

**WÓJT GMINY  
GRABICA**

RIK.6730.88.2023

Grabica, dnia 25.04.2024 r.

**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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.10.2023 r. (uzupełnionego dnia 12.01.2024 r.), który złożyła:

na inwestycję: budowa elektrowni fotowoltaicznej (PV Kobyłki) o łącznej mocy do 3MW włącznie (w tym także etapowo), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 139, 141 obręb Kobyłki, gmina Grabica, przewidzianą do realizacji: na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 139 i 141 (obręb 0014 Kobyłki) położonej w miejscowości Kobyłki, gm. Grabica.

**USTALAM  
WARUNKI ZABUDOWY**

dla: PPHU ELDAR  
62-100 Wągrowiec, ul. Bartodziejska 2

**Rodzaj inwestycji:** budowa elektrowni fotowoltaicznej (PV Kobyłki) o łącznej mocy do 3MW włącznie (w tym także etapowo), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 139, 141 obręb Kobyłki, gmina Grabica.

**Lokalizacja inwestycji:** na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 139 i 141 (obręb 0014 Kobyłki) położonej w miejscowości Kobyłki, gm. Grabica.

**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, stacja transformatorowa, magazyn energii, ogrodzenie, infrastruktura techniczna.

**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 nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi wewnętrznej (działki nr ewid. 346, 347 obręb 0014 Kobyłki) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
- c) 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.

- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 1,00 (obszar ogrodzony nie większy niż 3,3000 ha),
- e) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – nie dotyczy,
- g) geometria dachów zabudowy – nie dotyczy,
- h) projektowana elektrownia fotowoltaiczna pozyskiwać będzie energię elektryczną ze źródła odnawialnego,
- i) w skład elektrowni fotowoltaicznej wchodzi następujące urządzenia i obiekty budowlane:
  - liczba pojedynczych paneli – do 10000 sztuk (moc od 300 Wp do 2000 Wp, powierzchnia jednostkowa modułu fotowoltaicznego od 1 m<sup>2</sup> do 3 m<sup>2</sup>),
  - w ramach przedmiotowej inwestycji przewiduje się usytuowanie od 5 do 40 rzędów stołów montażowych. Powierzchnia zajęta pod stoły wraz z panelami wyniesie od 3750 m<sup>2</sup> do 30000 m<sup>2</sup>, kąt pochylenia stołów montażowych wyniesie od 10° do 90°.
  - konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne – stelaże połączone trwale z gruntem umożliwiające montaż paneli stanowiących jednostkę wytwórczą,
  - budynek/kontener stacji transformatorowej nn/SN – do 3 szt., wymiary stacji: szerokość elewacji frontowej do 10,0 m, powierzchnia zabudowy do 50,0 m<sup>2</sup>, wysokość do 5,0 m n.p.t., dach płaski o nachyleniu połaci dachowej do 2°,
  - kontenerowy magazyn energii o łącznej pojemności do 30 MWh – do 3 szt., wymiary magazynu: szerokość elewacji frontowej do 10,0 m, powierzchnia zabudowy do 50,0 m<sup>2</sup>, wysokość do 5,0 m n.p.t., dach płaski o nachyleniu połaci dachowej do 2°,
  - falowniki (inwentery) – od 1 do 30 szt. o łącznej mocy od 0,1 MW do 3 MW. Inwentery zajmą powierzchnię od 10 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup>.
  - string-boxy,
  - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania w/w inwestycji, czyli: wewnętrzna linia kablowa do 1000V łącząca poszczególne sekcje projektowanej elektrowni ze stacją transformatorową, system monitoringu, miejsca postojowe przy stacji transformatorowej, instalacja uziemiająca, instalacja kabli internetowych i światłowodowych służąca do starowania farmą, instalacja oświetleniowa i odgromowa, ogrodzenie inwestycji oraz brama wjazdowa,
  - zjazd, komunikacja wewnątrz farmy oraz plac manewrowy,
  - system monitoringu (bariera IR, czujniki ruchu, kamery),
  - ogrodzenie ażurowe (siatkowe lub panelowe) bez podmurówki z zachowaniem ok. 20 cm przerwy między ogrodzeniem a gruntem, ogrodzenie o wysokości od 1,5 m do 2,5 m,
  - pasy zieleni izolującej.

## 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 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 29.09.2023 r. (ROS.6220.5.2023) wydanej przez Wójta Gminy Grabica.
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 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 2023 r. poz. 1336 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 2023 r. poz. 682 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 2023 r. poz. 1478 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 Wójta Gminy Grabica.

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. Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunków przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej z dnia 22 grudnia 2023 r. (L. dz./PGED1305558KW23/2023 23-D0/WZD/00625/MG).
- 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 – teren posiada dostęp do drogi publicznej 110163E dz. 350 obr. Kobyłki, gm. Grabica, poprzez drogę wewnętrzną dz. 346, 347 obręb Kobyłki, gm. Grabica, o nawierzchni grysowo-emulsyjnej i szerokości jezdni ok. 3,0 m, nie posiadającą wymaganych parametrów do przenoszenia regularnego ruchu drogowego, nie posiadającej oświetlenia ulicznego nie przewidzianego w najbliższym czasie do przebudowy, będącej w Zarządzie Gminy Grabica. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji poprzez projektowany zjazd z drogi wewnętrznej.

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

**URZĄD GMINY  
W GRABICY  
97-306 GRABICA**

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 2023 r. poz. 682 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) na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych,
- 5) 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 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- 6) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu (pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń) do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sieradzu, Plac Wojewódzki 1.

**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 2023 r. poz. 633 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 2022 r. poz. 1225 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 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

**6. Projekt decyzji został uzgodniony:**

- Starostą Powiatu Piotrkowskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych: GBR.673.4.22.2024.EO z dnia 19.03.2024 r.,
- Organem właściwym w zakresie melioracji wodnych: wobec niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane, w myśl art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Zarządcą drogi gminnej w zakresie obsługi komunikacyjnej: RDK.7211.1.6.2024 z dnia 29.01.2024 r.,
- Właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych: ON-ZNS.90280.196.2024 z dnia 18.03.2024 r..

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

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDEFGHIJKLLA,
- 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**

Wnioskodawcy, PPHU ELDAR w dniu 20.10.2023 r. (uzupełnionego dnia 12.01.2024 r.), wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie elektrowni fotowoltaicznej (PV Kobyłki) o łącznej mocy do 3MW włącznie (w tym także etapowo), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 139, 141 obręb Kobyłki, gmina Grabica, na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 139 i 141 (obrub 0014 Kobyłki) położonej w miejscowości Kobyłki, gm. Grabica.

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 2023 r. poz. 977 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.

Dnia 9.02.2024 r. Pani \_\_\_\_\_ sprzeciw dla przedmiotowej inwestycji.

Dnia 27.02.2024 r. Pełnomocnik ustosunkował się do sprzeciwu powyższego oraz udzielił informacji odnośnie oddziaływania elektrowni fotowoltaicznej.

Dnia 3.04.2024 r. \_\_\_\_\_ po zapoznaniu się z powyższym pismem złożonym przez Pełnomocnika, podtrzymała swój sprzeciw dla planowanej inwestycji.

Dnia 3.04.2024 r. \_\_\_\_\_ złożyła pismo w którym prosi o wstrzymanie przedmiotowej inwestycji.

Dnia 16.04.2024 r. Pełnomocnik ustosunkował się do sprzeciwu powyższego oraz udzielił informacji odnośnie uwarunkowań środowiskowych oraz uwag zgłaszanych przez Panią Zofię Kokot, m.in. utraty wartości nieruchomości.

URZĄD GMINY  
W GRABICY  
97-306 GRABICA

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 2022 r. poz. 2409 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 Wójta Gminy Grabica 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 wydał 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 Wójta Gminy Grabica 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 Wójta Gminy Grabica.



Z up. WÓJTA

*mgr inż. Zbigniew Kałużny*  
KIEROWNIK REPERTARIU INWESTYCJI,  
OPRACOWANIE PRZECIENNEJ I MIENIA KOMUNALNEGO

(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 2022 r. poz. 1225 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. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

1. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;

1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

7. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Piotrkowie Trybunalskim.

8. Decyzja podlega opłacie skarbowej w wysokości 598,00 zł zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z 16.11.2006 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

**Załączniki do decyzji:**

1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDEFGHIJKLLA,

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.

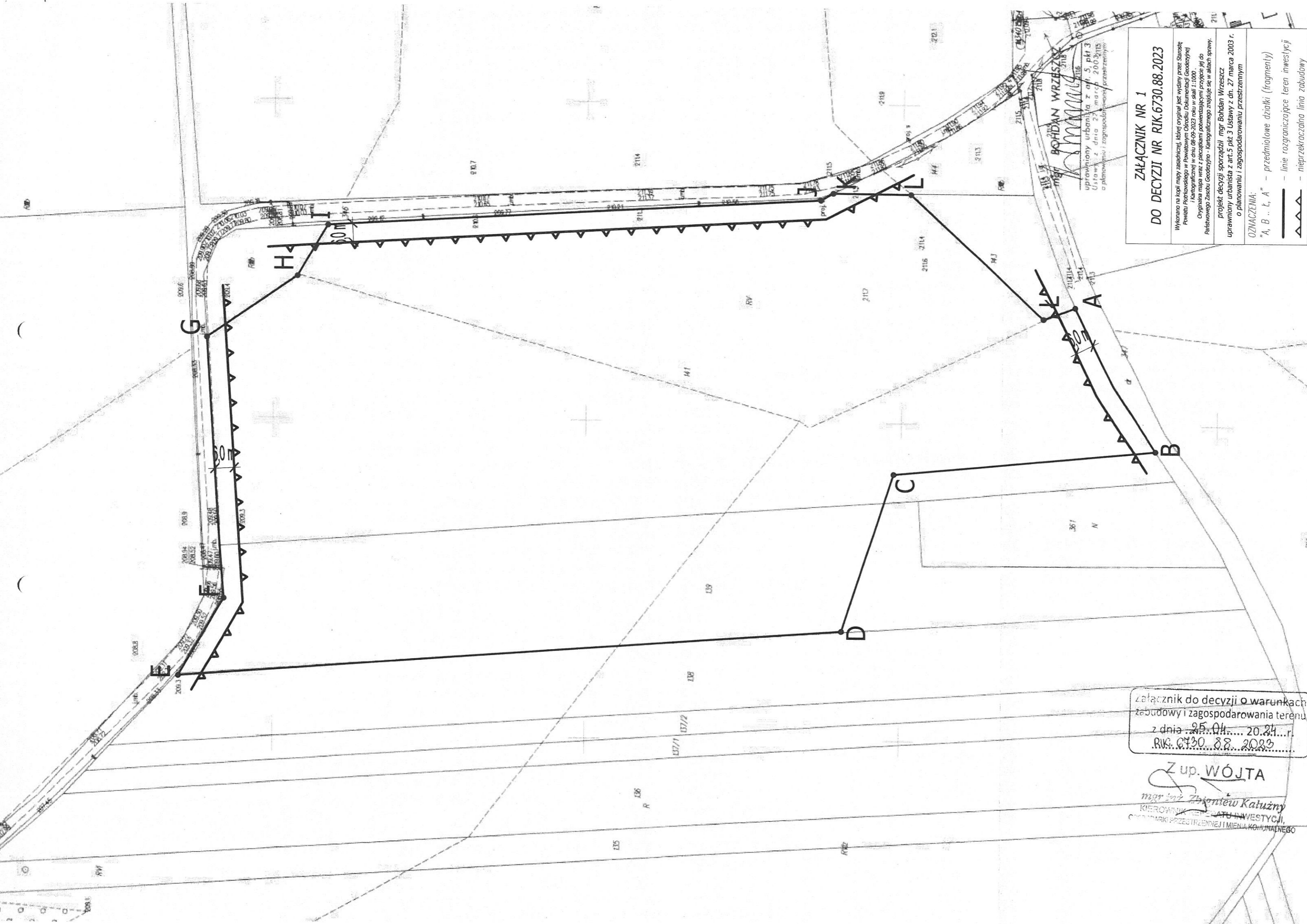
**Otrzymaia:**

**Projekt decyzji przygotował:**

z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym







**ZALĄCZNIK NR 1**  
**DO DECYZJI NR RJK.6730.88.2023**

Wykonano na kopii mapy zasadniczej, której oryginał jest wydany przez Starostę Powiatu Piłkowskiego w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 08-09-2023 roku w skali 1:1000.  
 Oryginalna mapa wraz z pieczętkami pobieżającymi przyległe jej do Państwowego Zasobu Geodezyjno - Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.

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

**OZNACZENIA:**  
 "A, B .. L, A" - przedmiotowe działki (fragmenty)  
 — — — — — linie rozgraniczające teren inwestycji  
 ▲ ▲ ▲ — — — — — nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik do decyzji o warunkach  
 zabudowy i zagospodarowania terenu  
 z dnia 25.04.2024 r.  
 RJK.6730.88.2023

Z up. WÓJTA  
 mgr inż. Zbigniew Katuszny  
 KIEROWNIK REPERTARIUM INWESTYCYJ,  
 ODRĘBNOŚĆ PRZESTRZENNEJ I MIENIA KOMUNALNEGO



**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 2023 r. poz. 977 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 elektrowni fotowoltaicznej (PV Kobyłki) o łącznej mocy do 3MW włącznie (w tym także etapowo), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 139, 141 obręb Kobyłki, gmina Grabica.**

**Lokalizacja inwestycji: na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 139 i 141 (obręb 0014 Kobyłki) położonej w miejscowości Kobyłki, gm. Grabica.**

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 2023 r. poz. 977 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. Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunków przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej z dnia 22 grudnia 2023 r. (L. dz./PGED1305558KW23/2023 23-D0/WZD/00625/MG).
- 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 2022 r. poz. 2409 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
  - 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. Wykładnia ta jest prezentowana w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 listopada 2022 r. II OSK 2130/22 i Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 7 grudnia 2022 r. II SA/Łd 747/22.
- 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.

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 2023 r. poz. 977 z późn zm.).

Wynik przygotował :

z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. WÓJTA

*mgr inż. Zbigniew Katuszny*  
KIEROWNIK REFERATU INWESTYCJI,  
CZĘŚCIARKI PRZESTRZENNEJ I MIENIA KOMUNALNEGO

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