WÓJT GMINY MOSZCZENICA

Znak: GZP.6730.97.2025

Moszczenica, dnia 30.01.2026 r.

Decyzja nr 8/2026
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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowskie Trybunalskim z dnia 20 sierpnia 2025 r. (KO.420.183.2025), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.04.2025 r. (uzupełnionego dnia 29.05.2025 r., 26.06.2025 r., 17.09.2025 r.), który złożyła **Pani Kinga Chwiałkowska ZENERIS PROJEKTY S.A.** będąca Pełnomocnikiem **Erontrans Sp. z o.o. ul. Grunwaldzka 64B, 83-000 Pruszcz Gdański,**

na inwestycję: budowa naziemnej instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastruktura techniczną o mocy do 2,0 MW (stacja trafo, magazyn energii, ogrodzenie, droga technologiczna, oświetlenie, falowniki, optymalizatory itp.),

przewidzianą do realizacji: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 1247/1, 1248/3 (obręb 10 Wolbórz-Miasto) położonych w Wolborzu, gm. Wolbórz.

USTALAM
WARUNKI ZABUDOWY

dla: **Erontrans Sp. z o.o. , ul. Grunwaldzka 64B, 83-000 Pruszcz Gdański**

Rodzaj inwestycji: budowa naziemnej instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastruktura techniczną o mocy do 2,0 MW (stacja trafo, magazyn energii, ogrodzenie, droga technologiczna, oświetlenie, falowniki, optymalizatory itp.).

Lokalizacja inwestycji: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 1247/1, 1248/3 (obręb 10 Wolbórz-Miasto) położonych w Wolborzu, gm. Wolbórz.

1. **Rodzaj zabudowy:** instalacja fotowoltaiczna.
   funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :
   a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
   b) sposób zagospodarowania terenu – zabudowa, stacja transformatorowa, magazyn energii, infrastruktura techniczna.

2. **Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:**
   2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu 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 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (działka nr ewid. 1248/2 obręb 10 Wolbórz-Miasto) – ul. Gadki i 6,0 m od granicy działki z działką nr ewid. 1247/2 (obręb 10 Wolbórz-Miasto) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
   c) forma architektoniczna – nie dotyczy. Montaż gotowych elementów typowych dostarczonych przez producenta. Łączna wysokość instalacji fotowoltaicznej - (konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne) nie przekroczy 3,5 m n.p.t.
   d) maksymalna intensywność zabudowy – do 0,80, oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,001 do 0,80,
   e) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – do 0,80,
   f) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy,
   g) wysokość zabudowy – nie dotyczy,
   h) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) – nie dotyczy
   i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %,

j) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
k) projektowana instalacja fotowoltaiczna pozyskiwać będzie energię elektryczną ze źródła odnawialnego,
l) w skład instalacji fotowoltaicznej wchodzą następujące urządzenia i obiekty budowlane:
- konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne – stelaże połączone gruntem umożliwiające montaż paneli stanowiących jednostkę wytwórczą,
- powierzchnia zajęta pod stoły od 4000 m^2 do 20000 m^2,
- panele fotowoltaiczne ilości od 2000 do 3000 szt., o mocy pojedynczego panelu od 500 Wp do 1000 Wp, kąt nachylenia od 10 do 25 stopni, powierzchnia pojedynczego panela fotowoltaicznego: od 1,5 m^2 do 3,5 m^2,
- inwertery – od 3 do 8 szt., moc pojedynczego inwentera od 125 kW do 350 kW,
- kontenerowa stacja transformatorowa – od 1 do 3 szt., sumaryczna powierzchnia zabudowy do 100 m^2, wymiary pojedynczej stacji: szerokość elewacji frontowej od 4,0 m do 5,0 m, , wysokość od 3,0 m do 5,0 m n.p.t., dach płaski lub jedno- bądź dwuspadowy o kącie nachylenia do 12 stopni,
- kontenerowy magazyn energii – od 1 do 2 szt., sumaryczna powierzchnia zabudowy do 100 m^2, wymiary pojedynczego magazynu: szerokość elewacji frontowej od 2,5 m do 3,5 m, wysokość od 3,0 m do 3,5 m n.p.t., dach płaski lub jedno- bądź dwuspadowy o kącie nachylenia do 12 stopni,
- ogrodzenie o wysokości do 2,2 m, długość do 750 m,
- dojazd oraz plan manewrowy do 1500 m^2.

2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:

a) planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z 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.). Realizacja inwestycji zgodnie z decyzją z dnia 24.01.2025 r. (ZOS.6220.7.34.2022.MJ) określającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na działach nr ewid. 1247/1, 1248/3 w obrębie nr 10 miasta Wolbórz, gm. Wolbórz, wydanej przez Burmistrza Wolborza.
b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 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 2024 r. poz. 1478 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 2024 r. poz. 725 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 2024 r. poz. 1087 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 realizowana będzie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wolbórki, utworzonego w 2007 r. (Uchwała Nr XXXI/613/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie ustanowienia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wolbórki (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 265),
i) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000,

j) teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 401 – Niecka Łódzka.

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 Moszczenica.

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 oraz instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
f) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
g) sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy,
h) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej (działka nr ewid. 1248/2 obręb 10 Miasto Wolbórz) – ul. Gadki poprzez projektowany zjazd lub/i z drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 1249/2 obręb 10 Wolbórz-Miasto) i przejazd przez działkę nr ewid. 1247/2 (obręb 10 Wolbórz-Miasto).

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 2024 r. poz. 725 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 cieplnej 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 inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych,
5) rozwiązanie kolizji z istniejącym urządzeniem melioracji wodnych – rowem melioracyjnym powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).

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 2024 r. poz. 1290).

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 lipca1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).

6. **Projekt decyzji został uzgodniony:**
- Starostą Powiatu Piotrkowskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych: 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
- 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
- Właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych: 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
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin innych niż wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze i wód podziemnych, z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka: 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- 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
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody: przepisu art. 53 ust. 4 pkt 8, nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, 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, w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska (postanowieniem WOOŚ.4221.111.2024.KSa Regionalny Dyrektor Ochrony środowiska uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia na etapie przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko)

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 ABCDEA,
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

Pani Kinga Chwiałkowska ZENERIS PROJEKTY S.A. będąca Pełnomocnikiem Wnioskodawcy, Erontrans Sp. z o.o., złożyła w dniu 28.04.2025 r. (uzupełnionego dnia 29.05.2025 r., 26.06.2025 r., 17.09.2025

r.), wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie naziemnej instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastruktura techniczną o mocy do 2,0 MW (stacja trafo, magazyn energii, ogrodzenie, droga technologiczna, oświetlenie, falowniki, optymalizatory itp.), na terenie działek o numerze ewidencyjnym 1247/1, 1248/3 (obręb 10 Wolbórz-Miasto) położonych w Wolborzu, gm. Wolbórz.

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).

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 wymaganym 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.

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 2024 r. poz. 82).

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.

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.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19 za pośrednictwem Wójta Gminy Moszczenica 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 wydała 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.
Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19 za pośrednictwem Wójta Gminy Moszczenica 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 wydała 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 Moszczenica 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 Moszczenica.

Z up. WÓJTA GMINY MOSZCZENICA
Małgorzata [illegible]
ZASTĘPCA WÓJTA

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

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 ABCDEA,
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.

Otrzymują:
1. Wnioskodawca – Pełnomocnik Pani kinga Chwiałkowska
2. P
3. P
4. a

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł
zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z 16.11.2006r. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1154).

Inspektor ds. Zagospodarowania Przestrzennego
Magdalena Adamczyk

Projekt decyzji przygotował: mgr Bohdan Wrzeszcz uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Administratorem danych jest Gmina Moszczenica reprezentowana przez Wójta Gminy Moszczenica.
Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Ma Pani/Pan prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajduje się na stronie http://ug.moszczenica.eu/ w zakładce RODO oraz w budynku Urzędu Gminy w Moszczenicy.

URZĄD GMINY
w MOSZCZENICY
ul. Rynek 1, 97-310 Moszczenica
pow. Piotrkowski, woj. łódzkie
tel. 44/616-96-25, fax 44/616-96-87
NIP 771-26-57-595, REGON 000543805

Z up. WÓJTA GMINY
MOSZCZENICA
Maria Kopczewska
ZASTĘPCA WÓJTA

mgr BOHDAN WRZESZCZ
uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR GZP.6730.97.2025
z dnia 30.01.2025

Wykonano na kopii mapy zasadniczej, której oryginał jest wydany przez Starostę Powiatu Piotrkowskiego w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1:1000 .
Oryginalna mapa wraz z pieczątkami potwierdzającymi przyjęcie 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 .. E, A" – przedmiotowe działki
– linie rozgraniczające teren inwestycji
– nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik Nr 2
do decyzji nr GZP.6730.97.2025
z dnia .....30.01.....2025 r.

ANALIZA
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: GZP.6730.97.2025.

Rodzaj inwestycji: budowa naziemnej instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastruktura techniczną o mocy do 2,0 MW (stacja trafo, magazyn energii, ogrodzenie, droga technologiczna, oświetlenie, falowniki, optymalizatory itp.).

Lokalizacja inwestycji: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 1247/1, 1248/3 (obręb 10 Wolbórz-Miasto) położonych w Wolborzu, gm. Wolbórz.

Granice obszaru przyjętego do analizy:
Odstąpiono od sporządzenia części graficznej wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na charakter inwestycji.

Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu:
Na podstawie dokumentu: „Informacja o działce" udostępnionego przez bazę EWOPIS - ewidencja gruntów, budynków i lokali prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Piotrkowie Trybunalskim stwierdza się, że działki nr ewid. 1247/1, 1248/3 (obręb 10 Wolbórz-Miasto) na której ma być zlokalizowana przedmiotowa inwestycja, jest własnością osób fizycznych. Działka nr ewid. 1247/1 (obręb 10 Wolbórz-Miasto) ma powierzchnię 1,0503 ha, z czego: 1,0063 ha stanowią łąki ŁIV, 0,0080 ha stanowią łąki ŁV, 0,0056 ha stanowią pastwiska PsVI, 0,0304 ha stanowią rowy W. Działka nr ewid. 1248/3 (obręb 10 Wolbórz-Miasto) ma powierzchnię 1,5851 ha, z czego: 0,7285 ha stanowią łąki ŁIV, 0,5020 ha stanowią łąki ŁV, 0,0056 ha stanowią pastwiska PsVI, 0,0375 ha stanowią rowy W.

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.
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 2024 r. poz. 82).
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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o których 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, instalacji

odnawialnego źródła 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.

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.

Wnioski z analizy:
WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu 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 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (działka nr ewid. 1248/2 obręb 10 Wolbórz-Miasto) – ul. Gadki i 6,0 m od granicy działki z działką nr ewid. 1247/2 (obręb 10 Wolbórz-Miasto) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
   c) forma architektoniczna – nie dotyczy. Montaż gotowych elementów typowych dostarczonych przez producenta. Łączna wysokość instalacji fotowoltaicznej - (konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne) nie przekroczy 3,5 m n.p.t.
   d) maksymalna intensywność zabudowy – do 0,80, oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,001 do 0,80,
   e) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – do 0,80,
   f) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy,
   g) wysokość zabudowy – nie dotyczy,
   h) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) – nie dotyczy
   i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %,
   j) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
   k) projektowana instalacja fotowoltaiczna pozyskiwać będzie energię elektryczną ze źródła odnawialnego,
   l) w skład instalacji fotowoltaicznej wchodzą następujące urządzenia i obiekty budowlane:
   - konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne – stelaże połączone gruntem umożliwiające montaż paneli stanowiących jednostkę wytwórczą,
   - powierzchnia zajęta pod stoły od 4000 m^2 do 20000 m^2,
   - panele fotowoltaiczne ilości od 2000 do 3000 szt., o mocy pojedynczego panelu od 500 Wp do 1000 Wp, kąt nachylenia od 10 do 25 stopni, powierzchnia pojedynczego panela fotowoltaicznego: od 1,5 m^2 do 3,5 m^2,
   - inwertery – od 3 do 8 szt., moc pojedynczego inwentera od 125 kW do 350 kW,
   - kontenerowa stacja transformatorowa – od 1 do 3 szt., sumaryczna powierzchnia zabudowy do 100 m^2, wymiary pojedynczej stacji: szerokość elewacji frontowej od 4,0 m do 5,0 m, , wysokość od 3,0 m do 5,0 m n.p.t., dach płaski lub jedno- bądź dwuspadowy o kącie nachylenia do 12 stopni,
   - kontenerowy magazyn energii – od 1 do 2 szt., sumaryczna powierzchnia zabudowy do 100 m^2, wymiary pojedynczego magazynu: szerokość elewacji frontowej od 2,5 m do 3,5 m, wysokość od 3,0 m do 3,5 m n.p.t., dach płaski lub jedno- bądź dwuspadowy o kącie nachylenia do 12 stopni,
   - ogrodzenie o wysokości do 2,2 m, długość do 750 m,

- dojazd oraz plan manewrowy do 1500 m^2.

2. **Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:**
   a) planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z 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.). Realizacja inwestycji zgodnie z decyzją z dnia 24.01.2025 r. (ZOS.6220.7.34.2022.MJ) określającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na działach nr ewid. 1247/1, 1248/3 w obrębie nr 10 miasta Wolbórz, gm. Wolbórz, wydanej przez Burmistrza Wolborza.
   b) inwestycja realizowana będzie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wolbórki, utworzonego w 2007 r. (Uchwała Nr XXXI/613/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie ustanowienia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wolbórki (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 265),
   c) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000,
   d) teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 401 – Niecka Łódzka.

3. **Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej.

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 oraz instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
   d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
   e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
   f) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
   g) sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy,
   h) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej (działka nr ewid. 1248/2 obręb 10 Miasto Wolbórz) – ul. Gadki poprzez projektowany zjazd lub/i z drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 1249/2 obręb 10 Wolbórz-Miasto) i przejazd przez działkę nr ewid. 1247/2 (obręb 10 Wolbórz-Miasto).

5. **Wymagania dotyczące ochrony osób trzecich** - planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

6. **Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie nakłada się żadnych dodatkowych wymagań.

Analizę przygotował:
mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista
z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr BOHDAN WRZESZCZ
uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z UPOWAŻNIENIA WÓJTA GMINY
SOBIESZCZANICA
Maria Kopczewska
ZASTĘPCA WÓJTA