

## **D E C Y Z J A Nr 3.2025**

### **O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY**

Na podstawie art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572)

na wniosek

**Grupa AWW Sp. z o.o.**

**z**

**siedzibą w Niedźwiach 45, gm. Żelazków, 62-800 Kalisz**

z datą wpływu do Urzędu Gminy w Szczytnikach w dniu 17.09.2024 r., uzupełniony pismem z dnia 21.10.2024r. oraz uzupełniony pismem z dnia 17.12.2024r.

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na

**budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą techniczną,  
w tym do 10 sztuk stacji transformatorowych,**

na terenie położonym

**w Marchwaczu, gm. Szczytniki,**

oznaczonym w ewidencji gruntów jako część dz. nr 1 (obręb Krowica Zawodnia).

#### **I. Rodzaj inwestycji:**

1. rodzaj inwestycji – budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą techniczną, w tym do 10 sztuk stacji transformatorowych,
2. rodzaj zabudowy – odnawialne źródła energii,
3. funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – farma fotowoltaiczna o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą techniczną, w tym do 10 sztuk stacji transformatorowych, ogrodzenie, dojścia i dojazdy, rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zieleń, stanowiska postojowe,

#### **II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

1. **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
  - c) udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
  - d) powierzchnia zabudowy po zewnętrznym obrysie skrajnych modułów paneli fotowoltaicznych – do 22,00 ha,
  - e) liczba projektowanych paneli fotowoltaicznych – do 50 000 sztuk,

- f) liczba projektowanych inwerterów (w systemie rozproszonym) – do 10 sztuk,
- g) wysokość paneli fotowoltaicznych (od poziomu terenu do najwyższego punktu paneli lub do najwyższego punktu paneli wsporczych) – do 4,0 m,
- h) ilość projektowanych kontenerowych stacji transformatorowych – max 10,
- i) powierzchnia zabudowy każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej – do 50,0 m<sup>2</sup>,
- j) szerokość elewacji frontowej każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej – od 3,0 m do 6,0 m,
- k) wysokość każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej – od 1,8 m do 3,5 m,
- l) geometria dachu każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej – dach płaski ze spadkami technologicznymi lub dach jednospadowy, o kącie nachylenia połaci dachu do 10° oraz o kierunku górnej krawędzi dachu równoległym do frontu terenu z dopuszczeniem innego jej usytuowania,
- m) wysokość ogrodzenia - do 2,2 m,
- n) ogrodzenie w całości ażurowe, bez podmurówki,
- o) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 35 % powierzchni terenu inwestycji,
- p) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować usytuowanie: dojeżdż, dojazdów, rezerwy terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zieleni, miejsc postojowych, miejsc na odpady,
- q) w projekcie zagospodarowania działki należy zarezerwować teren pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- r) w projekcie zagospodarowania działki docelowe ogrodzenie od strony drogi gminnej winno uwzględniać poszerzenie układu komunikacyjnego,
- s) istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne należy chronić, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia, zniszczenia lub przemieszczenia,

**2. ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej należy uzyskać stosowne zezwolenie,
- b) warunki korzystania ze środowiska - zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak IOŚ.6220.4.2024, wydaną przez Wójta Gminy Szczytniki w dniu 2.07.2024 r., stanowiącą odpowiednio załącznik nr 3 do niniejszej decyzji,
- c) projekt budowlany inwestycji winien zawierać analizę zgodności wnioskowanej inwestycji z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak IOŚ.6220.4.2024, wydaną przez Wójta Gminy Szczytniki w dniu 22.07.2024r.,
- d) w projekcie budowlanym należy wykazać, że na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m<sup>2</sup> wykonane i wykonywane roboty lub obiekty budowlane trwale związanych z gruntem, mające wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej przez wyłączenie nie przekroczyć więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej,
- e) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy rozwiązać ewentualne kolizje i przewidzieć ewentualne zabezpieczenia wynikające z przebiegu przez teren inwestycji bądź w jego otoczeniu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- f) nie należy zmieniać stanu wody na własnym gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie,
- g) nie należy odprowadzać wód opadowych oraz roztopowych na grunty sąsiednie i drogę,
- h) projektowana zabudowa nie może powodować zalewania lub podsiąkania sąsiednich terenów,
- i) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych (w tym sieci drenarskiej) oraz ich funkcjonowanie w związku z realizacją projektowanej inwestycji

- powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
- j) inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (w tym sieci drenarskiej),
  - k) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych (w tym sieci drenarskiej) należy je naprawić przywracając ich ciągłość i drożność, bądź przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód pod nadzorem administratora tej sieci,
  - l) budowa, rozbudowa, przebudowa, rozbiórka, likwidacja urządzeń wodnych bądź urządzeń melioracji wodnych nie zaliczonych do urządzeń wodnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
  - m) nie należy wprowadzać ścieków do wód i do ziemi bez ich uprzedniego oczyszczenia,
  - n) uciążliwości związane z prowadzoną działalnością produkcyjną nie mogą stwarzać konfliktów społecznych,
  - o) prowadzona działalność produkcyjna oraz użytkowanie związanych z obiektem urządzeń, nie może powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu przy zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej, zarówno w porze dnia jak i w porze nocy,
  - p) od strony zabudowy mieszkaniowej przewidzieć strefę zieleni zimozielonej izolacyjnej,
  - q) na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej obowiązują standardy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę zagrodową,
  - r) hałas przenikający do wnętrza mieszkalnych z projektowanej inwestycji oraz od urządzeń związanych z funkcjonowaniem tej inwestycji, nie może przekraczać dopuszczalnych norm, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - s) roboty budowlane winny być zorganizowane w sposób zapewniający ochronę otoczenia przed zapyleniem i hałasem, z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań zabezpieczających,
  - t) robót budowlanych wywołujących uciążliwości, w tym hałas nie należy prowadzić w porze nocy,
  - u) w projekcie budowlanym należy wprowadzić zabezpieczenia chroniące istniejącą zabudowę mieszkaniową przed uciążliwościami wynikającymi z funkcjonowania projektowanej inwestycji, inwestor winien we własnym zakresie wprowadzić zabezpieczenia ograniczające skutki tych uciążliwości do poziomu określonego w przepisach prawa i Polskich Normach,
  - v) w projekcie budowlanym należy wprowadzić ewentualne rozwiązania chroniące panele fotowoltaiczne przed pyleniem z nieruchomości sąsiednich, związanym z prowadzeniem upraw polowych na nieruchomościach sąsiednich,
  - w) każdy przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, odnaleziony przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy należy – przy użyciu dostępnych środków – zabezpieczyć i oznakować miejsce jego znalezienia oraz bezzwłocznie zawiadomić o zaistniałym fakcie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

### **3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- b) odprowadzenie ścieków przemysłowych – nie dotyczy,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości,
- d) ewentualny nadmiar wód opadowych i roztopowych należy odprowadzić do szczelnego bezodpływowego zbiornika, celem późniejszego rozprowadzenia po własnym terenie biologicznie czynnym,
- e) ewentualne zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej na terenie gminy sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- f) usuwanie odpadów – gromadzenie w szczelnych zbiornikach, wywóz w sposób zorganizowany na podstawie zawartej umowy do właściwej jednostki,
- g) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- h) dostęp do drogi publicznej - nie wymagany, na podstawie przepisów art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- i) rozwiązanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej, należy uzgodnić z zarządcami tych sieci,
- j) na terenie działki budowlanej należy przewidzieć miejsca postojowe, w ilości min. 1 miejsce do parkowania, z zachowaniem wymaganych prawem odległości od granic sąsiednich działek budowlanych i od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

**4. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska należy podjąć działania mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na środowisko,
- b) budynek, dojazd i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub należy uzyskać zgodę organu wydającego decyzje o pozwoleniu na budowę na odstępstwo od warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na podstawie art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawa budowlanego,
- c) na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane,
- d) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
- e) sposób realizacji inwestycji i zagospodarowania terenu inwestycji nie może naruszać przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym, w szczególności warunków wynikających z art. 53 tej ustawy,
- f) realizacja projektowanej inwestycji winna spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 roku w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, w szczególności warunków wynikających z § 4.3 tego Rozporządzenia („wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,0 m do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgodnione z zarządcą infrastruktury” na etapie prowadzenia inwestycji po uzyskaniu stosownych zezwoleń i wydaniu na rzecz Inwestora pozwolenia na budowę przez właściwy miejscowo organ administracji architektoniczno-budowlanej),

**5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- nie dotyczy.

**III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały oznaczone na załączniku graficznym nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

Załączniki decyzji:

- załącznik graficzny nr 1 - mapa zasadnicza w skali 1 : 1000 (mapa nr 1, nr 2, nr 3, nr 4),
- załącznik nr 2 - wyniki analiza funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna – nie dotyczy),
- załącznik nr 3 - decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia wydana przez Wójta Gminy Szczytniki znak IOŚ.6220.4.2024, w dniu 22.07.2024r.

**UZASADNIENIE**

Obszar objęty wnioskiem o wydanie warunków zabudowy nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tej sytuacji warunki zabudowy, stosownie do treści art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 oraz art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w trybie postępowania administracyjnego, które zmierza do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie złożonego wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeanalizowano także pozostałe wymagania, których spełnienie warunkuje wydanie decyzji. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne uzgodnienia. Powiadomiono również strony postępowania administracyjnego o toczącym się postępowaniu administracyjnym. Strony postępowania administracyjnego zgłosiły uwagi. Wskazują, że projektowana inwestycja obniży wartość i atrakcyjność ich nieruchomości. Obniżenie wartości nieruchomości jak i jej atrakcyjności nie jest przedmiotem ustaleń niniejszej decyzji. Zatem zaistniałe ewentualne obniżenie wartości nieruchomości należy dochodzić na drodze cywilno-prawnej.

Orzeczono zatem jak w sentencji decyzji.

### POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.

**Wójt Gminy Szczytniki stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla terenu tego zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, z siedzibą w Kaliszu, przy ul. Częstochowska 12 za pośrednictwem organu wydającego niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90\*) dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może wnieść żądanie wymierzenia kary określonej w art. 51 ust. 2, w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

*\*) Zgodnie z art. 35 § 5 Kodeksu postępowania administracyjnego do terminów określonych w przepisach poprzedzających nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów doręczania z wykorzystaniem publicznej usługi hybrydowej, o której mowa w art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2024 poz. 1045), okresów zawieszenia postępowania, okresu trwania mediacji oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo*

przyczyn niezależnych od organu.



SEKRETARZ GMINY  
Dariusz Wauprewnia

**Otrzymują:**

1. strony według prowadzonego postępowania administracyjnego



WÓJT Gminy  
SZCZYTNIKI  
pow. kaliski  
woj. wielkopolski

Nr Załącznik graficzny nr *1 Mapa nr 1*  
do decyzji o warunkach zabudowy  
/do decyzji o ustaleniu lokalizacji  
~~inwestycji celu publicznego~~

Nr *105.6130.70.1024* z dn. *07-01-2025*  
*2025*




**ZA ZGODNOŚĆ KOPII  
Z ORYGINAŁEM**

Szczytniki, dnia *07-01-2025*

SEKRETARZ GMINY

*Dariusz W. Grzymała*

**Legenda do decyzji**

-  linia rozgraniczająca teren inwestycji
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  rezerwa terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego

*Mapa nr 1*

91

92

90

R10a

g1

Br-R10a

g1





MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:1000  
OBRĘB.....KOPANIA ZAWODKO  
GMINA.....SZCZYTNKI  
POWIAT KALISKI  
WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE

59

76

Rvb

RVa

Rvb

Mapa nr 2

WOJĆ GMINY  
SZCZYTNKI  
pow. kaliski  
woj. wielkopolskie

Załącznik graficzny nr 1 Mapa nr 2  
do decyzji o warunkach zabudowy  
/do decyzji o ustaleniu lokalizacji  
inwestycji celu publicznego

Nr 105.6130.402004 z dn. 07-01-2025  
2025

ZA ZGODNOŚĆ KOPII  
Z ORYGINAŁEM

Szczytniki, dnia 07-01-2025

SEKRETAŃZ GMINY  
Mariusz Włodarczyk



WOJCI GMINY  
SZCZYTNKI  
pow. kieliski  
woj. wielkopolskie

Załącznik graficzny nr 1 Mapa nr 3  
do decyzji o warunkach zabudowy  
/do decyzji o ustaleniu lokalu  
inwestycji celu publicznego

Nr 105.6420.40.2024 z dn. 07-01-2025  
2025

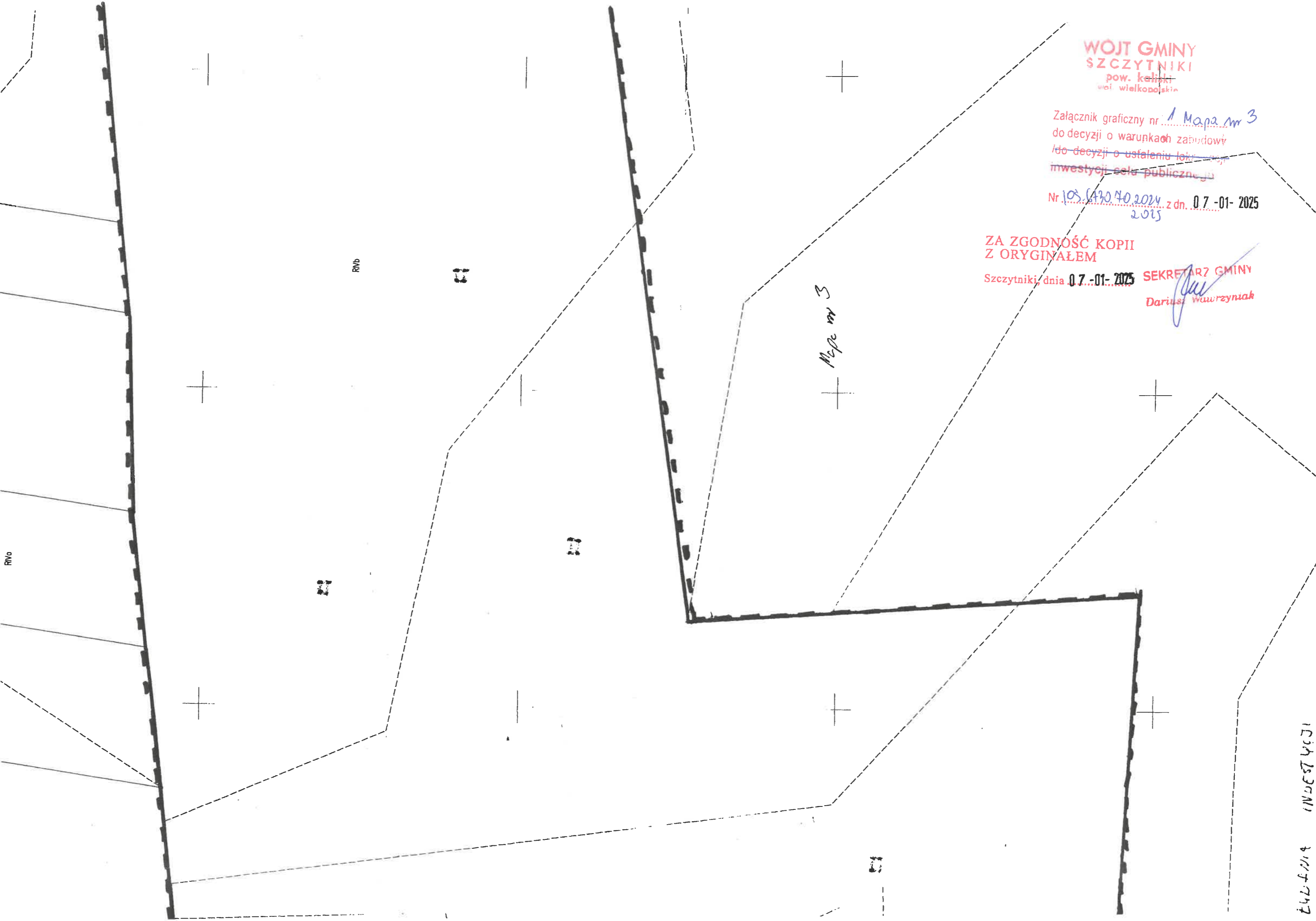
ZA ZGODNOŚĆ KOPII  
Z ORYGINAŁEM

Szczytniki, dnia 07-01-2025

SEKRETARZ GMINY

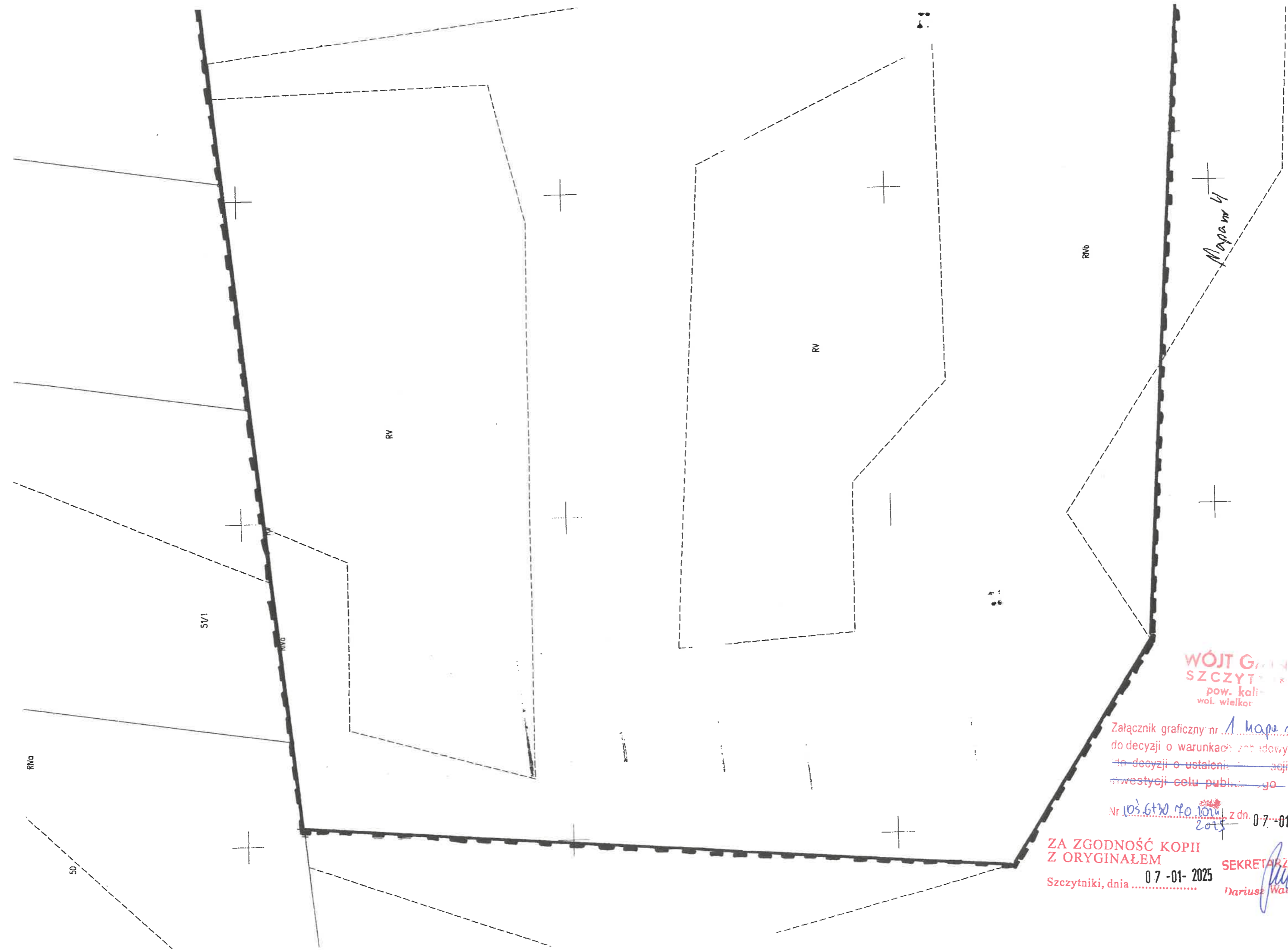
Dariusz Wawrzyniak

Mapa nr 3



105.6420.40.2024  
2025





WÓJT GMINY  
SZCZYTKI  
pow. kalisz  
woj. wielkop.

Załącznik graficzny nr 1 Mapa nr 4  
do decyzji o warunkach zabudowy  
do decyzji o ustaleniu...acji  
inwestycji celu publicznego

Nr 103.6130 70 1011 z dn. 07-01-2025  
2015

ZA ZGODNOŚĆ KOPII  
Z ORYGINAŁEM

Szczytki, dnia 07-01-2025

SEKRETARZ GMINY

Dariusz Wawrzyniak

Mapa nr 4

... DOKUM. ESTYMATORIAK 17 06-2025 11



## ANALIZA

sporządzana na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na

**budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą techniczną,  
w tym do 10 sztuk stacji transformatorowych,**

na terenie położonym

**w Marchwaczu, gm. Szczytniki,**

oznaczonym w ewidencji gruntów jako część dz. nr 1 (obręb Krowica Zawodnia).

### I. Obszar analizowany i jego granice.

Wnioskowana inwestycja kwalifikuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, stąd na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy nie stosuje się.

W związku z powyższym nie ma potrzeby przeprowadzać oceny stanu zainwestowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie projektowanej inwestycji, w celu oceny czy spełniony jest wymóg przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na powyższe wyznaczenie granic obszaru analizowanego nie dotyczy.

### II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 1–6 ustawy.

1. Spełnienie wymagań dla 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:

➤ *Wnioskowana inwestycja kwalifikuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, stąd na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy nie stosuje się.*

2. Dostęp do drogi publicznej:

➤ *na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 tejże ustawy nie stosuje się do 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.*

➤ *Istnieje możliwość obsługi komunikacyjnej z drogi gminnej o nr dz. 89 (obręb Warszew, gm. Opatówek), poprzez projektowany zjazd, którego parametry winny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, przy uwzględnieniu docelowego poszerzenia układu komunikacyjnego.*

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:



- istnieje możliwość zaopatrzenia w media z istniejących sieci infrastruktury technicznej znajdujących się w drodze publicznej oraz w otoczeniu planowanej inwestycji.

4. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:

- teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi:

- nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.

6. Zamierzenie budowlane 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.),
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

- warunek spełniony.

**III. Analiza warunków, zasad zagospodarowania i zabudowy terenu inwestycji, wynikających z przepisów odrębnych na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 1 ustawy:**

1. W wyniku oceny wniosku i zawartych w nim danych o projektowanej inwestycji oraz dokonanej analizy ustalono warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
  - c) udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
  - d) powierzchnia zabudowy po zewnętrznym obrysie skrajnych modułów paneli fotowoltaicznych – do 22,00 ha,
  - e) liczba projektowanych paneli fotowoltaicznych – do 50 000 sztuk,
  - f) liczba projektowanych inwerterów (w systemie rozproszonym) – do 10 sztuk,
  - g) wysokość paneli fotowoltaicznych (od poziomu terenu do najwyższego punktu paneli lub do najwyższego punktu paneli wsporczych) – do 4,0 m,
  - h) ilość projektowanych kontenerowych stacji transformatorowych – max 10,
  - i) powierzchnia zabudowy każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej – do 50,0 m<sup>2</sup>,
  - j) szerokość elewacji frontowej każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej – od 3,0 m do 6,0 m,
  - k) wysokość każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej – od 1,8 m do 3,5 m,
  - l) geometria dachu każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej – dach płaski ze spadkami technologicznymi lub dach jednospadowy, o kącie nachylenia połaci dachu do 10° oraz o kierunku górnej krawędzi dachu równoległym do frontu terenu z dopuszczeniem innego jej usytuowania,
  - m) wysokość ogrodzenia - do 2,2 m,
  - n) ogrodzenie w całości ażurowe, bez podmurówki,
  - o) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 35 % powierzchni terenu inwestycji,
  - p) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować usytuowanie: dojeżdż, dojazdów, rezerwy terenu pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zieleni, miejsc postojowych, miejsc na odpady,

- q) w projekcie zagospodarowania działki należy zarezerwować teren pod docelowe poszerzenie układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- r) w projekcie zagospodarowania działki docelowe ogrodzenie od strony drogi gminnej winno uwzględniać poszerzenie układu komunikacyjnego,
- s) istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne należy chronić, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia, zniszczenia lub przemieszczenia.

**IV. Stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy**

Na wnioskowanym terenie inwestycji znajdują się grunty rolne.

**V. Stan prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy**

Teren projektowanej inwestycji nie posiada miejscowego planu zagospodarowania.

Stan własności gruntów przedstawiają stosowne dokumenty znajdujące się w aktach sprawy.

SEKRETARZ GMINY

*Dariusz Wajurzyniak*

