

### 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 2022 r. poz. 503),
- 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 (Dz. U. 2021.735 t.j.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 06.10.2022 r., który złożyła:

**PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa;**

na inwestycję: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 5,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu;

zlokalizowaną: na terenie części działek o nr ewid. 33, 34, obręb Sarnów, Gmina Gniewoszków.

## **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

Dla:

**PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa;**

Rodzaj inwestycji:

**budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 5,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu (zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach).**

Lokalizacja inwestycji:

**na terenie części działek o nr ewid. 33, 34 obręb Sarnów, 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 5,0 MW**, kontenery stacji (transformatorowo-kontrolnych), zjazd, dojazdy, dojścia, porządkowanie terenu.

**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. Nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy, ponieważ teren nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej. 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 0,70
- 3. udział powierzchni biologicznej czynnej – minimum 30%,
- 4. parametry dla kontenerowych stacji (transformatorowo-kontrolnych):
  - a) Liczba obiektów – do 3 szt.,
  - b) szerokość elewacji frontowej kontenerów - od 1,5 do 6,0 m,
  - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej kontenerowej stacji transformatorowej, (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, atyki, okapu dachu wyznacza się na wysokości od 2,0 do 4,0 m (wysokość elewacji nie dotyczy ścian szczytowych których wysokość jest równa wysokości budynku w kalenicy, z wyłączeniem kominów),
  - d) wysokość kalenicy kontenerowej stacji transformatorowej – od 2,0 m do 4,0 m,

## **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.2021 r. poz 2351 ze zm.),
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem w szczególności należy zapewnić ich ochronę:
  - a) 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 (tj. Dz.U.2021 r. poz 2351 ze zm.) i przepisami techniczno - budowlanymi.

4. Linie rozgraniczające inwestycji określono liniami **A-B-C-D-E-F** - na załączniku graficznym do decyzji.

## **UZASADNIENIE**

**PCWO ENERGY PROJEKT SP. Z O.O.**, (reprezentowana przez Panią Martę Klemczak) złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 5,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie **części działek o nr ewid. 33, 34 obręb Sarnów, Gmina Gniewoszków**.

W niniejszej sprawie zostało wszczęte postępowanie administracyjne (znak: **GTK.6730.33.2022**) zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2021.735 t.j.).

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 2022 r. poz. 503), 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.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 Lublinie za pośrednictwem Wójta 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.

Załącznik Nr 2  
do decyzji nr GTK.6730.33.2022  
z dnia 8.12.2022 r.

Gniewoszków, dnia 26.10.2022 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 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 poz. 503) 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 5,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.**

#### **Lokalizacja inwestycji:**

**na terenie części działek o nr ewid. 33, 34, obręb Sarnów, 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.
- IV. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 4** – zgodnie z wypisem z rejestru gruntów teren objęty wnioskiem – część działek o nr ewid. 33, 34 położona jest na gruntach rolnych klasy RV, RVI. 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 z § 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.6220.5.2021 z dnia 31 stycznia 2022 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Planowana inwestycja musi być zgodna z warunkami korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia określonymi w ww. decyzji,
- 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.**



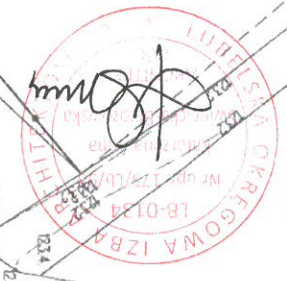
Analizę przygotowała:

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

Mniejszy załącznik stanowi integralną część decyzji znak: GTR.6730.83.2022 z dnia 8.12.2022 r.



Urząd Gniezno  
Szymon Gac



Załącznik graficzny do decyzji  
lokalizacja: dz nr ewid 33, 34 obręb Sarnów

A B  
C D

granica terenu objętego decyzją  
linie rozgraniczające inwestycji

0 30 50 100 m

