

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.09.2022 r. (uzupełnionego dnia 5.10.2022 r.), który złożył:

*[Faint, illegible text, likely a signature or stamp]*

na inwestycję: budowa instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą,  
przewidzianą do realizacji: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 2/9 – część działki, 2/10 i 2/11 (obręb 0025 Polichno) położonych w miejscowości Polichno, gm. Wolbórz.

**USTALAM**  
**WARUNKI ZABUDOWY**

**Rodzaj inwestycji:** budowa instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą.

**Lokalizacja inwestycji:** na terenie działek o numerze ewidencyjnym 2/9 – część działki, 2/10 i 2/11 (obręb 0025 Polichno) położonych w miejscowości Polichno, gm. Wolbórz.

**1. Rodzaj zabudowy:** instalacja fotowoltaiczna.

**funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
- b) sposób zagospodarowania terenu – zabudowa, przyłącze do sieci, stacje transformatorowe.

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

**2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi serwisowej drogi ekspresowej S8 zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
- c) projektuje się instalację wolnostojących paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą,
- d) forma architektoniczna – nie dotyczy. Montaż gotowych elementów typowych dostarczonych przez producenta. Łączna wysokość elektrowni fotowoltaicznej (konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne) nie przekroczy 5,0 m n.p.t.
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 0,70,
- f) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy,
- g) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – nie dotyczy,
- h) geometria dachów zabudowy – nie dotyczy,

- i) projektowana instalację wolnostojących paneli fotowoltaicznych pozyskiwać będzie energię elektryczną ze źródła odnawialnego,
- j) w skład instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych wchodzi następujące urządzenia i obiekty budowlane:
- panele fotowoltaiczne – do 7500 sztuk o łącznej mocy do 3 MW (moc jednostkowa do 400 W),
  - konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne – stelaże połączone trwale gruntem umożliwiające montaż paneli stanowiących jednostkę wytwórczą,
  - inwentery konwertujące prąd stały (DC) na prąd zmienny (AC),
  - kontenerowa stacja transformatorowa SN/nN (3 szt.), wymiary stacji: szerokość elewacji frontowej do 6,0 m, powierzchnia zabudowy do 30,0 m<sup>2</sup>, wysokość do 4,0 m n.p.t., dach płaski, o nachyleniu połąci od 0-5°,
  - infrastruktura naziemna i podziemna (konstrukcje wsporcze wbijane, okablowanie, ogrodzenie),
  - instalacja monitorująca,
  - instalacja odgromowa,
  - przyłącze elektroenergetyczne,
  - ciągi komunikacyjne pomiędzy rzędami paneli,
  - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją farmy PV.

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

- a) planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym znacząco potencjalnie oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Realizacja inwestycji zgodnie z decyzją z dnia 10.08.2022 r. (znak: ZOS.6220.4.23.2021.MJ) Burmistrza Wolborza określającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na: budowie instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych o mocy do 3 MW (na powierzchni do 4,4 ha) wraz z niezbędną infrastrukturą, zlokalizowanej w miejscowości Polichno na fragmentach działek nr ewidencyjnych 2/9, 2/10, 2/11 obręb nr 0025 Polichno, gm. Wolbórz.
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1273 z późn. zm.), z ustawą 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
- c) w przypadku kolizji istniejących drzew i krzewów z projektowaną inwestycją, jeśli na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.) – z wnioskiem w tej sprawie należy wystąpić do właściwego organu,
- d) 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. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- e) wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania,
- f) przy realizacji inwestycji należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
- g) przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu,

- h) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,
- i) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.

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

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, są obowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków – ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź), a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Wolborza.

Projektowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi a także oddziaływać niekorzystnie na chronione obiekty dziedzictwa kulturowego.

### 2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) woda – nie dotyczy,
- c) energia elektryczna – przyłączenie przedsięwzięcia do sieci elektroenergetycznej i urządzeń na warunkach określonych przez gestora w Warunkach Technicznych Przyłączenia,
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości,
- f) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- g) sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy,
- h) obsługa komunikacyjna – z drogi serwisowej drogi ekspresowej S8 poprzez istniejący zjazd i z drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 1466/2, obręb 7 m. Wolbórz) istniejącej zjazdem i przejazd przez działkę nr ewid. 2/14 (obręb 0025 Polichno).

Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki nie stanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.

Lokalizacja przyłączy infrastruktury technicznej związanych z projektowanym obiektem, poza terenem w liniach rozgraniczających, jest zgodna z niniejszą decyzją pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień, decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

### 3. 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 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed:
  - a) pozbawienia:
    - 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) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 3) w przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci,
- 4) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),

- 5) teren objęty wnioskiem graniczy z kanałem melioracyjnym,
- 6) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2233 z późn. zm.),
- 7) ustala się nakaz by wszelkie uciążliwości generowane przez instalację wolnostojących paneli fotowoltaicznych zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny.

#### **4. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Nieruchomość objęta niniejszą decyzją, jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 z późn. zm.).

#### **5. Warunków wynikających z przepisów odrębnych.**

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania.

Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:

- ustawie z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.).

#### **6. Projekt decyzji został uzgodniony:**

- Starostą Powiatu Piotrkowskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych- postanowienie znak: GBR.673.11.128.2022.EO z dnia 24.11.2022 r.
- Organem właściwym w zakresie melioracji wodnych- uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Zarządcą Drogi Ekspresowej S8 w zakresie obsługi komunikacyjnej- uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Zarządcą drogi wewnętrznej w zakresie obsługi komunikacyjnej- uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy do celów projektowych w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDEFGHIJKA,
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.

Odstąpiono od sporządzenia części graficznej wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na charakter inwestycji.

#### **UZASADNIENIE**

Pan ~~.....~~ Pełnomocnikiem Wnioskodawcy, ~~.....~~ k. złożył w dniu 19.09.2022 r. (uzupełnionego dnia 5.10.2022 r.), wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, na terenie działek o numerze ewidencyjnym 2/9 – część działki, 2/10 i 2/11 (obręb 0025 Polichno) położonych w miejscowości Polichno, gm. Wolbórz.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588 z późn. zm.).

Wniosek w przedmiotowej sprawie zawierał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania uzgodnień i ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganych art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy.

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 powołanej ustawy przedmiotowa decyzja została podjęta po wcześniejszym uzgodnieniu przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

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.**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19 za pośrednictwem Burmistrza Wolborza w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi administracji publicznej, który wydała decyzję. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia poprzez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania przez Burmistrza Wolborza decyzji o warunkach 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. Do powyższego terminu, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia takiej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Wolborza.

Zup. BURMISTRZA  
Piotr Gurdzialek  
KIEROWNIK  
REFERATU BUDOWNICTWA

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

### **POUCZENIE:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki przewidziane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).
2. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
4. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, dostarczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Decyzja niniejsza wygasa jeśli:
  1. inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
  2. dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejszej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
7. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Piotrkowie Trybunalskim.

### **Załączniki do decyzji:**

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy do celów projektowych w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDEFGHIJKA,
  - 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.
- Odstąpiono od sporządzenia części graficznej wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na charakter inwestycji.

### **Otrzymują:**

1. Pełnomocnik: Przemysław Gajdak

### **Strony postępowania:**

2. Urząd Miasta Wolborz
3. Starostwo Powiatowe w Piotrkowie Trybunalskim
4. Urząd Gminy Wolborz
5. Urząd Gminy Wolborz

### **Projekt decyzji przygotował:**

mgr Bohdan Wrzeszcz  
uprawniony urbanista  
z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

do decyzji nr RB.6730.121.2022.KR  
z dnia 16 grudnia 2022 r.

## **Wyniki z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.):

**Rodzaj inwestycji: budowa instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą.**

**Lokalizacja inwestycji: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 2/9 – część działki, 2/10 i 2/11 (obręb 0025 Polichno) położonych w miejscowości Polichno, gm. Wolbórz.**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) stwierdzono:

- I. **Zgodnie z art. 61, ust.1 pkt 1** – nie stosuje się.
- II. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 2** – nie stosuje się.
- III. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 3** – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: istniejące sieci: elektroenergetyczna.
- IV. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 4** – teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).
- V. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 5**– ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- VI. **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 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), 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.
- VII. **W zakresie art. 61, ust. 2** – nie stosuje się.
- VIII. **W zakresie art. 61, ust. 3** – stwierdzono, że w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie regulacja prawna art. 61 ust. 3 stwierdzająca że „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”. Przedmiotowa instalacja stanowi wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii.
- IX. **W zakresie art. 61, ust. 4** – nie stosuje się.
- X. **W zakresie art. 61, ust. 5** – wykonanie ewentualnych projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

**URZĄD MIEJSKI  
W WOLBORZU**

97-320 Wolbórz; Pl. Jagiellońskie 28  
tel./fax (44) 616-42-41  
pow. piotrkowski; woj. łódzkie

Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61, ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Wynik przygotował :

mgr Bohdan Wrzeszcz

uprawniony urbanista

z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Zup. BURMISTRZA**  
*Piotr Gurdziak*  
**KIEROWNIK**  
**REFERATU BUDOWNICTWA**