

PBG.6730.298.2025

WYNIKI ANALIZY
urbanistyczno – architektoniczna
w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

I. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem

Teren objęty wnioskiem: części działek nr ewid. 203 i 216, obręb 0014-Proboszczewice, gmina Joniec, o powierzchni ok. 2000 m².

Wnioskodawca:

Charakterystyka planowanej inwestycji: budowa magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

RODZAJ ZABUDOWY: instalacje odnawialnych źródeł energii.

FUNKCJA ZABUDOWY: magazyny energii do 12 szt., stacje transformatorowe Sn/nn do 12 szt., kontenerowe złącza wraz z miejscem montażu falowników do 500 szt., kontenerowe transformatory dla potrzeb własnych do 100 szt., światłowod, przewód miedziany UTP/FTP, teletechniczny, przewód niskiego napięcia nn, przewód średniego napięcia SN,

Tabela nr 1

Dotychczasowa funkcja	Dotychczasowe zainwestowanie	Dostęp do drogi publicznej	Wyłączenie z użytkowania rolniczego	Istniejące uzbrojenie terenu	Warunki wynikające z przepisów odrębnych	Uwagi
	2	3	4	5	6	7
Tereny użytkowane rolniczo	Części działek nr ewid. 203 i 216 obręb 0014-Proboszczewice jest niezabudowana.	Zgodnie z art. 61 ust. 3 planowana inwestycja nie wymaga spełnienia warunków dostępu do drogi publicznej.	Terren inwestycji stanowi grunty rolne oznaczone symbolem RV.	W rejonie inwestycji znajdują się sieci: elektroenergetyczna i wodociągowa.	Inwestycja planowana jest na terenie Kryso-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu	-

II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem.

Terren objęty wnioskiem: części działek nr ewid. 203 i 216, obręb 0014-Proboszczewice.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej inwestycji jest możliwe wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. – Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) tzn. wówczas, gdy:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 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,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. – Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.):

„Przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do: (...)”

3) instalacji odnawialnego źródła energii; (...)”

W związku z powyższym odstępuje się od wyznaczenia i szczegółowej analizy zabudowy terenu objętego analizą.

Na pełen zakres inwestycyjny planowanego przedsięwzięcia składają się będą następujące elementy:

- magazyny energii do 12 szt.,
- stacje transformatorowe Sn/nn do 12 szt.,
- kontenerowe złącza wraz z miejscem montażu falowników do 500 szt.,
- kontenerowe transformatory dla potrzeb własnych do 100 szt.,
- światłowodów,
- przewód miedziany UTP/FTP, teletechniczny,
- przewód niskiego napięcia nn,
- przewód średniego napięcia SN,

Głównym celem ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, dlatego zgodnie z w/w Ustawą zmiana przeznaczenia terenu następuje na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (stanowiącego prawo miejscowe) lub w przypadku braku planu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Funkcje w terenie analizowanym.

Teren objęty inwestycją stanowi grunty rolne, znajdujące się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, terenów leśnych oraz terenów użytkowanych rolniczo.

III. Analiza spełnienia warunków opisanych art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków):

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – **warunek spełniony** – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do: (...)
- 3) instalacji odnawialnego źródła energii; (...)” W związku z czym odstąpiono od wyznaczenia i szczegółowej analizy zabudowy terenu objętego analizą.
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – **warunek spełniony** – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do: (...)
- 3) instalacji odnawialnego źródła energii; (...)”
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 (wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem), jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek spełniony** – agregat prądowców;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – **warunek spełniony** – teren inwestycji stanowi grunty oznaczone symbolem RV– grunty te nie podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **warunek spełniony**;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – **warunek spełniony**,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – **warunek spełniony**,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **warunek spełniony**.

IV. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

Należy spełnić wymagania przepisów szczególnych w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwość dla środowiska przyrodniczego wykraczałaby poza granice własnej działki oraz podejmowania działalności gospodarczej, mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego.

Inwestycja planowana jest na terenie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa związane z tym obszarem, głównie Uchwałę 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Istnieje możliwość lokalizacji planowanej inwestycji bez wycinki drzew, co potwierdza analiza stanu istniejącego zagospodarowania terenu. Planowana inwestycja nie wymaga likwidowania i niszczenia na terenie objętym decyzją zadrzewień – brak zadrzewień.

Dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 12MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na terenie działek 203, 215 i 216 w obrębie Proboszczewice Wójt Gminy Joniec dnia 08.09.2023 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak PBG.6220.4.2022). Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z ww. decyzji.

Teren objęty decyzją nie jest położony w strefie obszarów związanych z wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

V. Zakres wymaganych uzgodnień przed wydaniem decyzji.

- W zakresie ochrony gruntów rolnych.
- W zakresie melioracji wodnych.
- W zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych.

VI. Podsumowanie:

Od dnia 1 stycznia 2004r. dla terenu, objętego wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej inwestycji jest możliwe wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. – Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) tzn. wówczas, gdy:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 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,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. – Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.):

„Przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do: (...)

3) instalacji odnawialnego źródła energii; (...)”.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przeprowadzonej analizy:

1. Ródzaj zabudowy: instalacje odnawialnych źródeł energii.
2. Funkcja zabudowy: magazyny energii do 12 szt., stacje transformatorowe Sn/mn do 12 szt., kontenerowe złącza wraz z miejscem montażu falowników do 500 szt., kontenerowe transformatory dla potrzeb własnych do 100 szt., światłowód, przewód miedziany UTP/FTP, teletechniczny, przewód niskiego napięcia nn, przewód średniego napięcia SN.
3. Linia zabudowy – Z uwagi na oddalenie terenu inwestycji od pasa drogowego linii zabudowy nie ustala się.
4. Nie ustala się maksymalnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją.
5. Nie ustala się nadziemnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją.
6. Ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,75.
7. Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych: kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych złączy rozdzielnych i magazynów energii na: 10 m.
8. Ustala się maksymalną wysokość kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych złączy rozdzielnych i magazynów energii na: 5 m.
9. Ustala się poniżej opisaną geometrię dachu projektowanych: kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych złączy rozdzielnych i magazynów energii:
 - dach o połaci głównej jednospadowej, dwuspadowej lub dach płaski,
 - kąt nachylenia połaci dachowej do 20 stopni,
 - kierunek kalenicy głównej – nie ustala się,
10. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,1.

Załączniki:

1. Kopia mapy (z zaznaczonym terenem objętym wnioskiem i terenem analizowanym)

Sporządziła : mgr inż. Monika Garnowska
spełniająca wymogi art. 60 ust. 4 ustawy o p.z.p.

14.10.2025r.

mgr inż. Monika Garnowska
dyplom nr. 45 442
w zakresie wydziału prowadzonej

Z up. Wójta

Marek Chludziński
ZASTĘPCĄ WÓJTY