

Woźniki, dnia 26.08.2025 r.

NG.6730.18.2025

DECYZJA 16/2025
o warunkach zabudowy

Na podstawie:

1. **art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024r. poz.1130); w związku z **art. 4 ust. 2 pkt 2** tejże ustawy oraz:
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j.Dz.U. z 2024 poz. 1116);
 - 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* (t.j.Dz.U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1589);
2. **art. 104 § 1 i 2** ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j.Dz.U. z 2024 r., poz. 572),
3. **art. 39 ust. 1** ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j.Dz.U. z 2024r. poz. 1465);

po uzgodnieniu na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z :

1. Marszałkiem Województwa Śląskiego w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych;
2. Państwowym Gospodarstwem Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Opolu, jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji wodnych;
3. Starostą Lublinieckim w zakresie ochrony gruntów rolnych;
4. właściwym Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;

USTALAM

na rzecz firmy **MARK_POL Matyl Marek sp. z o.o.**
z siedzibą przy ul. Bytomskiej 1a, 42-287 Piasek,
warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania działek
o nr ewid. gruntu nr 1609; 1612; 1705 obręb Babienica

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią ciągłą na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13a, ustawy z dnia 20 lutego 2015r. *o odnawialnych źródłach energii* (t.j.Dz.U. 2024r., poz. 1361).

2. Funkcja zabudowy:

Zamierzenie budowlane obejmuje inwestycję pn.: „Farma fotowoltaiczna 2,3 MW z magazynem energii o mocy 2,5 MW w Babienicy na działkach nr 1609, 1612, 1705 obręb Babienica”.

3. Warunki i szczególne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych:

3.1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Obiekty budowlane należy projektować i realizować uwzględniając wymogi art.5 ustawy *Prawo budowlane* (t.j.Dz.U. z 2025 r. poz. 418), zgodnie z wymogami 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 poz. 1225 z zm.), w szczególności:

- obiekty budowlane należy sytuować zgodnie z wymogami w/w rozporządzenia w stosunku do granic działki;
- należy zapewnić utwardzone dojścia i dojazdy odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z w/w rozporządzeniem;
- od napowietrznej linii energetycznej SN do instalacji fotowoltaicznej i prowadzonych robót budowlanych należy zachować odległości wymagane § 55 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w *sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych* (t.j.Dz.U. z 2003r., Nr.47. poz. 401) oraz § 77 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w *sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy* (t.j.Dz.U. z 2003 Nr 169 poz. 1650).

3.2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się co najmniej 10 m od granicy z działką drogową nr 349 obręb Babienica, zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych (Dz. U z 2024 poz. 320);
- Powierzchnia zabudowy zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli¹ nie więcej niż 25000m² zgodnie z pkt. 7.6.1 wniosku.
- Ostateczny sposób zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji w dostosowaniu do planowanej funkcji obiektów należy ustalić w postępowaniu administracyjnym

¹ Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. z 2019 poz. 1839) zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy;

b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

zmiierzającym do udzielenia pozwolenia na budowę przy założeniu, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni terenu objętego decyzją.

- Wysokość obiektów budowlanych od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu do 5,0 m;

3.3. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

Inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 r. w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.). Wnioskodawca załączył prawomocną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak NG.6220.1.27.2025 z dnia 17.04.2025r., określającą warunki realizacji przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 72 ust. 3 w/w ustawy 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 ze zm.) decyzja środowiskowa zachowuje się ważność przez okres 6 lat od dnia, w którym stała się ostateczna. Zgodnie z ustaleniami w/w decyzji, dopuszczalna jest realizacja przedmiotowej inwestycji.

Obiekty budowlane należy projektować i realizować zapewniając bezpieczeństwo pożarowe, odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska uwzględniając wymogi: rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r., w *sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* (t.j.Dz.U. z 2010 Nr 109 poz. 719 ze zm.).

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w zakresie określonym w art. 74-75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647), w szczególności:

- w trakcie realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu tzn. zająć wyłącznie teren niezbędny dla wykonywanych robót budowlanych;
- należy zapewnić ochronę naturalnego ukształtowania terenu, stosunków wodnych oraz zieleni;
- usunięcie krzewów może nastąpić wyłącznie w przypadkach koniecznych, po uzyskaniu zezwolenia wydanego zgodnie z art. 83 i art. 83f ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1478);

Z odpadami powstałymi w trakcie budowy i eksploatacji obiektu budowlanego należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o *odpadach* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587), w szczególności:

- odpady należy magazynować zgodnie z wymogami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi z zachowaniem terminów określonych w/w ustawie;
- odpady, w tym odpady niebezpieczne, należy przekazywać podmiotom spełniającym wymogi określone w/w ustawie.

Inwestycja **nie może:**

- **Emitować** pól elektromagnetycznych o poziomach wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w *sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku* (t.j.Dz.U. z 2019r., poz. 2448);
- **Wprowadzać** do powietrza, wody, gleby i ziemi wibracji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j.Dz.U. z 2024r. poz. 54),
- **Wpływać negatywnie** na jakość powietrza oraz na utrzymanie substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w *sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu* (t.j.Dz.U. z 2021 r., poz.845) lub co najmniej na tych poziomach;
- **Pogorszyć standardów** jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w *sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi* (t.j.Dz.U. z 2016r., poz.1395);
- **Oddziaływać** poza granice ogrodzenia instalacji fotowoltaicznej.
- **Poziom hałasu** pochodzący z terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych standardów akustycznych na granicy terenów chronionych, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca w *sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (t.j.Dz.U. z 2014 poz.112), stosownie do ich sposobu użytkowania.

3.4. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie objętym niniejszą decyzją nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków. Jeśli w trakcie robót budowlanych zostaną ujawnione przedmioty wskazujące na posiadanie cech zabytku, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne obowiązane są zawiadomić niezwłocznie o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Woźnik, a także zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292).

3.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

Obsługa komunikacyjna – zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. tereny lokalizacji odnawialnych źródeł energii *nie wymagają dostępu do drogi publicznej*.

- Inwestycja winna spełnić wymogi określone w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j.Dz.U. z 2025r., poz. 418) tzn.:
 - Zaopatrzenia w wodę i ciepło, ani odprowadzenia ścieków bytowych inwestycja nie wymaga.
 - Ścieki bytowe powstałe podczas realizacji inwestycji należy przejściowo gromadzić w przenośnym, szczelnym zbiorniku i odprowadzić na komunalną oczyszczalnię ścieków;
 - Zaopatrzenie w energię elektryczną i jej odprowadzenie z/do sieci elektroenergetycznej SN, na warunkach określonych przez operatora sieci;

- Wody opadowe czyste należy odprowadzić na własny teren nieutwardzony, zgodnie z wymogami obwieszczenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. *w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U. z 2022r., poz.1225),
- odpady należy składować w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych i zapewnić ich odprowadzenie zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (t.j.Dz.U. z 2023r., poz. 1587 ze zm.) i ustawy z dnia 13 września 1996r. *o utrzymaniu porządku i czystości w gminach* (t.j.Dz.U. 2024r., poz. 399).

3.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Prawo do zagospodarowania terenu może być realizowane pod warunkiem poszanowania chronionego prawem interesu publicznego i osób trzecich (art. 6 u.p.z.p), o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy *Prawo budowlane* (t.j.Dz.U. z 2025r., poz.418), oraz § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* (tj. Dz.U.2003. Nr 164 poz.1589), w szczególności zamierzenie budowlane:

- nie może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów i obiektów budowlanych, a także nie może ograniczyć dostępu do światła dziennego budynkom usytuowanym na działkach sąsiednich;
- nie może być źródłem uciążliwości powodowanych przez hałas i wibracje oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, dla terenów sąsiednich;
- nie może pozbawić sąsiednie nieruchomości dostępu do drogi publicznej, ani też możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- ukształtowanie powierzchni terenu oraz odwodnienie nie może powodować spływu wód opadowych z terenu inwestycji na sąsiednie nieruchomości.

3.7. Warunki w zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r., *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j.Dz.U. 2024 poz. 82).

b) Teren inwestycji może znajdować się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich. W związku z powyższym inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia do jej przebudowy, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.

4. Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;

Teren inwestycji usytuowany jest w obszarze **GZWP nr 327** Zbiornik Lubliniec - Myszków.

5. Pozostałe warunki:

- Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 1679) przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami.
- Na etapie projektowania i budowy należy stosować się do wymogów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1151) i właściwych dla przedmiotu zamierzenia budowlanego jej aktów wykonawczych.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca przedstawił charakterystykę planowanej inwestycji, a na załączniku graficznym określił, granice terenu objętego wnioskiem oraz obszar oddziaływania inwestycji. Dla terenu objętego wnioskiem, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani też gmina nie ogłosiła o przystąpieniu do jego sporządzenia, wobec czego zgodnie z art. 59 ust. 1 i art. 4 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p., zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przesłanki, jakie należy spełnić, aby możliwe było wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określa art. 61 ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym wydanie decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków, z zastrzeżeniem ust. 1 – 6.

Dla planowanego zamierzenia budowlanego spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 u.p.z.p. nie jest wymagane bowiem, zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt. 3 u.p.z.p., przywołanych przepisów nie stosuje się do: instalacji odnawialnego źródła energii.

Wnioskowany pod zabudowę teren nie musi także spełniać warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 3 tj. warunku wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, bowiem zgodnie z art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (t.j.Dz.U. 2024 poz. 266) warunki przyłączenia do sieci innych źródeł wydaje się po przedłożeniu przez Inwestora decyzji o warunkach zabudowy.

Jednocześnie wnioskowany pod zabudowę teren spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. bowiem, zgodnie z ewidencją gruntów, teren inwestycji w świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j.Dz.U. z 2024r., poz.82 ze zm.) nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wnioskowany pod zabudowę teren spełnia także, warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., u.p.z.p. bowiem nie jest położony w granicach:

- gatunków i siedlisk przyrodniczych chronionych na podstawie ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. *o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie* (t.j.Dz.U. z 2020r., poz.2187 ze zm.);
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%), o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (t.j.Dz.U. z 2024r. poz. 1087)

Wnioskowany pod zabudowę teren spełnia także, warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. u.p.z.p. bowiem nie znajduje się w obszarze:

1. 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 ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
2. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 u.p.z.p.,
3. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Jednocześnie brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust.3 pkt 3 u.p.z.p. oznacza w konsekwencji brak wymogu określenia obszaru analizowanego i sporządzenia ANALIZY (w części graficznej załącznika nr 2) funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Tryb wydania decyzji o warunkach zabudowy określa ustawa z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j.Dz.U. z 2024 poz.1130) w art. 60 i następnych, w szczególności projekt decyzji opracowany został przez osobę uprawnioną do sporządzania projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 5 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- Marszałkiem Województwa Śląskiego w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r. poz. 1130) uzgodnienie uważa się za dokonane, gdyż Urząd nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia.

- Państwowym Gospodarstwem Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Opolu, jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji wodnych;
Postanowienie nr CO.ZPU.521.801.2025.MW z dnia 15.07.2025r.
- Starostą Lublinieckim w zakresie ochrony gruntów rolnych;
Postanowienie nr WOŚ.6123.1.53.2025 z dnia 18 lipca 2025 r., sprostowane postanowieniem nr WOŚ.6123.1.53.2025 z dnia 1 sierpnia 2025 r.
- właściwym Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
Postanowienie nr NS-NZ.9022.124.2025 z dnia 18.07.2025 r.

Decyzja nie wymaga uzgodnienia z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, ponieważ nie zachodzi żaden z wymienionych tam przypadków.

Decyzja uwzględnia żądanie strony toteż nie wymaga innego uzasadnienia.

Decyzja nie określa ostatecznej lokalizacji obiektów budowlanych.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i ust. 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Wójt może przenieść niniejszą decyzję na rzecz innego wnioskodawcy na warunkach określonych w art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. Wójt stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - dla terenu objętego decyzją zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż warunki określone w decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
7. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
8. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
9. Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2021 poz. 1986) wprowadza terminy na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wynoszą one, w zależności od rodzaju inwestycji:
 - 21 dni - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego
 - 90 dni- dla pozostałych inwestycji.
10. Termin liczony jest od dnia złożenia wniosku w sprawie. Nie wlicza się do niego 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 nałożenia kary inicjowane jest przez inwestora, który jako jedyny może je „uruchomić”. Dalej będzie jednak ono toczyć bez jego udziału, a ewentualna kara nałożona przez Wojewodę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki zasila budżet Państwa.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie za pośrednictwem Burmistrza Woźnik, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki do decyzji:

- 1) załącznik nr 1 - kopia mapy w odpowiedniej skali, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pomniejszonej do wydruku, w czytelnej technice umożliwiającej kopiowanie
- 2) załącznik nr 2 – analiza część tekstowa.

Z up. BURMISTRZA
mgr Xymeka Sudakowska
KIEROWNIK REFERATU
NIERUCHOMOŚCI, ROLNICTWA
I OCHRONY ŚRODOWISKA
.....
(Burmistrz Woźnik)



Otrzymują:

1. Strony postępowania zgodnie z wykazem w aktach sprawy.
2. A/a

Wyk.: W. Cugłowska
Zatw.: X. Sudakowska

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2023 poz. 2111 ze zm.), § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (t.j. Dz. U. Nr 187, poz. 1330)

*Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 złotych**

Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z kolumną 4 ust. 8 w części I załącznika do ustawy

** * Niepotrzebne skreślić.*

Projekt decyzji przygotował mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI- Politechnika Wrocław, Wydział Architektury: uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130).



WYNIKI ANALIZY.

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

w zakresie warunków, o których mowa w **art. 61 ust. 1-6** ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U z 2024 poz. 1130), w związku z art. 53 ust. 3 oraz 61 ust. 1 tej ustawy.

Zamierzenie budowlane obejmuje budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW zlokalizowanej na działkach o numerach ewidencyjnych 1609; 1612; 1705 obręb Babienica.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

1. Wyniki analizy w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1 i 2 u.p.z.p :

Dla planowanego zamierzenia budowlanego spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 u.p.z.p. nie jest wymagane bowiem, zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 u.p.z.p., przywołanych przepisów nie stosuje się do: instalacji odnawialnych źródeł energii

2.Wyniki analizy uzbrojenia terenu o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 3 u.p.z.p:

Zgodnie z w/w przepisem, istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu musi być wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Warunek ten uznaje się za spełniony.

Inwestor zamierza zrealizować inwestycję związaną z produkcją energii z odnawialnego źródła tj., pochodzącej z promieniowania słonecznego. Oznacza to, że wnioskowany teren spełnia warunek wystarczający uzbrojenie dla realizacji zamierzenia budowlanego. Warunek ten uznaje się za spełniony.

3. Wyniki analizy w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 4 u.p.z.p :

Zgodnie z w/w przepisem teren, wnioskowany pod zabudowę, nie może wymagać zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne albo objęty jest zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 u.p.z.p. Warunek ten uznaje się za spełniony.

Wniosek dotyczy terenu inwestycji, który nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych. Warunek ten uznaje się za spełniony.

4.Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 5 u.p.z.p.

a) Teren inwestycji może znajdować się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich. W związku z powyższym inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a

w przypadku uszkodzenia do jej przebudowy, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.

b) Teren inwestycji usytuowany jest w obszarze **GZWP nr 327** Zbiornik Lubliniec - Myszków.

5. Wynik analizy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 u.p.z.p

Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajdzie 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, 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 u.p.z.p.,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z uwagi na fakty, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest dopiero po uzyskaniu uzgodnień właściwych organów pomocniczych, ostateczne ustalenie zgodności zamierzenia z przepisami odrębnymi zostanie potwierdzone w ramach wydanych uzgodnień. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. oznacza, również brak obowiązku sporządzenia w części graficznej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Z up. BURMISTRZA
Xymena Sudakowska
mgr Xymena Sudakowska
KIEROWNIK REFERATU
NIERUCHOMOŚCI, ROLNICTWA
I OCHRONY ŚRODOWISKA

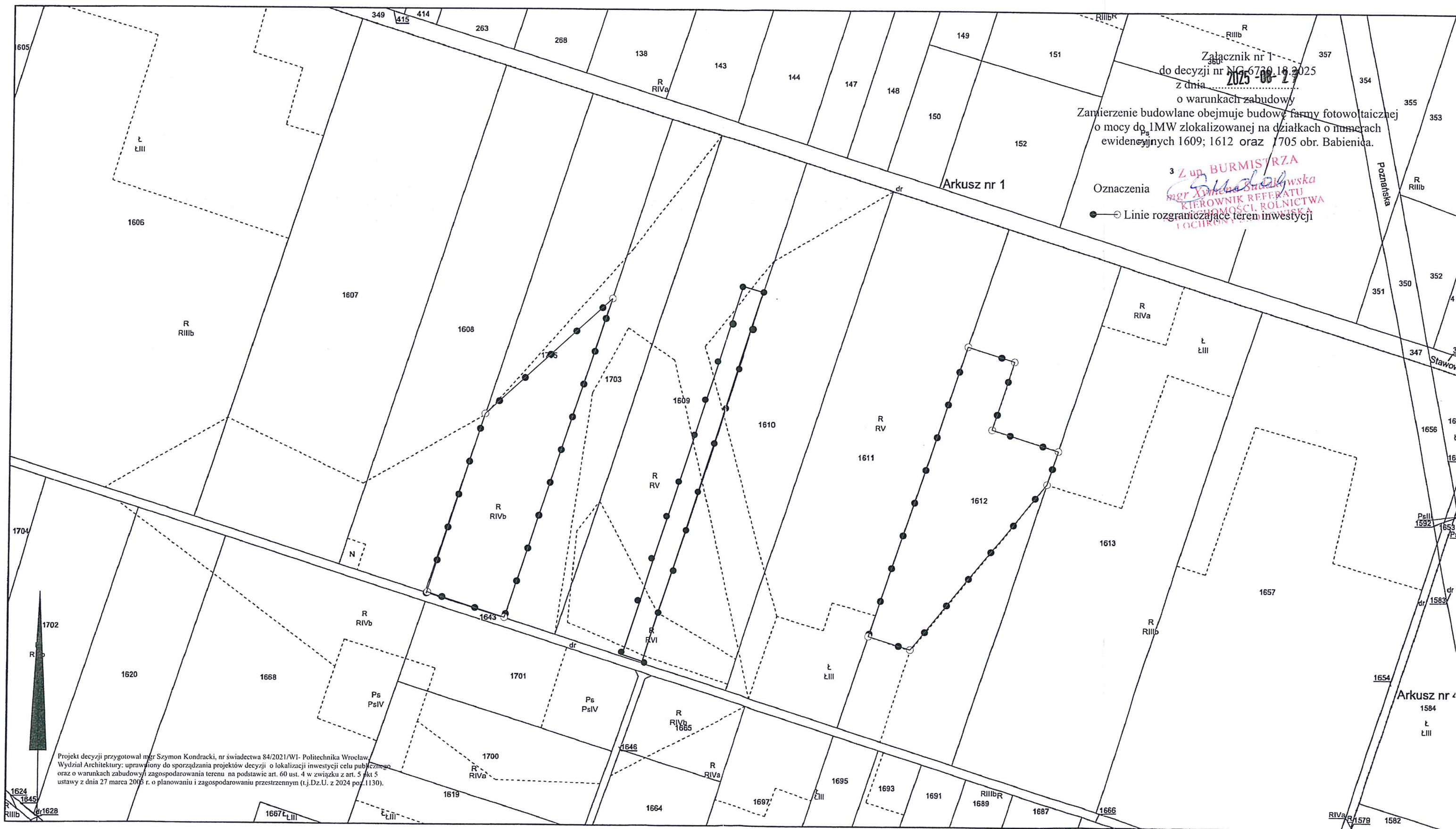
Wyk.: W. Cugłowska
Zatw.: X. Sudakowska

Analizę sporządził:

mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI- Politechnika Wrocław, Wydział Architektury: uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130)

Mapa ewidencyjna
Skala 1:2000

Województwo: śląskie
Powiat: lubliniecki
Jednostka ewidencyjna: Woźniki - obszar wiejski
Obręb ewidencyjny: BABIENICA
Arkusz mapy: 6



Załącznik nr 1
do decyzji nr NG.6730.18.2025
z dnia 2025-08-27
o warunkach zabudowy
Zamierzenie budowlane obejmuje budowę farmy fotowoltaicznej
o mocy do 1MW zlokalizowanej na działkach o numerach
ewidencyjnych 1609; 1612 oraz 1705 obr. Babienna.

Oznaczenia
●—○ Linie rozgraniczające teren inwestycji

Projekt decyzji przygotował mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI- Politechnika Wrocław
Wydział Architektury; uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego
oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2024 poz.1130).

Wykonanie: Tomasz Kubasik
Tomasz Kubasik
inspektor
w. Lubliniec dnia 17.12.2024 r

Dane ewidencyjne dotyczące granic działek nie spełniają wymagań
określonych w obowiązujących standardach technicznych

