Dobroń, dnia 20.10.2023 r.

Znak: 6730.62.2023

# D E C Y Z J A

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U z 2023 r. poz. 775 ze zm.) oraz art. 59 ust. 1, art. 60 i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

po rozpatrzeniu wniosku WindFarm 2 Spółka z o.o. z/s 30-703 Kraków, ul. Jana Dekerta 18 nr lokalu 6 z dnia 14 września 2023 r. (data wpływu do UG w Dobroniu 18 września 2023 r.) reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Łukasza Prawdę

p o s t a n a w i a m

ustalić warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 445 położonej w obrębie geodezyjnym Barycz, gmina Dobroń.

**I. Rodzaj inwestycji:**

1.1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

Budowa farmy fotowoltaicznej z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej ze strefą ochronną, której granice stanowią linie rozgraniczające teren inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację przedsięwzięcia.

1.2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i warunków zagospodarowania:

Tereny rolne z możliwością budowy instalacji fotowoltaicznych o mocy do 2 MW wraz ze strefą ochronną. Zakres inwestycji:

* zespół paneli fotowoltaicznych w ilości do 7.400 szt. umieszczonych na stalowej konstrukcji nośnej (tzw. stoły fotowoltaiczne) pod kątem nachylenia 0-90 stopni orientacji południowej usytuowanej na gruncie o wysokości do 6,0 m npt,
* falowniki (inwertery) przekształcające energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej,
* instalacja monitorująca ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej,
* stacja kontenerowa w liczbie 2 szt. wraz z transformatorem i linią kablową doziemną o wymiarach 10x10x5 m,
* zastosowanie 2 transformatorów – suchego w izolacji żywicznej lub mokrego w izolacji olejowej, o łącznej mocy do 2000 kVA i umieszczonych wewnątrz stacji kontenerowych posadowionych na terenie planowanej inwestycji,
* ogrodzenie,
* instalacja odgromowa i zabezpieczająca,
* dopuszcza się posadowienie magazynów energii,
* pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania inwestycji.

Łączna moc elektrowni: do 2MW. Maksymalna powierzchnia terenu inwestycji - 17 484 m2, powierzchnia zabudowy – do 11 850 m2.

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

* 1. powierzchnia objęta liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – 1,7484 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,
  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, nie występują urządzenia melioracji wodnych.

**III. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. Teren inwestycji leży w granicach obszaru objętego ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – jest to Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi.
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.

1. Z powyższego wynika, że z uwagi na powierzchnię terenu inwestycji powyżej 0,5 ha, przedsięwzięcie jest zaliczane do tych, dla których postępowanie związane z oceną oddziaływania na środowisko może być wymagane. Do wniosku została jednak załączona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak:OŚ.6220.3.2023 z dnia 21 czerwca 2023 r., w której która stwierdza się brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, ale też decyzja określa konieczność wykonania warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 2 lit. b ustawy ooś z uwzględnieniem elementów wyszczególnionych w punkcie II w/w decyzji. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi załącznik do niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i ustalenia w niej zawarte są obowiązujące.

**IV. Warunki i wymagania w zakresie 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).

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

* obsługa komunikacyjna terenu inwestycji: nie jest wymagana,
* zaopatrzenie w wodę – nie jest wymagane,
* odprowadzenie ścieków – ścieki nie występują,
* odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowe, po terenie inwestycji,
* odpady technologiczne: (smary, oleje) – wywóz i utylizacja przez firmy specjalistyczne na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,
* energia elektryczna: projektowany układ daje możliwość gromadzenia energii słonecznej do wykorzystania na potrzeby własne z możliwością zbytu do sieci krajowej.

**VI. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

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

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

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

* + - * Teren inwestycji nie znajduje się w granicach terenów górniczych,
      * Inwestycja nie wymaga pozwolenia wodno-prawnego.

**VIII. Inne ustalenia:**

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, przepisy art. 36 i 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wkreślono na mapę w skali 1:1000 stanowiącą załącznik do decyzji i oznaczono literami ABCD

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).

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.

**UZASADNIENIE**

Firma WindFarm Sp. z o.o. z/s w Krakowie, ul. Jana Dekerta 18 reprezentowana przez pełnomocnika Pana Łukasza Prawdę wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Dobroń o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy działki nr 445 położonej w obrębie geodezyjnym Barycz, na której planuje zrealizować farmę fotowoltaiczną o mocy do 2MW na powierzchni 1,7484 ha. Do wniosku załączono 2 egz. kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 oraz kopię decyzji Wójta Gminy Dobroń z dnia 21 czerwca 2023 r. znak: OŚ.6220.3.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdza się brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, ale równocześnie nakłada się na inwestora obowiązki do wykonania na etapie realizacji i/lub eksploatacji przedsięwzięcia wyszczególnione w punkcie II decyzji. Decyzja ta stanowi załącznik do niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Granice terenu inwestycji mają stanowić granice działki nr 445 w obrębie geod. Barycz położonej poza obszarem objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Barycz, które jednocześnie muszą stanowić granice strefy ochronnej dla instalacji, poza którą żadne negatywne wpływy nie mogą wykraczać.

Zgodnie z zapisami art. 61 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) o treści:

*„3. Przepisów ust.1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii” -* nie musi być zachowany warunek „dobrego sąsiedztwa” i zapewnienia dostępu do drogi publicznej, w związku z tym również obszar analizowany w granicach przynajmniej 3 szerokości frontu działki nie musi być wyznaczany. Pozostałe warunki art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są spełnione.

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.

Decyzję uzgodniono:

1. ze Starostwem Powiatowym w Pabianicach w zakresie ochrony gruntów rolnych,
2. z Regionalny Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi w zakresie ochrony przyrody,
3. z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji w Łodzi – Postanowienie Nr 547/2023/Zagosp. z 05.10.2023 r.,
4. z Wodami Polskimi w zakresie melioracji wodnych.

**Pouczenie**

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

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

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

Załącznik: wyniki analizy, część opisowa.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: WindFarm 2 Sp. z o.o.,

– pełnomocnik: Pan Łukasz Prawda,

1. Strony x 6,
2. A/a.

Opracowała A. Hibner

(uprawniona do sporządzania projektów decyzji

zgodnie z art. 50 ust.4 w związku z art. 5 pkt 4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki Nr 445 położonej w obrębie geod. Barycz, 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),
* 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 14 września 2023 (data wpływu wniosku do UG w Dobroniu: 18.09.2023 r.).

Wnioskodawca: WindFarm Spółka z o.o., 30-703 Kraków, ul. Jana Dekerta 18.

Pełnomocnik inwestora: Pan Łukasz Prawda, adres j.w.

Rodzaj inwestycji wg wniosku: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW z niezbędnymi urządzeniami w zakresie infrastruktury technicznej na działce nr 445 położonej w obrębie geod. Barycz.

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.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też analiza obejmuje potwierdzenie spełnienia warunków art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977). Do sprawy ma zastosowanie treść art. 61 ust. 1 pkt 3 o treści: *„Przepisów ust.1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”.* To sprawia, że analiza obejmuje tylko spełnienie warunku art. 61 ust.1 pkt 3-6, a także brak obowiązku wyznaczania granic obszaru analizowanego.

1. Analizując wniosek pod kątem spełnienia warunków określonych w art. 61 ustawy o pizp, stwierdzono, że:
   1. Teren działki nr 445 objęty wnioskiem w obrębie Barycz ma, wg rejestru gruntów (podgląd w UG w Dobroniu) powierzchnię 1,81 ha. Jest użytkowany rolniczo i w najbliższym sąsiedztwie nie występuje żadna zabudowa, znajdują się wyłącznie grunty użytkowane rolniczo położone w sąsiedztwie drogi ekspresowej S8. Odległość granic działki nr 445 do korytarza drogi ekspresowej wynosi od 135 m do 165 m.

Szerokość działki wynosi ok. 56 m. Właścicielem działki jest Tadeusz Sobczak.

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

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

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

* 1. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 „*teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskana przy sporządzaniu planów miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1”.*

Planowana inwestycja ma być realizowana na terenach, które w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie były objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wtedy plan miejscowy ustalił dla terenu uprawy rolne jako przeznaczenie terenu. Obecnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń ten obszar również przeznacza się pod uprawy rolne bez zabudowy. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów na działce objętej wnioskiem występują grunty rolne RIVa, RIVb, RV i RVI tj. klas bonitacyjnych nie zaliczanych do prawnie chronionych. Grunty rolne wyższych klas bonitacyjnych objęte ochroną prawną nie występują w granicach działki.

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

Nie stwierdzono sprzeczności z przepisami odrębnymi. W szczególności – nie stwierdzono przeciwwskazań wynikających z przepisów o ochronie przyrody i przepisów Prawo ochrony środowiska. Obowiązujące przepisy prawne tj. § 3 pkt 54 lit.b) rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stanowią, iż w przypadku gdy powierzchnia planowanej zabudowy systemami fotowoltaicznymi na obszarach objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody przekracza 0,5 ha, może wymagać postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Teren inwestycji obecnie jest objęty ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, bowiem leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi, w związku z czym w sprawie została wydana w dniu 21 czerwca 2023 r. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdza się, iż inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Z kolei obowiązki nałożone na inwestora w tejże decyzji w trakcie realizacji i funkcjonowania przedsięwzięcia są wyszczególnione wjejrozdziale II. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi załącznik do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Z przepisów odrębnych nie wynika obowiązek sporządzania planów miejscowych dla tego rodzaju inwestycji.

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

Teren inwestycji nie leży w granicach terenu górniczego, ani też w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie inwestycji nie występują grunty zmeliorowane drenażem, nie występują też urządzenia melioracji wodnych.

Na terenie inwestycji nie występują stanowiska archeologiczne ze strefami ochrony archeologicznej.

**5. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 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.

Potwierdza się, że na przedmiotowej działce w Baryczy w/w ograniczenia nie występują.

Pierwsze dwa warunki nie muszą być spełnione, natomiast wyżej potwierdzono spełnienie warunków pozostałych. 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**

Działka nr 445 w obrębie geod. Barycz w gminie Dobroń leży 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), 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 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 wolnostojącej farmy fotowoltaicznej na działce nr 445 w obrębie Barycz w gminie Dobroń o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą 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:

Art. 61 ust. 1 pkt 3: istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

Art. 61 ust. 1 pkt 4: teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

Art. 61 ust. 1 pkt 5: decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

Art. 61 ust. 1 pkt 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.

Spełnienie w/w warunków potwierdzono, a zatem należy wydać decyzję ustalającą warunku zabudowy zgodnie z wnioskiem złożonym do Urzędu Gminy w Dobroniu

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)