

Znak: GTK.6730.47.2023

**Decyzja o warunkach zabudowy**

Na podstawie:

- art.4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust.1, art.60 ust. 1, 2 i 4, art.61 i art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U z 2023 r. poz. 977)
  - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),
  - art. 104, art. 106, art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U.2023 r. poz. 775 ze zm.),
- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.08.2023 r., który złożył:  
**Solit 2 Sp. z o.o., ul. Żelazna 69A, 00-854 Warszawa,**

na inwestycję: budowa instalacji odnawialnego źródła energii – PV Gniewoszków o mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu;  
zlokalizowaną: na terenie części działek o nr ewid.: 95, 96, 224, 103, 104, 113, 114/2, 135/2, obręb Kolonia Markowola, Gmina Gniewoszków.

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

Dla:

**Solit 2 Sp. z o.o., ul. Żelazna 69A, 00-854 Warszawa,**

Rodzaj inwestycji:

**budowa instalacji odnawialnego źródła energii – PV Gniewoszków o mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu;**

Lokalizacja inwestycji:

**na terenie części działek o nr ewid.95, 96, 224, 103, 104, 113, 114/2, 135/2, obręb Kolonia Markowola, Gmina Gniewoszków.**

**1. Rodzaj zabudowy: zabudowa przemysłowa.**

**1.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
- b) sposób zagospodarowania terenu – **Budowa PV Gniewoszków o mocy do 20 MW** (do 90 000 sztuk modułów fotowoltaicznych), inwerterów, kontenerowych stacji transformatorowych (do 20 sztuk), kontenerowe magazyny energii (do 30 szt.), przyłącze do sieci elektroenergetycznej, ogrodzenia, zjazd, dojazdy, dojścia, porządkowanie terenu, miejsce gromadzenia odpadów.

**2. Ustalenia – warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**2.1. Warunki kształtowania zabudowy oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1. ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działek drogowych (dz. nr ewid. 183, 185, 186) Od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję lokalizować należy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- 2. wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni objętej decyzją - do 0,9,
- 3. **Parametry dla kontenerowych magazynów energii:**
  - a) szerokość elewacji frontowej kontenerów - od 1,0 do 9,0 m,
  - b) wysokość kontenerów – od 2,0 m do 3,0 m,
  - c) geometria dachów na kontenerach – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°. Dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich (ze spadkiem technicznym),
- 4. **Parametry dla stacji transformatorowej:**
  - a) szerokość elewacji frontowej - od 2,0 do 6,0 m,
  - b) wysokość – od 3,0 m do 4,0 m,
  - c) geometria dachów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°. Dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich (ze spadkiem technicznym).
- 5. Dopuszcza się możliwość podziału na mniejsze instalacje.

## **2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych:**

- a) planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019.1839 t.j.). Dla przedmiotowego przedsięwzięcia wydana została *Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia* znak: GK.6220.2.5.2023 z dnia 12.07.2023r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Wszelkie zagospodarowanie winno być zgodne z ww. decyzją oraz przepisami odrębnymi,
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U.2022 poz.2556 ze zm.), ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) i ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tj. Dz.U.2023 poz. 1478 ze zm.),
- c) ustalenie w terenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji. W przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. W przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt. Należy przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentację powykonawczą z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie,
- d) planowana inwestycja winna być realizowana na warunkach określonych m.in. w przepisach:
  - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2023 r. poz. 682),
  - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2022 r. poz. 1255 ze zm.),
- e) planowana inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,
- f) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów teren objęty wnioskiem (pow. ok. 156 369 m<sup>2</sup>) – część działek o nr ewid.: 95,96,224,103,104,113,114/2,135/2 położony jest na gruntach rolnych klasy RV, RIVb, RIVa, Lz. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana.

## **2.3 Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy przedmiot ten zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do wojewódzkiego konserwatora zabytków.

## **2.4 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) woda – nie dotyczy,
- c) energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej,
- d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
- e) gaz – nie dotyczy,
- f) odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej działki,
- g) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- h) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,
- i) obsługa komunikacyjna – teren objęty wnioskiem posiada dostęp do dróg publicznych – działka nr ewid. 183 poprzez dz. nr ewid. 96, z działki nr ewid. 185 poprzez dz. nr ewid. 103, 104 i 113 z działki nr ewid. 186 poprzez dz. nr ewid. 113 i 135/2). W obrębie nieruchomości należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości.

## **2.5 Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1. planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno- budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2023 r. poz. 682 ze zm.),



1) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem w szczególności należy zapewnić ich ochronę:

b) przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,

c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,

d) istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem.

## **2.6. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

(w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych) – nie nakłada się szczególnych wymagań.

3. Decyzja niniejsza nie ustala ostatecznego usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone podczas wykonywania projektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2023 r. poz. 682 ze zm.) i przepisami techniczno - budowlanymi m.in. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Linie rozgraniczające inwestycji określono liniami **A-B-...-G-H, I – J -...- P –R, S-T-...- C'- D'** na załączniku graficznym do decyzji.

## **UZASADNIENIE**

Wnioskodawca, **Solit 2 Sp. z o.o.**, złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na **budowie instalacji odnawialnego źródła energii – PV Gniewoszków o mocy do 20 MW** wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie części działek o nr ewid.95, 96, 224, 103, 104, 113, 114/2, 135/2, obręb Kolonia Markowola, Gmina Gniewoszków.

W niniejszej sprawie zostało wszczęte postępowanie administracyjne (znak: **GTK.6730.47.2023**) zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku- Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U.2023 r. poz. 775 ze zm).

W dniu 04.09.2023 r. wpłynęły uwagi sąsiada, p. Andrzeja Smolarczyka, w których wskazuje, iż planowana inwestycja koliduje z planami realizacji agroturystyki na jego nieruchomości, atrakcyjność działek w okolicy znacznie spadnie, a walory krajobrazowe znacznie się pogorszą. Opowiadając na powyższe uwagi należy zauważyć, iż samo wydanie decyzji o warunkach zabudowy stanowi wyłącznie początek procesu inwestycyjnego i nie stanowi o powstaniu ewentualnej inwestycji. Na tym etapie organ bada wyłącznie czy planowana inwestycja spełnia wymagania m.in. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast zgodnie z zapisami powyższej decyzji, gdy do realizacji inwestycji dojdzie: „planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem”.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U z 2023 r. poz. 977), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588).

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.**

1) Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Wójty Gminy Gniewoszków w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do jego wniesienia. Z dniem dostarczenia Wójtowi Gminy Gniewoszków oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania przez wszystkie strony decyzja stanie się prawomocna i ostateczna.

2) Informuję, iż w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy może wnieść żądanie o wymierzenie kary. Żądanie wnosi się do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w w/w sprawie.

#### **DODATKOWE INFORMACJE:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Zgodnie z przepisami art.63 ust.4 w/w ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.
4. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
5. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
  - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji (przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).
6. Projekt budowlany winien być opracowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2022 r. poz. 1255 ze zm.) oraz zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2023 r. poz. 682 ze zm.)

#### **Przedmiotowa inwestycja podlega uzgodnieniu:**

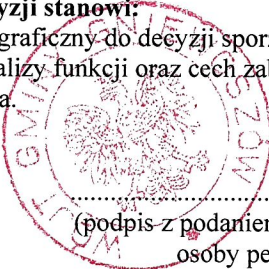
- a) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych,
- b) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych.

*(uwaga przygotowującego projekt decyzji: ważna odmowa uzgodnienia projektu decyzji przez którykolwiek organ skutkuje odmową wydania decyzji o warunkach zabudowy)*

w odniesieniu pozostałych organów, o których mowa w art. 53, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność uzgodnienia nie zachodziła.

#### **Integralną część niniejszej decyzji stanowi:**

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000,
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa i graficzna.



*Izabela Kierasińska*  
Sekretarz Gminy

(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

#### **Otrzymują:**

2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. a/a

Projekt decyzji przygotowała:  
mgr inż. arch. Katarzyna Święcicka – Brzozowska  
członek LOIA nr LB-0134.



## Załącznik Nr 2

do decyzji nr GTK.6730.47.2023

z dnia 22.01.2024 r.

Gniewoszków, dnia 22.01.2024 r.

### ANALIZA

#### **funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

przeprowadzona na podstawie art. 61. ust. 5a oraz Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 poz. 977) oraz §9 ust. 3 i 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

#### **Rodzaj inwestycji:**

**budowa instalacji odnawialnego źródła energii – PV Gniewoszków o mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu;**

#### **Lokalizacja inwestycji:**

**na terenie części działek o nr ewid.95, 96, 224, 103, 104, 113, 114/2, 135/2, obręb Kolonia Markowola, Gmina Gniewoszków.**

#### **Granice obszaru przyjętego do analizy:**

Wg załącznika graficznego do analizy sporządzonego na mapie zasadniczej w skali 1:1000 obejmującego obszar wystarczający do przeprowadzenia analizy istniejącego zagospodarowania terenu.

- I. Zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt. 1** – ponieważ planowana inwestycja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, zgodnie z art. 61, ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się.
- II. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 2** – ponieważ planowana inwestycja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, zgodnie z art. 61, ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się.
- III. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 3** – projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: wykonanie przyłącza do sieci elektroenergetycznej.
- IV. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 4** – zgodnie z wypisem z rejestru gruntów teren objęty wnioskiem (pow. ok. 156 369 m<sup>2</sup>) – część działek o nr ewid.: 95,96,224,103,104,113,114/2,135/2 położony jest na gruntach rolnych klasy RV, RIVb, RIVa, Lz. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana.
- V. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 5** – planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019.1839 t.j.). Dla przedmiotowego przedsięwzięcia wydana została *Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia* znak: GK.6220.2.5.2023 z dnia 12.07.2023r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Wszelkie zagospodarowanie winno być zgodne z ww. decyzją oraz przepisami odrębnymi.
- VI. W zakresie art. 61, ust. 2** – nie stosuje się.
- VII. W zakresie art. 61, ust. 3** – nie stosuje się.
- VIII. W zakresie art. 61, ust. 4** – nie stosuje się.
- IX. W zakresie art. 61, ust. 5** – wykonanie projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a zarządcami sieci.

#### **Wyniki analizy:**

Stwierdzono, że istnieje możliwość realizacji inwestycji określonej we wniosku na warunkach określonych w decyzji. Projektowane zamierzenie na działce objętej decyzją nie ogranicza dostępu do drogi publicznej działek sąsiednich, zaś istniejąca w sąsiedztwie infrastruktura, umożliwia realizację zamierzenia budowlanego.

**Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny do analizy sporządzony na mapie w skali 1:1000.**



Analizę przygotowała:

mgr inż. arch. Katarzyna Świąćicka – Brzozowska  
członek LOIA nr LB-0134.

**Z up. WÓJTA**

