

Znak sprawy: GP.6730.2.2024

**DECYZJA  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) w związku z art. 58, art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi po rozpatrzeniu wniosku PGE Energia Odnawialna S.A., ul. Ogrodowa 59A, 00-876 Warszawa z dnia 14.02.2024r. (data wpływu: 20.02.2024r.) **w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenu położonego we wsi Dąbrowa Mszadelska, działki nr 46/3 i 47/3 na budowę farmy fotowoltaicznej PV Dąbrowa Mszadelska 2 o łącznej mocy do 10MW wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą**

**określa się warunki i zasady zagospodarowania terenu  
obejmującego działki nr 46/3 i 47/3 we wsi Dąbrowa Mszadelska**

Linie rozgraniczające teren inwestycji określono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

**DLA INWESTYCJI OBEJMUJĄCEJ  
budowę farmy fotowoltaicznej PV Dąbrowa Mszadelska 2 o łącznej mocy do 10MW  
wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą**

**ustalam**

**rodzaj zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej - instalacje odnawialnego źródła  
energii**

**funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa farmy fotowoltaicznej PV  
Dąbrowa Mszadelska 2 o łącznej mocy do 10MW wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą**

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie:

- 1) warunków i wymagań ochrony kształtowania ładu przestrzennego:
  - budowa farmy fotowoltaicznej PV Dąbrowa Mszadelska 2 o łącznej mocy do 10MW wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą
  - przedsięwzięcie składać się będzie z następujących elementów:
    - paneli fotowoltaicznych polikrystalicznych lub monokrystalicznych, zamontowanych na konstrukcji stalowo-aluminiowej, stalowej bądź strunobetonowej z profilami stalowymi, zakotwionej w gruncie lub stojących na gruncie, w ilości do 20 000 sztuk, każdy o mocy minimalnej 500W
    - stacji elektroenergetycznych nN/SN z transformatorem nN/SN o mocy minimalnej 1MVA oraz rozdzielnicą SN i nN, umieszczonych na konstrukcji stalowej

ocynkowanej kotwionej na fundamencie żelbetowym lub w zabudowie kontenerowej lub w budynku wykonanym metodą tradycyjną bądź w formie prefabrykowanej, w ilości do 10 sztuk

- inwerterów DC/AC
  - umieszczonych na konstrukcji stalowej ocynkowanej kotwionej w gruncie (dla inwerterów o mocy poniżej 1MW) w ilości do 100 sztuk, o mocy minimalnej 60kW lub
  - umieszczonych w stacjach elektroenergetycznych nN/SN (dla inwerterów o mocy równej lub większej niż 1MW), w ilości do 10 sztuk
- sieci kablowej, teletechnicznej i telekomunikacyjnej, łączącej poszczególne elementy farmy PV
- szafek kablowych
- ogrodzenia wraz z furtkami i bramami wjazdowymi - ogrodzenie z siatki lub panelowe z gotowych elementów z przestrzenią minimum 20cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia bez podmurówki lub z podmurówką umieszczoną na poziomie gruntu w kolorystyce stonowanej o barwach naturalnych (w odcieniu zieleni lub szarości), dolna krawędź ogrodzenia nie powinno być zakończona ostrymi elementami
- infrastruktury przyłączenia do sieci operatora elektroenergetycznego (szczegółowe parametry i lokalizacja przedmiotowej infrastruktury będą możliwe do określenia na późniejszym etapie realizacji inwestycji)
- dróg wewnętrznych, placów postojowych
- panele montowane będą w pozycji horyzontalnej lub wertykalnej w równomiernie rozmieszczonych rzędach, pogrupowane w powtarzalne sekcje, dolna krawędź „stołu” będzie się znajdowała na wysokość minimum 0,6 m od powierzchni terenu, wysokość konstrukcji wynosić będzie maksymalnie ok. 4m
- nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi gminnej (działki nr 46/2, 47/2, 48/4 i 44) i drogi wojewódzka (działka nr 49) - według załącznika graficznego
- powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50 000 m<sup>2</sup>
- powierzchnia biologicznie czynna - maksymalnie 55 000 m<sup>2</sup>
- gabaryty i wysokość projektowanego budynku technicznego z transformatorem:
  - szerokość elewacji frontowej - maksymalnie 10m
  - wysokość - maksymalnie 4m
  - geometria dachu - dach dwuspadowy, kierunek głównej kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do frontu działki, kąt nachylenia połaci dachu - do 5°, wysokość głównej kalenicy dachu - maksymalnie 4m

## 2) ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

- na terenie inwestycji nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1336 z późniejszymi zmianami)
- zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 54)
- zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1094 z późniejszymi zmianami)
- realizacja inwestycji, którą zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów

z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839 z późniejszymi zmianami)

- zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Dmosin znak: OŚ.6220.5.2023 z dnia 23.11.2023r.
- rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1478 z późniejszymi zmianami)

3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- nie określa się

4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- sposób zaopatrzenia w wodę - nie określa się
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną - istniejąca sieć elektroenergetyczna, projektowana instalacja pozyskująca energię z odnawialnych źródeł
- sposób zaopatrzenia w energię ciepłą - nie określa się
- sposób zaopatrzenia w środki łączności - nie określa się
- sposób odprowadzenia ścieków - nie określa się
- sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - na własny nieutwardzony teren inwestycji
- sposób gospodarowania odpadami - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy
- komunikacja - dostęp do drogi gminnej (działka nr 46/2, 47/2, 48/4 i 44) i drogi wojewódzkiej (działka nr 49)
- wymagana ilość miejsc parkingowych - maksymalnie 20

5) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich poprzez określenie warunków ochrony przed:

- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej - poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych
- pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności - poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych
- pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie - poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych

Nie mogą być naruszone prawa osób trzecich, należy spełnić wymagania określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U z 2023r. poz. 682 z późniejszymi zmianami).

## **UZASADNIENIE**

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania terenu, działki nr 46/3 i 47/3 we wsi Dąbrowa Mszadelska (budowa farmy fotowoltaicznej PV Dąbrowa Mszadelska 2 o łącznej mocy do 10MW wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą) następuje w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688) przepisów art. 61 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

Przewiduje się na działkach nr 46/3 i 47/3 we wsi Dąbrowa Mszadelska budowę farmy fotowoltaicznej PV Dąbrowa Mszadelska 2 o łącznej mocy do 10MW wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą.

W/w inwestycja obejmuje budowę urządzeń infrastruktury technicznej - instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tj. Dz.U. z 2023r poz. 1436 z późniejszymi zmianami), w związku z tym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się.

Zgodnie z art. 2 pkt 13 w/w ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii instalacja odnawialnego źródła energii - oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

a) urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub

b) obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego

- a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego.

Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (klasy: RIVb, RV, S-RIVa, S-RIVb, S-RV, Br-RV) zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 82).

Teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1336 z późniejszymi zmianami).

Teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią (ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne - Dz.U. z 2023r. poz. 1478 z późniejszymi zmianami), poza obszarami osuwania się mas ziemnych (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska - t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 54) oraz poza obszarami i terenami górnictwami (ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze - t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 633 z późniejszymi zmianami)

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, po ustaleniu, że spełnione są wymogi do wydania decyzji, a także po uzgodnieniu projektu decyzji ustalono warunki zabudowy.

### **POUCZENIE**

1. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich
2. Zgodnie z art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę
3. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot

nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy  
Zgodnie z art. 55 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
ustawy decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę

5. Zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U z 2023r. poz. 682 z późniejszymi zmianami) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Celem uzyskania pozwolenia na budowę należy w Starostwie Powiatowym w Brzezinach przedłożyć materiały zgodne z art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 w związku z art. 17 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Wójta Gminy Dmosin, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, zaś stronie nie przysługuje prawo do wniesienia odwołania od tej decyzji ani wniesienia skargi do sadu administracyjnego.

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;

1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Z up. WÓJTA  
*Iwona Wiśniewska*  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej, Infrastruktury  
i Ochrony Środowiska

#### Załączniki:

1. Część graficzna decyzji

#### Otrzymują:

1. PGE Energia Odnawialna S.A., ul. Ogrodowa 59A, 00-876 Warszawa  
Pełnomocnik: Aneta Paciejko-Borowy, ul. Ogrodowa 59A, 00-876 Warszawa
2. Pozostałe strony postępowania poprzez obwieszczenie
3. A/a

Decyzja zawiera 5 kolejno ponumerowane strony

Projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. arch. Ewa Starzec

