

Tczów, dnia.....2023 r.

Wójt Gminy  
26-706 Tczów  
GPR.6730.15.2023

**DECYZJA (projekt) Nr 15 / 2023  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust.2, art.59 ust. 1, art. 60 ust.1, art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023, poz. 977), oraz art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 775.), 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy ( Dz. U. Nr 164, poz. 1589) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 21.04.2023 r. przez **Panią Marlenę Marię Kwiecień, zam. ul. Wspólna Droga 23, 04-345 Warszawa działającą przez Pełnomocnika Pana Jana Snopczyńskiego, zam. ul. Stefana Żeromskiego 96, 26-700 Zwoleń** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla **budowy infrastruktury technicznej dla instalacji fotowoltaicznej o mocy 1MW „Solar Borki” w obrębie Tczów Borki, gmina Tczów, dz. nr ewid. 475/1 i 475/2**

po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej i po uzgodnieniu decyzji stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

z organami właściwymi w sprawach melioracji wodnych – postanowienie nr                    z dnia

z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych – postanowienie nr                    z dnia

ze Starostą Zwoleńskim, 26-700 Zwoleń, ul. Wł. Jagiełły 4, w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – postanowienie nr                    z dnia

z właściwym zarządcą drogi, dz. nr ewid. 504 – postanowienie nr                    z dnia

z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A. w odniesieniu do oddziaływania sieci przesyłowych – postanowienie nr                    z dnia

z właściwym Zakładem Energetycznym PGE w odniesieniu do oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia – postanowienie nr                    z dnia

**USTALAM**

**SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU I WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji zamierzonej przez Panią Marlenę Marię Kwiecień, zam. ul. Wspólna Droga 23, 04-345 Warszawa działającą przez Pełnomocnika Pana Jana Snopczyńskiego, zam. ul. Stefana Żeromskiego 96, 26-700 Zwoleń, polegającej na:

**BUDOWIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA INSTALACJI FOTOWOLTAICZNEJ O MOCY  
1MW „SOLAR BORKI” W OBRĘBIE TCZÓW BORKI, GMINA TCZÓW,  
DZ. NR EWID. 475/1 I 475/2**

**1. Rodzaj inwestycji** – produkcja energii elektrycznej OZE – planowana powierzchnia inwestycji do 1,8 ha (powierzchnia podlegająca przekształceniu); planowane przedsięwzięcie obejmuje montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 1 MW o powierzchni do 5880 m<sup>2</sup>, montowanych na aluminiowych lub stalowych stelażach za pomocą kotew wbijanych w ziemię infrastrukturę naziemną i podziemną związaną z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych, oraz przyłącze energetyczne, konwertery, tymczasowe drogi wewnętrzne, linie kablowe energetyczne, stacja transformatorowa typu kontenerowego 0,4/15kV, o powierzchni do 20 m<sup>2</sup>, ogrodzenie, monitoring, oraz inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz analizy urbanistycznej położenia i stanu zainwestowania przedmiotowej działki i obszaru sąsiedniego.**

**a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
- gabaryty stacji transformatorowej kontenerowej, prefabrykowanej – według technologii producenta,
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy – nie ustala się,
- inwestycję należy usytuować na działce, projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2022, poz. 1225), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2023 r., poz.682 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.).

**b) ochrona środowiska i zdrowia ludzi**

- teren przedmiotowej inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
- obowiązuje ochrona drzew i krzewów w rejonie inwestycji. W razie kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącym drzewostanem, usunięcie drzewa lub krzewu należy realizować zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 916),
- projektowana inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody gleby oraz stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje i zakłócenia elektryczne,
- w przypadku lokalizacji inwestycji na gruncie rolnym lub leśnym, należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej /dotyczy gleb pochodzenia mineralnego i organicznego klasy I, II, IIIa, IIIb i gleb pochodzenia organicznego klasy IV, IVa, IVb, V i VI, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku (tj. Dz. U. 2022, poz. 2409 z późn. zm.) oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne/,
- inwestycja jest zaliczona do przedsięwzięć mogących 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. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Wójt Gminy Tczów wydał 10.03.2023 r. dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego decyzję o środowiskowych

uwarunkowaniach, znak: GPR.6220.1.2022.DW,  
w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.  
W ww. decyzji zostały określone istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji, eksploatacji przedsięwzięcia, zgodnie z którymi:

- bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z pracami ziemnymi, montażem paneli i infrastruktury wraz z okablowaniem, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody,
- podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt oraz sprawdzić dna wykopów pod kątem występowania drobnych zwierząt i w przypadku ich stwierdzenia, należy je ostrożnie wydostać i przenieść w dogodne miejsce poza obszar prac,
- wykaszanie roślinności pomiędzy rzędami paneli należy wykonywać po 1 sierpnia i prowadzić je od środka farmy w kierunku zewnętrznym,
- planowane prace ziemne w obrębie drzew i krzewów należy wykonywać ręcznie lub przy użyciu specjalnego sprzętu,
- należy pozostawić prześwit wielkości 20 cm pomiędzy ogrodzeniem, a powierzchnią gruntu,
- do ewentualnego obsiewu terenu należy użyć wyłącznie rodzimych gatunków roślin,
- na panelach fotowoltaicznych należy zastosować powłoki antyrefleksyjne,
- w celu ograniczenia wpływu planowanego przedsięwzięcia na krajobraz należy zastosować ogrodzenie w odcieniach zieleni,
- prace ziemne związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu m. in. poprzez użycie sprawnego sprzętu, będącego w dobrym stanie technicznym, odpowiednią organizację prac budowlanych, magazynowanie materiałów i surowców niezbędnych do prowadzenia robót w sposób bezpieczny dla środowiska gruntowo-wodnego,
- wszelkie prace związane z konserwacją i naprawą maszyn oraz tankowaniem prowadzić poza terenem inwestycji, w specjalnie do tego wyznaczonych miejscach; w przypadku konieczności konserwacji, naprawy lub tankowania na terenie inwestycji wszelkie czynności wykonywać na podłożu utwardzonym i zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi,
- zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód, wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw oraz przeszkolić pracowników odnośnie ich zastosowania,
- w sytuacjach awaryjnych, takich jak wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania,
- teren inwestycji wyposażyć w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników, koszy i kontenerów do gromadzenia odpadów,
- odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać

do odbioru podmiotom, posiadającym stosowne zezwolenie w zakresie gospodarowania odpadami,

- na etapie realizacji przedsięwzięcia wody na potrzeby socjalno-bytowe dostarczać we własnym zakresie (np. za pomocą beczkowozów, w butelkach) lub pobierać z właściwej sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci,
- w przypadku czyszczenia paneli fotowoltaicznych z użyciem wody, dostarczać ją z zewnątrz, np. przy pomocy beczkowozów,
- na etapie realizacji inwestycji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (przewoźnych toalet lub innych), systematycznie opróżnianych przez uprawnione podmioty, nie dopuszczać do przepełnienia,
- panele fotowoltaiczne czyścić np. czystą wodą pod ciśnieniem; nie dopuścić do możliwości wprowadzenia jakichkolwiek szkodliwych substancji chemicznych do środowiska gruntowo-wodnego,
- wody opadowe i roztopowe odprowadzać w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu ww. wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- stację transformatorową wyposażyć w transformator typu suchego lub olejowego ze szczelną misą, która w razie awarii pomieści 100 % zawartości oleju,
- w przypadku pozostawienia do naturalnej selekcji terenów pod panelami i między rzędami, roślinność regularnie wykaszować; nie stosować szkodliwych dla środowiska gruntowo-wodnego środków chemicznych ograniczających porost,
- prace ziemne związane z montażem paneli fotowoltaicznych (posadowieniem konstrukcji) oraz układaniem okablowania prowadzić bez konieczności prac odwodnieniowych; w przypadku stwierdzenia konieczności odwadniania dna wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, wody z odwodnienia odprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- czas trwania obniżania wód gruntowych ograniczać do minimum; wskazane jest, aby prace związane z obniżaniem poziomu zwierciadła wód gruntowych wykonywać poza sezonem wegetacyjnym,
- roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne,
- zdjętą wierzchnią warstwę gruntu (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych,
- masy ziemne powstałe z wykopów wykorzystać w obrębie terenu przedsięwzięcia; masy ziemne nieprzydatne do wykorzystania (traktowane jako odpad) wywozić poza teren inwestycji i przekazać uprawnionym podmiotom,
- nie dopuszczać do zniszczenia lub uszkodzenia istniejącego systemu odwadniającego – rowów melioracyjnych,
- nie dopuszczać do tamowania wody w istniejących rowach melioracyjnych podczas prac związanych z realizacją /eksploatacją/ likwidacją przedsięwzięcia.

- w przypadku dokonania odkrycia podczas prowadzonych prac ziemnych, kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić o tym fakcie Wojewodę lub Wójta Gminy Tczów.

**c) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- w przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy przedmiot ten zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie, Delegatura w Radomiu,
- inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych badań archeologicznych,
- projektowanej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**d) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

- przedmiotowe działki są zlokalizowane w rejonie obszarów zmeliorowanych, przy zainwestowaniu których nakazuje się uwzględnić lokalizację urządzeń melioracji wodnych, ewentualną lokalizację ww. urządzeń w obrębie terenu inwestycji nakazuje się uwzględnić w projekcie budowlanym przedmiotowej inwestycji, na podstawie informacji uzyskanych w Nadzorze Wodnym w Łży, ul. Osiedle Staszica 13, 27-100 Łża.

W przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych i konieczności ich przebudowy lub likwidacji nakazuje się:

- ustalenie lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji
- wykonanie przebudowy urządzeń melioracji wodnych, po uzyskaniu odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego, na podstawie zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.).
- przekazanie dokumentacji powykonawczej przebudowy urządzeń melioracji wodnych do Nadzoru Wodnego w Łży, Osiedle Staszica 13, 27-100 Łża.

- zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
- odpady technologiczne – składowanie, usuwanie i utylizacja zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 r. o odpadach (tj. Dz. U. 2021 poz. 779, z późn. zm.) i innymi przepisami właściwymi w sprawie,
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki z uniemożliwieniem zalewania działek sąsiednich,
- miejsca postojowe dla potrzeb planowanej inwestycji zapewnić na terenie przedmiotowej nieruchomości.

**e) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych, terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych.**

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest poza terenami górniczymi, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarami narażonymi na ruchy mas ziemnych i nie dotyczą jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**f) wymagania dotyczące ochrony interesów trzecich**

- należy zachować dostęp do drogi publicznej,
- w przypadku istnienia infrastruktury technicznej w obszarze inwestycji należy zapewnić właścicielom i współwłaścicielom działek sąsiednich możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności,
- nie można ograniczać dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- dopuszczalny poziom hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, zanieczyszczeń wody i gleby występujący w obszarze oddziaływania inwestycji nie powinien przekraczać wartości określonych w przepisach i normach,
- ewentualne przełożenia lub zbliżenia do istniejących na działce sieci uzbrojenia uzgodnić z dysponentem sieci,
- po zakończeniu budowy teren należy uporządkować.

Wymagania wyżej wymienione mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają Wnioskodawcy od zachowania dalej idących wymagań zawartych w prawie budowlanym i przepisach wykonawczych do tej ustawy.

#### **g) wymagania formalne**

- należy uzyskać uzgodnienia projektu budowlanego wynikające z przepisów szczególnych,
- należy uwzględnić zalecenia jednostek uzgadniających,
- należy uzyskać pozwolenia wynikające z przepisów szczególnych,
- zabezpieczenia i ewentualne przełożenia kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego projektować na warunkach i w uzgodnieniu z jednostkami zarządzającymi poszczególnych sieci,
- projekt budowlany powinien uwzględniać przepisy:
  - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.),
  - ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),
- obiekt budowlany wraz z infrastrukturą należy projektować zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z innymi obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,
- obiekt należy zaprojektować sposób zapobiegający powstawaniu i rozprzestrzenianiu pożaru,
- projekt budowlany należy opracować zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022, poz. 1679 z późn. zm.).

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji** – oznaczono linią ciągłą koloru czarnego oraz literami ABCD..A, na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji (załącznik nr 1 – 2 sekcje) .

### **UZASADNIENIE**

Z wnioskiem o budowę infrastruktury technicznej dla instalacji fotowoltaicznej o mocy 1MW „Solar Borki” w obrębie Tczów Borki, gmina Tczów, dz. nr ewid. 475/1 i 475/2

wystąpiła Pani Marlena Maria Kwiecień, zam. ul. Wspólna Droga 23, 04-345 Warszawa działająca przez Pełnomocnika Pana Jana Snopczyńskiego, zam. ul. Stefana Żeromskiego 96, 26-700 Zwoleń.

Planowana inwestycja polega na produkcji energii elektrycznej OZE – planowana powierzchnia inwestycji do 1,8 ha (powierzchnia podlegająca przekształceniu); planowane przedsięwzięcie obejmuje montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do

1 MW o powierzchni do 5880 m<sup>2</sup>, montowanych na aluminiowych lub stalowych stelażach za pomocą kotew wbijanych w ziemię infrastrukturę naziemną i podziemną związaną z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych, oraz przyłącze energetyczne, konwertery, tymczasowe drogi wewnętrzne, linie kablowe energetyczne, stacja transformatorowa typu kontenerowego 0,4/15kV, o powierzchni do 20 m<sup>2</sup>, ogrodzenie, monitoring, oraz inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

Nieruchomość, na której Wnioskodawca zamierza realizować planowaną inwestycję nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W toku postępowania strony nie wniosły uwag.

W wyniku przeprowadzonej w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono:

- przedmiotowa działka stanowi własność Wnioskodawcy - wg wypisu z rejestru gruntów,
- przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie rolnym. Przedmiotowa działka budowlana jest wolna od zabudowy.
- inwestycja jest zaliczona do przedsięwzięć mogących 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. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Wójt Gminy Tczów wydał 10.03.2023 r. dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: GPR.6220.1.2022.DW, w której zostały sformułowane korzystania ze środowiska w fazie realizacji, eksploatacji przedsięwzięcia,
- należy stwierdzić, że spełnione są wymagania zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego,
- przedmiotowej inwestycji nie dotyczą ograniczenia, zakazy i nakazy dotyczące potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej określonych w przepisach odrębnych.

Teren działek nie był przeznaczony w nieobowiązującym planie gminy Tczów na realizację celów ponad lokalnych i tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa i Starostą w zakresie zadań samorządowych i rządowych.

Ponieważ Wójt Gminy Tczów prowadzący przedmiotowe postępowanie jest jednocześnie zarządcą dróg gminnych, nie ma obowiązku dokonania odrębnego uzgodnienia w trybie art. 106 KPA w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego dróg gminnych (art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- w trakcie postępowania administracyjnego uzyskano stosowne uzgodnienia z organami właściwymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, melioracji oraz w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w odniesieniu do oddziaływania

linii elektroenergetycznych przesyłowych i średniego napięcia oraz w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi, dz. nr ewid. 504.

Strony postępowania ustalono na podstawie złożonych przez Wnioskodawców wypisów z rejestru gruntów na działkę stanowiącą lokalizację inwestycji oraz formalnie - na podstawie umowy ze Starostą Zwoleńskim o dostępie Urzędu Gminy w Tczowie do dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej w Starostwie Powiatowym w Zwoleniu, ul. Wł. Jagiełły 4.

Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że możliwa jest realizacja wnioskowanej inwestycji, i że planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa i ładu przestrzennego.

Decyzję przygotowała mgr inż. arch. Małgorzata Mordak posiadająca uprawnienia nr ew. MA/078/09, wpisana na listę członków MOIA pod nr MA-2153.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

#### **POUCZENIE:**

- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich ( art. 63 ust. 2 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 ustalającą warunki zabudowy (art. 63. ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- niniejsza decyzja jest ważna do jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
  - niniejsza decyzja stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę,
  - w przypadku, gdy decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to przepisy art. 36 i art. 37 tej ustawy stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Koszty realizacji roszczeń określa organ w odrębnym postępowaniu na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości wniesione w terminie 5 lat od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna,
  - zgodnie z art. 127 a kpa strony postępowania mogą zrzec się prawa do odwołania od decyzji w trakcie biegu terminu do odwołania, po doręczeniu konkretnej stronie decyzji przez organ I instancji, co spowoduje jej ostateczność i prawomocność z dniem doręczenia organowi administracji oświadczenia o zrzeczeniu się prawa wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Po złożeniu oświadczeń przez wszystkie strony o zrzeczeniu się prawa wniesienia odwołania, nie przysługuje stronom odwołanie ani wniesienie skargi do sądu administracyjnego na niniejszą decyzję.



Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Wójta Gminy Tczów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołania można składać w Urzędzie Gminy Tczów, Tczów 124, 26 - 706 Tczów.

Na oryginale podpisał  
Wójt Gminy Tczów  
Arkadiusz Baran

**Informacja:**

**Do wniosku pozwolenia na budowę, zgodnie z art. 29 ustawy Prawo budowlane, należy dołączyć:**

- projekt architektoniczno – budowlany i projekt zagospodarowania działki wraz z opiniami, uzgodnieniami i decyzjami wymaganymi przepisami szczególnym,
- oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- prawomocną decyzję o warunkach zabudowy.

**Załączniki:**

Załącznik graficzny nr 1 - 2 sekcje

Załącznik nr 2– analiza urbanistyczna, część tekstowa

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca
2. Strony według wykazu
3. A/A

**Załącznik nr 2** do decyzji Nr 15/2023 z dnia ..... znak sprawy: GPR.6730.15.2023  
Wnioskodawca: Pani Marlena Maria Kwiecień, zam. ul. Wspólna Droga 23, 04-345 Warszawa  
działająca przez Pełnomocnika Pana Jana Snopczyńskiego, zam. ul. Stefana Żeromskiego 96,  
26-700 Zwolen

## **WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ**

### **W sprawie możliwości budowy infrastruktury technicznej dla instalacji fotowoltaicznej o mocy 1MW „Solar Borki” w obrębie Tczów Borki, gmina Tczów, dz. nr ewid. 475/1 i 475/2**

Zawierającej analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzoną 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

W przedmiotowej sprawie mają zastosowanie zapisy art. 61 ust. 1 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*„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.”*).

Nie występuje więc konieczność badania istnienia spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa i dostępu do drogi publicznej. W orzecznictwie sądów administracyjnych dominuje pogląd, że ze względu na specyfikę takich inwestycji nie może być mowy o dostosowaniu cech zabudowy powstającej do zabudowy istniejącej (np. wyrok NSA z 3 marca 2011 r., sygn. akt II OSK 2251/10).

W związku z powyższym odstępuje się od wyznaczania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie ma więc obowiązku dołączenia załącznika graficznego do analizy.

Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów zatwierdzony Uchwałą Gminnej Rady Narodowej Nr III-9/88 z dnia 26 września 1988 roku stracił ważność dnia 1 stycznia 2004 roku.

1. Gmina Tczów posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Nr XXXI/174/2001 z dnia 8 czerwca 2001 roku. Teren ten w studium (nie stanowi prawa miejscowego) jest przeznaczony na teren intensywnego rolnictwa i na terenach łąk i pastwisk.
2. Przedmiotowa działka budowlana stanowi własność Wnioskodawcy – wg wypisu z rejestru gruntów.
3. Nieruchomość, na której Wnioskodawca zamierza realizować planowaną inwestycję, nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie przystąpiono do jego opracowania.

4. Teren nie jest objęty w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Przedmiotowa nieruchomość nie była w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów na realizację celów publicznych ponad lokalnych i tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa Mazowieckiego i Starostą w zakresie zadań samorządowych i rządowych.
6. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą ograniczenia, zakazy i nakazy dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej określonych w przepisach odrębnych.
7. Analiza warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - a) **pkt 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.**

Nie dotyczy.

**b) pkt. 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej**

Nie dotyczy.

**c) pkt. 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego**

Zaopatrzenie w energię elektryczną za sieci za pośrednictwem projektowanego przyłącza lub z instalacji ze źródeł odnawialnych, odprowadzenie wód opadowych na teren własny działki, bez zalewania działek sąsiednich. Projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

**d) pkt. 4 – teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo objęty jest zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.**

Planowana inwestycja jest zlokalizowana poza gruntami rolnymi klasy I-III oraz poza gruntami leśnymi.

Nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne.

**e) pkt. 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi**

Wydanie decyzji nie narusza przepisów odrębnych.

**f) 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.**

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje 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; w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**8. Wnioski:**

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 – 6 w nawiązaniu do ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest jedynie możliwe w przypadku łącznego spełnienia wszystkich ustawowych warunków. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzam, że wszystkie wyznaczone ustawowe uwarunkowania zostały spełnione. W związku z powyższym **możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy** w myśl przepisów art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**9. Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny nr 2A.**

Autor analizy – mgr inż. arch. Małgorzata Mordak wpisana na listę członków izby samorządu zawodowego architektów pod numerem MA-2153.

Na oryginale podpisał  
Wójt Gminy Tczów  
Arkadiusz Baran