

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz. U. z 2023 r., poz. 775) w związku z:

- Rozporządzeniem 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. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.);
  - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 164 poz. 1589),
- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.03.2022 r., uzupełnionym dnia 20.03.2023r.

### u s t a l a m

na rzecz

**FABO POLAK Sp. J., ul. Kopiecka 29, Borowianka, 42-125 Kamyk,**  
w imieniu której występuje pełnomocnik, Pan Tomasz Soluch,

### warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji polegającej na **budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 0,6 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą, do realizacji na części działek o nr ewid. 6 i 7/2, obręb Borowianka w miejscowości Borowianka**

#### 1. Rodzaj inwestycji:

- a) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** zabudowa produkcyjna i instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, z późn. zm.),
- b) określenie sposobu użytkowania obiektów budowlanych i sposobu zagospodarowania terenu:** budowa instalacji fotowoltaicznej o maksymalnej mocy do 0,6 MWp; w skład elektrowni słonecznej (fotowoltaicznej) wejść:
  - konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne, mocowana w gruncie bezpośrednio za pomocą stalowych słupów, bez betonowych fundamentów, umożliwiająca montaż paneli; łączna wysokość konstrukcji wsporczej i panelu do 4,0 m,
  - panele fotowoltaiczne - do 10 „stołów” z panelami fotowoltaicznymi o wymiarach do 5 m długości i 80 m szerokości,
  - kable zasilające elektryczne niskiego i średniego napięcia oraz przewody i instalacje sterujące,
  - obiekty i urządzenia budowlane towarzyszące – ogrodzenie o wysokości do 2,2 m z siatki (między siatką a gruntem obowiązek pozostawienia min. 10 cm pasa wolnej przestrzeni),
  - wymagane zachowanie normatywnych odległości projektowanej inwestycji od elementów istniejącego zagospodarowania terenu, w tym sieci i innych elementów infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji wymagana ich przebudowa bądź zabezpieczenie, na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

#### 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i zabudowy wynikające z przeprowadzonych analiz a także przepisów odrębnych, w zakresie:

##### a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

w zakresie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się,
- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – maksymalnie 0,04,
- wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 96% powierzchni terenu inwestycji,
- wysokość projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych nie może przekroczyć 4,0 m powyżej naturalnego poziomu terenu,

-wysokość elewacji frontowej, geometria dachu, kierunek głównej kalenicy – ze względu na rodzaj inwestycji nie określa się.

**b)obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- przyłączenie do sieci elektroenergetycznej – na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- odprowadzenie wód opadowych – na własny teren nieutwardzony,
- określenie dostępu do drogi publicznej – do drogi publicznej ul. Kopieckiej, poprzez działkę nr ewid. 7/2 obręb Borowianka,
- określenie wymagań dotyczących parkowania – nie dotyczy.

**c)ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające:

- z utworzonych obszarów ograniczonego użytkowania – nie dotyczy,
- z wyznaczonych obszarów cichych poza aglomeracją – nie dotyczy,
- teren inwestycji położony jest w granicach obszaru ONO struktur wodonośnych GZWP nr 326 „Częstochowa E”,
- z ustalonych warunków korzystania z wód regionu wodnego oraz ustanowionych obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód – nie dotyczy,
- z ustanowionych form ochrony przyrody – nie dotyczy,
- realizacja projektowej inwestycji z zachowaniem warunków określonych w decyzji Burmistrza Kłobucka o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GOR.6220.1.021.2022 z dnia 10.01.2023 r.,

**d)ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

teren nie obejmuje obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków wymienionymi w art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ,

**e)wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

projektowana inwestycja nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w tym:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej,
- pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- oddziaływania związane z projektowaną inwestycją nie mogą powodować ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów położonych poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, wyznaczonymi na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji.

**f)ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, położenia w granicy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych:** w związku z położeniem działki poza granicami tych terenów i obszarów – zasad i warunków nie określa się.

3.Na etapie projektowania mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

4.Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

### Uzasadnienie

Do tut. organu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 0,6 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą, do realizacji na części działek o nr ewid. 6 i 7/2, obręb Borowianka w miejscowości Borowianka.

Ustalono, że teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązkiem sporządzenia planu, w związku z czym, postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy zostało przeprowadzone na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ wszczął postępowanie oraz zawiadomił strony postępowania pismem, w którym określono siedmiodniowy

termin wnoszenia uwag i zastrzeżeń. Strony powiadomione o wszczęciu postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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, 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, w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Organ przeprowadził analizę warunków, niezbędnych do wydania decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z ww. zasadami. Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, iż teren projektowanej inwestycji określony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany zgodnie ze złożonym wnioskiem, z zachowaniem warunków i ograniczeń ustalonych decyzją. W wyniku analizy ustalono, iż uwarunkowania na wnioskowanej działce oraz jej położenie pozwalają na realizację projektowanej inwestycji zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Jak wynika z danych zawartych w złożonym wniosku, jedynym celem funkcjonowania projektowanej inwestycji jest generacja energii elektrycznej, przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego; elektrownia zostanie przyłączona do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia za pomocą własnego przyłącza, zrealizowanego na zasadach określonych w art. 7 ust. 8d i 8d<sup>1</sup> ustawy Prawo energetyczne. Projektowana inwestycja nie wiąże się z zapotrzebowaniem w zakresie podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe będą zagospodarowane na własnym terenie. Projektowana inwestycja będzie działać w sposób autonomiczny, nie wymaga przebywania obsługi w trakcie normalnej pracy operacyjnej. Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia nie będzie miało wpływu na okolicę i komfort życia mieszkańców oraz pracę okolicznych urządzeń i będzie ograniczone wyłącznie do terenu inwestycji wskazanym w decyzji. W związku z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji nie przewiduje się emisji substancji wywierających szkodliwe oddziaływanie na środowisko.

Do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Kłobucka o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną m. in. na podstawie § 3 ust. 1 pkt 52 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia objętego wnioskiem.

Zachowana będzie biologiczna czynność terenu inwestycji, za wyjątkiem niewielkiej powierzchni zajętej przez stacje transformatorowe oraz metalowe słupy, na których montowane będą panele fotowoltaiczne. Nie przewiduje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (technologia ustawienia stołów nie wymaga fundamentów lub dokonywania wykopów". Zatem, powierzchnia biologicznie czynna, wskazana w niniejszej decyzji, stanowi również teren pod stołami konstrukcyjnymi.



W granicach terenu inwestycji i w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Teren inwestycji nie obejmuje również innych obiektów lub obszarów, o których jest mowa w art. 53 ust 4 ustawy o p.z.p., w szczególności: miejscowości uzdrowiskowych, obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; teren inwestycji nie był też przeznaczony w poprzednio obowiązujących planach miejscowych dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których jest mowa w art.39 ust. 3 pkt 3 i art.48 ustawy o p.z.p. W oparciu o przeprowadzone analizy tut. organ stwierdza, że inwestycja objęta wnioskiem spełnia łącznie wszystkie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-6.

W trakcie prowadzonego postępowania nie wpłynęły żadne wnioski i zastrzeżenia ze strony właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Na podstawie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego i art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt przedmiotowej decyzji został uzgodniony pozytywnie przez Starostę Kłobuckiego, postanowieniem nr ROŚ.6123.1.006.2023.VI z dnia 28.04.2023r.

Stosownie do przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowana inwestycja jest zaliczona do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska.

Wyjaśnić należy, że niniejsza decyzja o warunkach zabudowy ma charakter deklaratoryjny, co oznacza, że nie konstytuuje żadnych praw czy obowiązków nieprzewidzianych w ustawie lub akcie wykonawczym. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Niniejsza decyzja spełnia wymagania art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Kłobucka, 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 oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości wniesienia odwołania od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej -zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006r. (Dz.U.2022.2142.z późn.zm. )

Projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. arch. Małgorzata Krupa  
SOIA NR SL-0795

W załączeniu :

- załącznik nr 1- część graficzna decyzji
- załącznik 1a – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu część

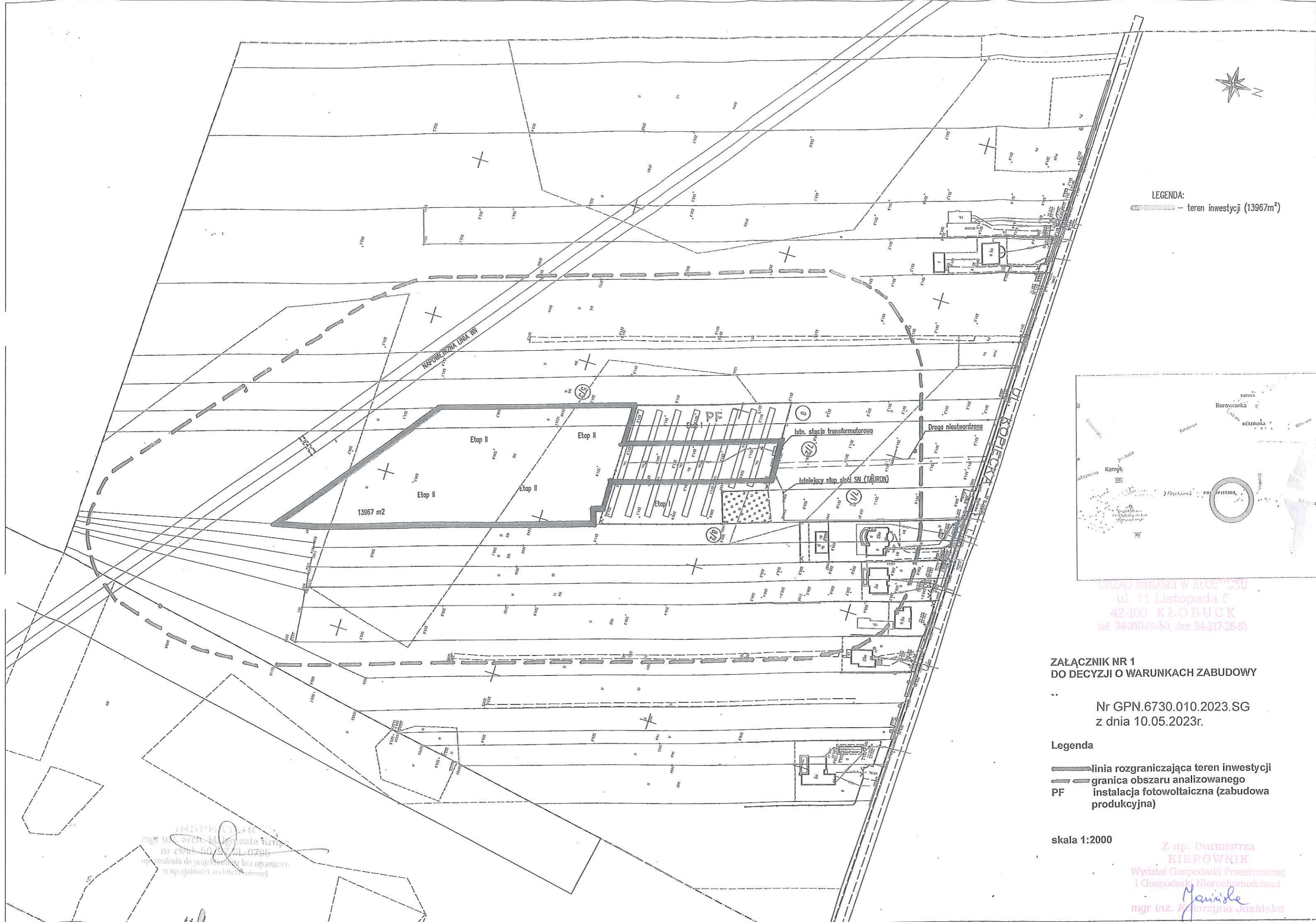
Otrzymują :

1.Strony wg karty doręczeń a/a

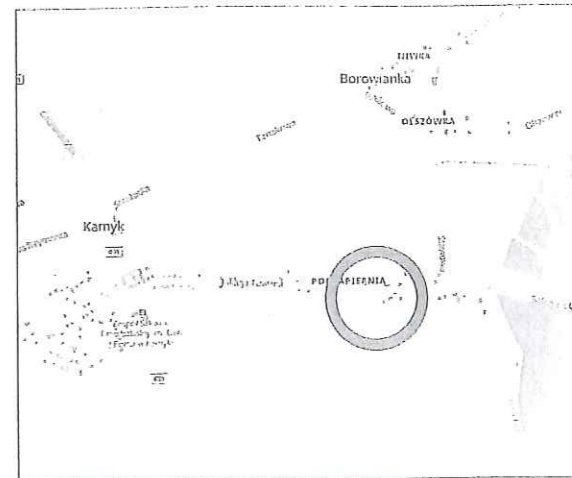


Z up. Burmistrza  
KIEROWNIK  
Wydział Gospodarki Przestrzennej  
i Gospodarki Nieruchomościami  
*Katarzyna Jasńska*  
mgr inż. Katarzyna Jasńska








LEGENDA:  
 - teren inwestycji (13967m<sup>2</sup>)



URZĄD MIEJSKI W KŁOBUCKU  
 ul. 11 Listopada 6  
 42-100 KŁOBUCK  
 tel. 34-310-01-50, fax 34-317-26-61

ZAŁĄCZNIK NR 1  
 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Nr GPN.6730.010.2023.SG  
 z dnia 10.05.2023r.

Legenda  
 linia rozgraniczająca teren inwestycji  
 granica obszaru analizowanego  
 PF  instalacja fotowoltaiczna (zabudowa produkcyjna)

skala 1:2000

Z up. Burmistrza  
 KIEROWNIK  
 Wydział Gospodarki Przestrzennej  
 i Gospodarki Nieruchomościami  
  
 mgr inż. Katarzyna Jasińska

INSPIRACJA  
 mgr inż. arch. Magdalena Jura  
 nr ewid. 50/5741/0705  
 upoważnienia do projektowania bez ograniczeń  
 w specjalności architektonicznej



WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, O  
KTÓRYCH MOWA W ART. 53 UST. 3 i ART. 61 UST. 1

**Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania oraz zabudowy terenu planowanej inwestycji**

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązkiem sporządzenia planu, w związku z czym, postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy winno być przeprowadzone na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowana inwestycja nie jest inwestycją celu publicznego w związku z czym mają zastosowanie przepisy dotyczące zmiany zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

**Wyniki analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji**

(w zakresie warunków, o których mowa w art. 53 ust. 3 pkt 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Wniosek dotyczy zmiany sposobu zagospodarowania terenu, stanowiącego grunty oznaczone symbolem RIVb, RV, Ba. Teren objęty wnioskiem jest częściowo zabudowany panelami fotowoltaicznymi.

**Wyniki analizy warunków niezbędnych do wydania decyzji o warunkach zabudowy**

(w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

1. w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się produkująca energię elektryczną elektrownia wiatrowa, którą zakwalifikowano jako porównawczą,
2. teren ma dostęp do drogi wewnętrznej, posiadającej dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji wnioskowanej inwestycji,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5. planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza przepisów odrębnych, a w granicach terenu objętego wnioskiem brak jest obiektów i obszarów objętych ochroną prawną,
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, 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, w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**Wyniki analizy parametrów zabudowy** - w zakresie określonym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- zgodnie z § 4 - linia zabudowy – nie ustala się,
- zgodnie z § 5 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 4%,
- zgodnie z § 6 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
- zgodnie z § 7 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – nie ustala się,
- zgodnie z § 8 - geometria dachu – nie ustala się; wysokość obiektów i urządzeń budowlanych – do 4,0 m.

mgr inż. arch. Małgorzata Krupa  
SOIA SL-0795, upr. bud. Nr 50/97

INSPEKTOR  
mgr inż. arch. Małgorzata Krupa  
nr ewid. 50/97 SL-0795  
prawniczenia do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej

Z up. Burmistrza  
KIEROWNIK  
Wydział Gospodarki Przestrzennej  
i Gospodarki Nieruchomościami  
mgr inż. Katarzyna Jasińska