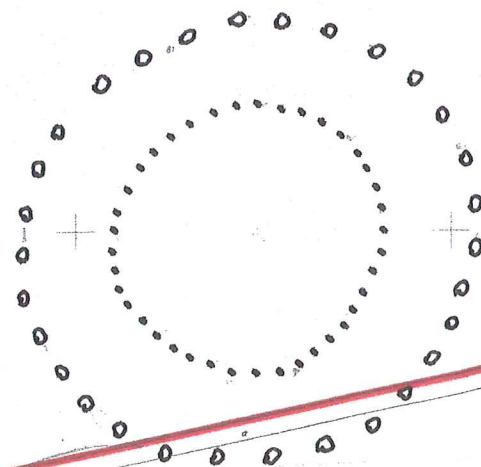
Powiat: PABIANICKI  
Jednostka ewidencyjna: gm. Dobroń, 100804\_2  
Obręb ewidencyjny: Wymysłów Francuski, 100804\_2.0015

Arkusz 12 2

|                                                                                 |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Nazwa organu prowadzącego<br>podlegający zasilaniu<br>gospodarczy i katogryczny | STAROSTA PABIANICKI                    |
| Identyfikator ewidencyjny<br>materiału zasobu                                   | PL P266K2585                           |
| Forma materiału zasobu                                                          | kopie mapy<br>kasidokas                |
| Data wykonania kopii<br>materiału zasobu                                        | 2023-07-27                             |
| Imię, nazwisko i podpis osoby<br>reprezentującej organ                          | dr. inż. J. KUSZY<br>dr. inż. J. KUSZY |

WF3

WF4



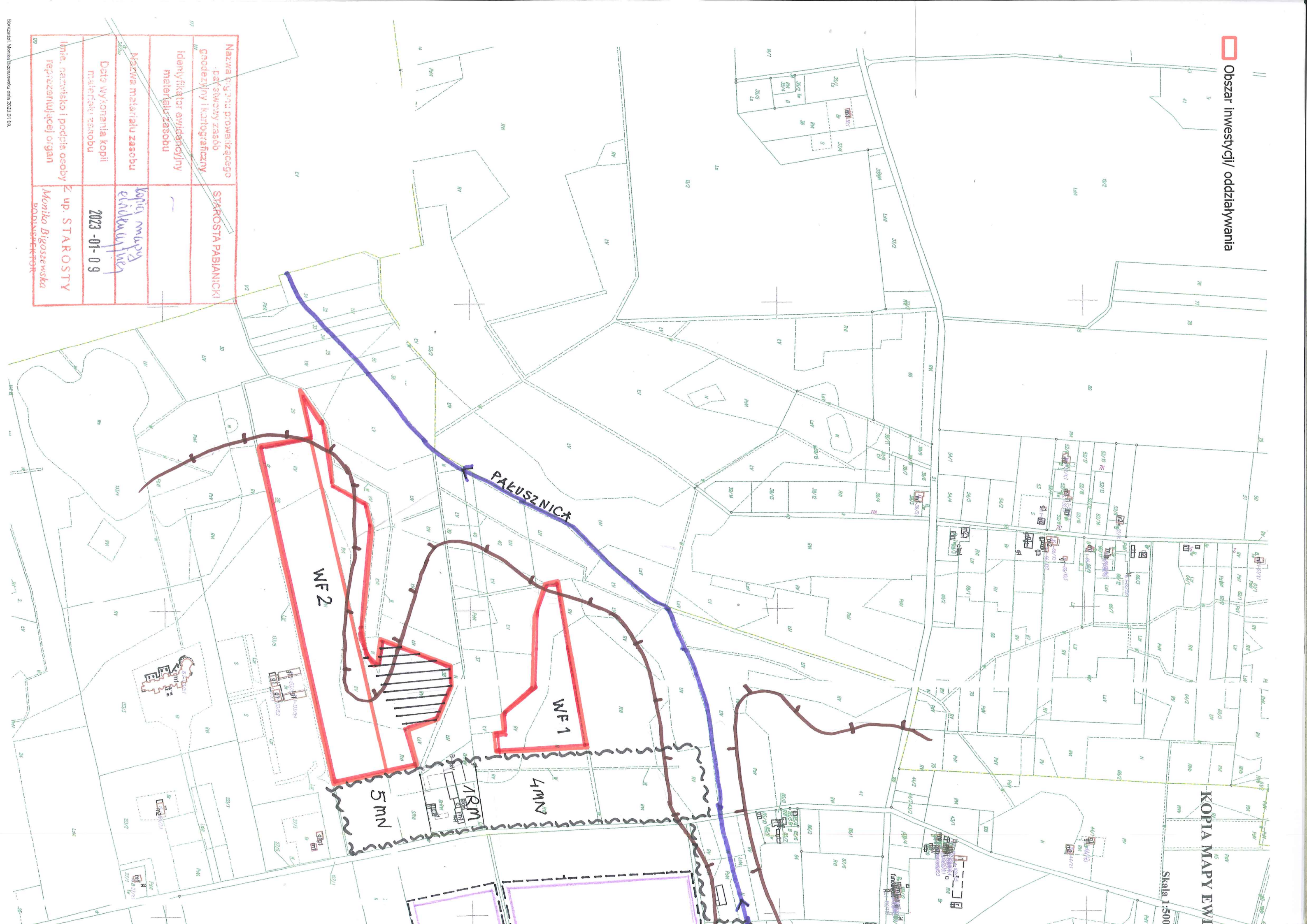


☐ Obszar inwestycji/ oddziaływania

KOPIA MAPY EWII

Skala 1:500

|                                                                               |                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Nazwa i tytuł prowadzącego<br>powszechny zasób<br>geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA PABIANICKI                            |
| Identyfikator ewidencyjny<br>materiału zasobu                                 | —                                              |
| Nazwa materiału zasobu                                                        | kopia mapy<br>ewidencyjnej                     |
| Data wykonania kopii<br>materiału zasobu                                      | 2023-01-09                                     |
| Imię, nazwisko i podpis osoby<br>reprezentującej organ                        | Z up. STAROSTY<br>Monika Bigoszevska<br>podpis |





# MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:5000

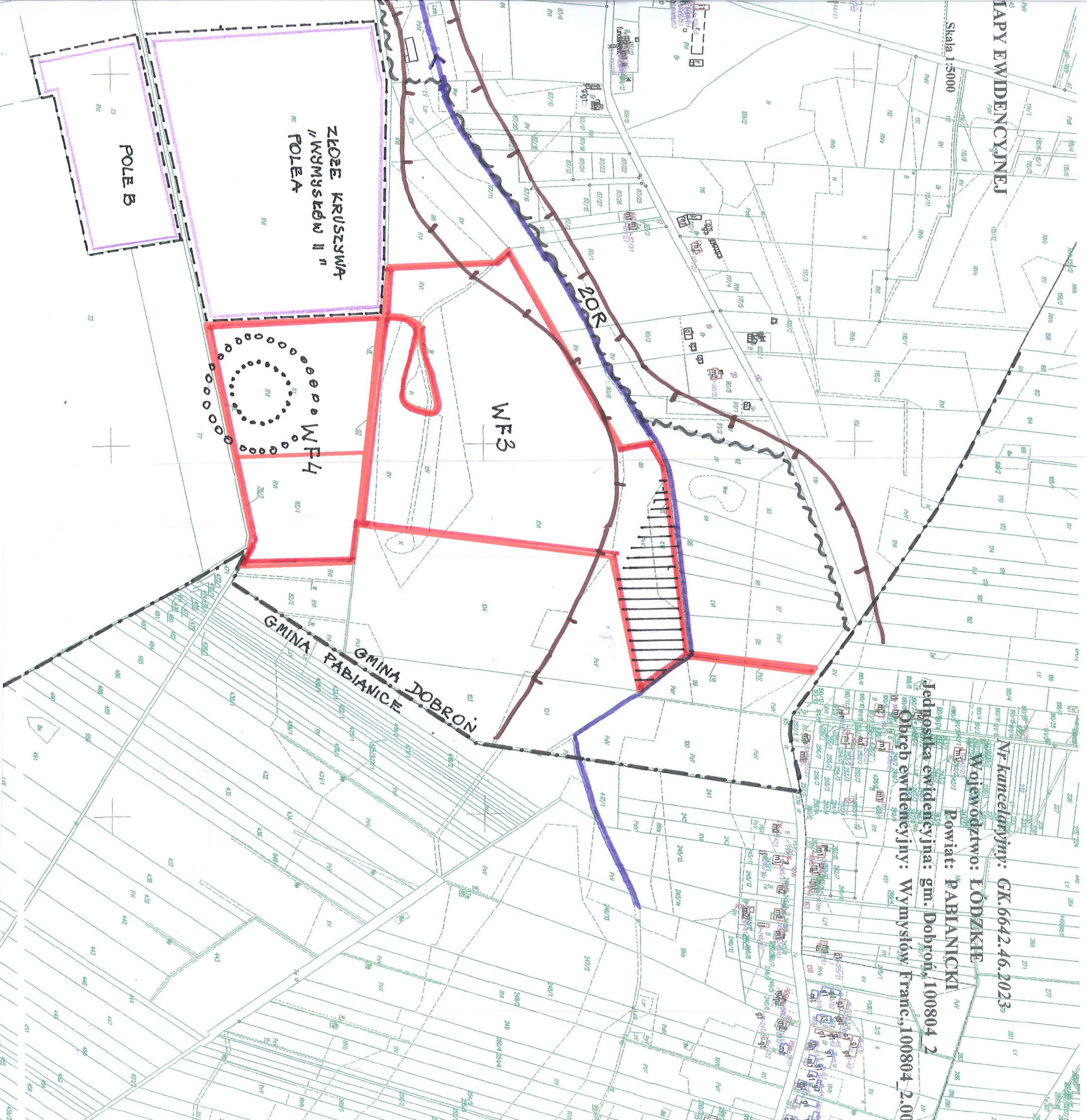
Nr kancelaryjny: GK.6642.46.2023

Województwo: ŁÓDZKIE

Powiat: PABIANICKI

Jednostka ewidencyjna: gm. Dobroń, 100804 2

Obszar ewidencyjny: Wymysłów Franc., 100804\_2.00



Analiza funkcji i zagospodarowania przestrzennego  
działek nr 29, 38, 81, 82/1 i 89 w obrębie geod. Wymysłów Francuski,  
gmina Dobroń

Skala 1:5000

- granicę terenu objętego wnioskiem
- przebieg rzeki Patuszniczy
- tereny występowania gleb organicznych
- granicę obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym
- udokumentowane złoże kruszywa „Wymysłów II- Pola A i B”
- orientacyjne granice doliny rzeki Patuszniczy
- stanowisko archeologiczne ze strefą ochrony archeologicznej
- granica administracyjna gminy Dobroń i gminy Pabianice