

## D E C Y Z J A O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), § 4 – 9 Rozporządzenia 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.) zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 17.12.2021 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 2399), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku, złożonego w dniu 13.10.2023 r., przez KPE FARMS 3 Sp. z o.o., z siedzibą ul. Łąkowa 2, 86-014 Sicienko, adres korespondencyjny: ul. Grunwaldzka 4/10, 85-236 Bydgoszcz,

### u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie cz. dz. ew. nr 90, 91 w obrębie Sarniak, gm. Leśniewice, oznaczonej na załączniku graficznym do decyzji literami ABCDEFGHIJKLA, na rzecz: KPE FARMS 3 Sp. z o.o., z siedzibą ul. Łąkowa 2, 86-014 Sicienko, adres korespondencyjny: ul. Grunwaldzka 4/10, 85-236 Bydgoszcz.

**I. Rodzaj inwestycji** – instalacja odnawialnego źródła energii.

**II. Inwestycja obejmuje:**

Budowę farmy fotowoltaicznej (instalacji fotowoltaicznej) składającej się z następujących elementów: paneli fotowoltaicznych w ilości do 30 000 szt. o mocy jednostkowej od 200 do 1500 W, magazynów energii w ilości do 6 szt., stacji transformatorowych w ilości do 6 szt.

**III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w zakresie:**

**1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji, od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- b) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – maksymalnie 1,0,

- c) Maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
- d) Minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- e) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- f) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – minimalnie 10%,
- g) Wysokość każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej: 1 kondygnacja, natomiast każdego magazynu energii: 1 kondygnacja,
- h) Maksymalna wysokość kalenicy dachu każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej – do 4,0 m, natomiast każdego magazynu energii – do 4,0 m,
- i) Geometria dachu każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej: dach płaski lub jednospadowy o maksymalnym kącie nachylenia do 5°, natomiast każdego magazynu energii: dach płaski lub jednospadowy o maksymalnym kącie nachylenia do 5°,
- j) Szerokość elewacji frontowej każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej – do 7,0 m, natomiast każdego magazynu energii – do 7,0 m,
- k) Po ewentualnym wydzieleniu terenu inwestycji, oznaczonego w załączniku nr 1 do decyzji literami ABCDEFGHIJKLA, jako odrębnej działki ewidencyjnej, wskaźniki urbanistyczne opisane w ust. III pkt 1, dotyczą nowo wydzielonej działki.

**2) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) Przedmiotowa inwestycja, zgodnie 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem 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.) należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla planowanej inwestycji wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GK.6220.1.2023 z dnia 18.08.2023 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko. Planowaną inwestycję należy zrealizować zgodnie z wymaganiami zawartymi w w/w decyzji.
- b) Planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.
- c) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82). Zgodnie z klasyfikacją gruntów cz. dz. ew. nr 91, na której zlokalizowana zostanie inwestycja stanowią grunty orne – RIVa, sady – S-RIVa, pastwiska trwałe – PsIV, cz. dz. nr ew. 90, na której zlokalizowana zostanie inwestycja stanowią grunty orne – RIVa, sady – S-RIVa.

Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana poza gruntami ornymi – RIIIb, sadami – S-RIIIb oraz lasami – LsIII.

- d) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.),
- e) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).

### **3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- c) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- d) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny teren inwestycji,
- f) gospodarowanie odpadami – nie dotyczy,
- g) obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi gminnej nr 104976L (dz. nr ew. 223) poprzez projektowany zjazd,

### **4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, a w szczególności:
  - pozbawiać dostępu do drogi publicznej,
  - pozbawiać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - pozbawiać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - wprowadzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- b) należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U.2023. poz. 1478 z późn. zm.).
- c) przez teren inwestycji przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

### **5) 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 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,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**IV. Projekt decyzji uzgodniono** na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), z następującymi organami:

- a) **Starostą Chelmskim** - organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska – uzgodnienie

uważa się za dokonane (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- b) **Zarządem Zlewni w Białej Podlaskiej** - organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska – uzgodnienie uważa się za dokonane (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- c) **Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Lublinie**  
- postanowienie znak: ZS.224.280.2023 z dnia 06 grudnia 2023 r.
- d) **PGE Polska Grupa Energetyczna S.A.**  
- pismo znak: PGED1261015KW23/2023 z dnia 08 grudnia 2023 r.

**V. Linie rozgraniczające teren inwestycji, określone literami ABCDEFGHIJCLA, wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.**

## UZASADNIENIE

Na wniosek KPE FARMS 3 Sp. z o.o., z siedzibą ul. Łąkowa 2, 86-014 Sicienko, adres korespondencyjny: ul. Grunwaldzka 4/10, 85-236 Bydgoszcz wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie cz. dz. ew. nr 90, 91 w obrębie Sarniak, gm. Leśniowice.

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia wyszczególnione w art. 52 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 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 inwestycja polegająca na budowie elektrowni fotowoltaicznej dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii. Z przeprowadzonej analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, 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 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa

w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Część działki nr 90 (9%) objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXI/178/06 Rady Gminy Leśniowice z dnia 24 października 2006 r. Dla pozostałej części działki brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;

2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych – nie może powodować niebezpieczeństwa wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków. Niniejsza decyzja zabezpiecza interes wszystkich stron. Zapisy te znajdują się w ust. III pkt 4 lit. a ww. decyzji.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 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 o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- c) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- d) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu lit. d nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy stwierdza organ, który ją wydał.

## **P O U C Z E N I E**

1. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Chełmie za pośrednictwem Wójta Gminy Leśniowice w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 k.p.a.). 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 (art. 127a § 2 k.p.a.).

3. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 k.p.a.).
4. Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł na każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem wniesie żądanie wymierzenia tej kary.



WOJT  
Joanna Jabłńska

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;
- 2) część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – mapa w skali 1:1000;
- 3) część tekstowa analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:

- 1) Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy;
- 2) aa.

Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Agata Stępień

nr upr. SW-86/2010

członek Świętokrzyskiej Izby Architektów nr SW-0181



202-05/20  
Kopia mapy zasadniczej  
1:1000

KOPIA MAPY  
SKA.  
Skierniewice



WÓJT  
GMINY LEŚNIEWICE  
22-122 Leśniewice



WÓJT  
Joanna Jabłońska



## ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie cz. dz. ew. nr 90, 91 w obrębie Sarniak, gm. Leśniewice, wydanej na wniosek KPE FARMS 3 Sp. z o. o., z siedzibą ul. Łąkowa 2, 86-014 Sicienko, adres korespondencyjny: ul. Grunwaldzka 4/10, 85-236 Bydgoszcz.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz 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.) zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. 2021 r., poz. 2399) wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Integralną część niniejszej analizy stanowi część graficzna sporządzona na mapie w skali 1:1000.

### I. Granice i charakterystyka obszaru analizowanego.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 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.

Na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane można stwierdzić, że elektrownie produkujące energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii są budowlami, w rozumieniu przepisów wyżej wymienionej ustawy, które wraz z instalacjami i urządzeniami stanowią całość techniczno-użytkową. Tak zdefiniowany zespół obiektów wyróżnić należy z uwagi na pełnienie przez niego funkcji produkcyjnej, podczas gdy do przesyłania wytworzonej energii elektrycznej służyć będą sieci elektroenergetyczne i inne urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Obecnie obszar objęty liniami rozgraniczającymi jest niezabudowany i stanowi otwartą przestrzeń.

Ze względu na specyfikę inwestycji pomija się ustalanie parametrów zabudowy charakterystycznych dla budynków, takich jak: szerokości elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometria dachu (kąąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połączeń dachowych).

Powierzchnia terenu objętego inwestycją wynosi do 6,10 ha.



## II. Warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 1. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) **linia zabudowy:** planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- b) **powierzchnia zabudowy:** biorąc pod uwagę wniosek inwestora ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji maksymalnie 1,0 oraz udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%,
- c) **Maksymalna intensywność zabudowy:** 1,0,
- d) **Minimalna nadziemna intensywność zabudowy:** 0,01,
- e) **Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:** 1,0,
- f) **Wysokość** każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej: 1 kondygnacja; natomiast każdego magazynu energii: 1 kondygnacja,
- g) **Maksymalna wysokość kalenicy dachu** każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej – do 4,0 m, natomiast każdego magazynu energii – do 4,0 m,
- h) **Geometria dachu** każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej: dach płaski lub jednospadowy o maksymalnym kącie nachylenia do 5°, natomiast każdego magazynu energii: dach płaski lub jednospadowy o maksymalnym kącie nachylenia do 5°,
- i) **Szerokość elewacji frontowej** każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej – do 7,0 m, natomiast każdego magazynu energii – do 7,0 m.

2. **Obsługa komunikacyjna** – dostęp do drogi gminnej nr 104976L (dz. nr ew. 223) poprzez projektowany zjazd.

3. **Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu** – jest wystarczające do zamierzenia budowlanego: zaopatrzenie w energię elektryczną – instalacja pozyskująca energię ze źródeł odnawialnych, zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy, odprowadzanie ścieków – nie dotyczy, zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy, odprowadzanie wód opadowych na własny teren inwestycji.

4. **Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne** – teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z klasyfikacją gruntów cz. dz. ew. nr 91, na której zlokalizowana zostanie inwestycja stanowią grunty orne – RIVa, sady – S-RIVa, pastwiska trwałe – PsIV, cz. dz. nr ew. 90, na której zlokalizowana zostanie inwestycja stanowią grunty orne – RIVa, sady – S-RIVa. Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana poza gruntami ornymi – RIIIb, sadami - S-RIIIb oraz lasami – LsIII.

### 5. Zgodność z przepisami odrębnymi:

- a) Przedmiotowa inwestycja, zgodnie 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem 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.) należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla planowanej inwestycji wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GK.6220.1.2023 z dnia 18.08.2023 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko. Planowaną inwestycję należy zrealizować zgodnie z wymaganiami zawartymi w w/w decyzji.

- b) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
- c) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336).

**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 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,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**III. Wnioski**

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 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 inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii. Z przeprowadzonej analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, 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 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**W związku z powyższym należy ustalić warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.**

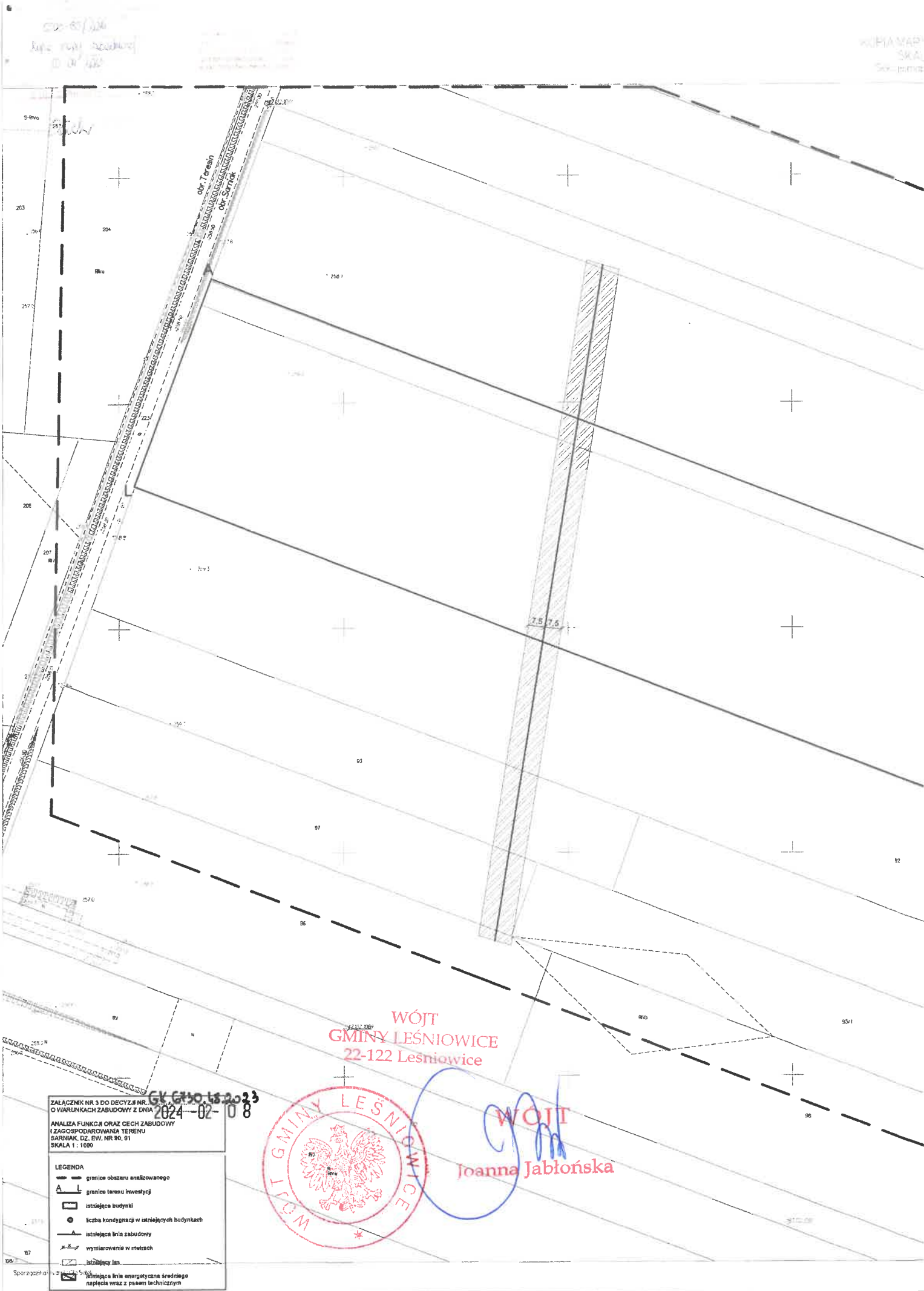


WÓJT  
Joanna Jabłowska

Analizę przygotowała:  
mgr inż. arch. Agata Stępień,  
nr upr. SW-86/2010,  
członek Świętokrzyskiej Izby Architektów nr SW-0181







WÓJT  
GMINY LEŚNIOWICE  
22-122 Leśniowice

ZALĄCZNIK NR 3 DO DECYZJI NR **GK.6190.15.2023**  
O WIAHLINACH ZABUDOWY Z DNIA **2024-02-10 8**

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
SARNAK DZ. EW. NR 80, 81  
SKALA 1 : 1000

LEGENDA

- granice obszaru analizowanego
- granice terenu inwestycji
- istniejące budynki
- liczba kondygnacji w istniejących budynkach
- istniejąca linia zabudowy
- wymiarowanie w metrach
- istniejący las
- istniejąca linia energetyczna średniego napięcia wraz z pasem technicznym



**WÓJT**  
*Joanna Jabłońska*  
Joanna Jabłońska