

Borkowice, dnia 02.12.2025



## URZĄD GMINY w BORKOWICACH

ul. ks. Jana Wiśniewskiego 42  
tel.: 048 675 79 10  
e-mail.: [gmina@gminaborkowice.pl](mailto:gmina@gminaborkowice.pl)

RUK.I.6730.23.12.2025

### OBWIESZCZENIE

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 49 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. dalej: k.p.a. (j. t. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) podaje się do publicznej wiadomości, że zakończono postępowanie administracyjne po ponownym rozpatrzeniu wniosku Hightech Energy sp. z o.o., z siedz. ul. Gdyńska 31, 31-323 Kraków o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Zdunków” o mocy do 1 MW zlokalizowanej w miejscowości Zdunków wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Zdunków, gmina Borkowice, cz. dz. ew. nr 170/1 i 170/2.

W sprawie ww. postępowania Wójt Gminy Borkowice wydał decyzję nr 121/2025 z dnia 02.12.2025r. o ustaleniu warunków zabudowy.

Zainteresowani po uprzednim kontakcie, mogą w terminie 14 dni od dnia upublicznienia zapoznać się z aktami sprawy w Urzędzie Gminy Borkowice pok. nr 5 w godzinach 8:00 – 15:00.

Upubliczniono 02.12.2025r.

Z up. WÓJTA  
inż. Karol Socha  
Kierownik Referatu  
Usług Komunalnych

#### Otrzymują:

- 1) tablica ogłoszeń UG Borkowice oraz BIP
- 2) tablica ogłoszeń Sołtysa Wsi Zdunków
- 3) aa.

Znak RUK.I.6730.23.2.2025

**DECYZJA NR 121/2025**  
**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 2024 r., poz. 1130), § 2 – 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 15.07.2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz. U. poz. 1116 z 2024 r.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 z 2003 r.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po ponownym rozpatrzeniu wniosku w związku z decyzją SKO znak: SKO.ZP.4110.189.1263.2025 z dnia 15.07.2025 r.:

**Hightech Energy sp. z o.o., z siedz. ul. Gdyńska 31, 31-323 Kraków**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Zdunków” o mocy do 1 MW zlokalizowanej w miejscowości Zdunków wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą

zlokalizowanej:

w miejscowości Zdunków, gmina Borkowice, cz. dz. ew. nr 170/1 i 170/2

w oparciu o przeprowadzoną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1140.), a także przepisów szczególnych, stanu faktycznego i prawnego terenu i po uzgodnieniach stosownie do art. 53 ust. 4 oraz art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy

**u s t a l a m**

**warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Zdunków” o mocy do 1 MW zlokalizowanej w miejscowości Zdunków wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą**

**w miejscowości Zdunków, gmina Borkowice, dz. ew. nr 170/1 i 170/2**

**I. Rodzaj inwestycji:** budowa farmy fotowoltaicznej.

W ramach projektowanej inwestycji planuje się montaż i/lub budowę następujących elementów:

- Jednostki wytwórczej: zespołu ogniw fotowoltaicznych łączonych w zespoły zwane panelami fotowoltaicznymi o łącznej mocy do 1 MW, w ilości maksymalnie do 1800 szt.,
- Konstrukcji nośnej do instalacji paneli – falowników, o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej,
- Instalacji monitorującej ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej,

- Przyłączy energetycznych,
- Instalacji odgromowych 8i zabezpieczających,
- Transformatora SN/WN,
- Stacji kontenerowych wraz z transformatorem i linią kablową doziemną oraz magazynów energii,
- Ogrodzenia i monitoringu
- Pozostałych elementów infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania inwestycji.

## **II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

### **1. Funkcji terenu:**

- a) Sposób użytkowania obiektów budowlanych – zgodnie z przeznaczeniem.
- b) Sposób zagospodarowania terenu – niezabudowany.

### **2. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) **powierzchnia terenu** objętego inwestycją wynosi: ok. 18 000 m<sup>2</sup>;
- b) **wskaźniki zabudowy:**
  - minimalny procent terenu biologicznie czynnego - 50 %;
  - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 0,50;
- c) **liczba kondygnacji naziemnych:** nie dotyczy
- d) **geometria dachu:** nie dotyczy,
- e) **parametry dotyczące każdego projektowanego magazynu energii w ilości do 3 szt.:**
  - powierzchnia do 40 m<sup>2</sup>,
  - pojemność do 80 m<sup>3</sup>, oraz do 4 MWh,
  - długość do 4 m,
  - szerokość do 10 m,
  - wysokość do 4 m.
- f) **parametry dotyczące każdej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej w ilości do 2 szt.:**
  - powierzchnia do 30 m<sup>2</sup>,
  - pojemność do 120 m<sup>3</sup>,
  - długość do 6 m,
  - szerokość do 5 m,
  - wysokość do 4 m.
- g) **ogrodzenia** należy wykonać jako ażurowe - zakazuje się stosowania wypełnień pól ogrodzeniowych z prefabrykowanych elementów betonowych.

### **III. Warunki ochrona środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych:**

- a) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478.).
- b) Nakazuje się zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i wprowadza obowiązek ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
- c) Planowana inwestycja spełnia warunki Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 poz. 82).
- d) Projektowana inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody, nie może też stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje i zakłócenia elektryczne.
- e) 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 2024 r., poz. 1112) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), zmienionym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 r. (Dz. U. 2022, poz. 1071), nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- f) 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 2015r. 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,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- g) W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087):
  - Przestrzegania zapisów Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087)
  - Ustalenia na własny koszt lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji,
  - Wykonania przebudowy urządzeń melioracji wodnych, po uzyskaniu zgodnie z zapisami Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087), odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego,
  - Przekazania dokumentacji powykonawczej dot. przebudowy urządzeń melioracji wodnych, do właściwej terytorialnie jednostki PGW Wody Polskie,
  - Należy przestrzegać zapisów art. 192 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087), w zakresie zakazu niszczenia i uszkodzania urządzeń wodnych.

### **IV. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) 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 2024 r. poz. 1292).
- b) O wszelkich znaleziskach archeologicznych dokonanych w toku prowadzenia prac ziemnych i budowlanych należy zgłaszać do wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przerywając prace ziemne lub budowlane.

## **V. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) Zabezpieczenie potrzeb związanych z doprowadzeniem energii elektrycznej – z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- b) Zabezpieczenie potrzeb związanych z doprowadzeniem wody – nie dotyczy,
- c) Zabezpieczenie potrzeb związanych z odprowadzeniem ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
- d) Zabezpieczenie potrzeb związanych z ogrzewaniem budynku – nie dotyczy,
- e) Zabezpieczenie potrzeb związanych z odprowadzeniem ścieków deszczowych - na terenie inwestycji.
- f) Brak potrzeb związanych z odprowadzeniem ścieków technologicznych.
- g) Zabezpieczenie potrzeb związanych z zaopatrzeniem w środki łączności – inwestycja zostanie zaopatrzona w środki łączności za pomocą łączności GSM (łączność bezprzewodowa).
- h) Zabezpieczenie potrzeb związanych z usuwaniem odpadów stałych – do pojemników opróżnianych okresowo, zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarowania odpadami komunalnymi.
- i) Obsługa komunikacyjna – nie dotyczy zgodnie z art. 61 ust. 3 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- j) Miejsce postojowe – projektuje się 1 miejsce postojowe na terenie objętym wnioskiem.

## **VI. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Projektowana inwestycja nie może ograniczać: dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie może stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.

## **VII. Projekt decyzji uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z następującymi organami:**

- a) *Starostą Przysuskim (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych).*
  - organ nie zajął stanowiska w ustawowym terminie co uznaje się za milczącą zgodę
- b) *Inspektorem Sanitarnym na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - organ właściwy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych*
  - organ nie zajął stanowiska w ustawowym terminie co uznaje się za milczącą zgodę
- c) *Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Radomiu (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)*
  - organ nie zajął stanowiska w ustawowym terminie co uznaje się za milczącą zgodę
- d) *PGE S.A. (w odniesieniu do instalacji odnawialnego źródła energii)*
  - organ nie zajął stanowiska w ustawowym terminie co uznaje się za milczącą zgodę

## **VIII. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające inwestycji oznaczono na załączniku graficznym (mapa w skali 1:1000) do niniejszej decyzji, linią koloru czarnego i literami ABCDA.

## **IX. Integralną część niniejszej decyzji stanowi:**

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z jej wynikami - część tekstowa;
- 3) załącznik nr 3 - Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z jej wynikami - część graficzna;

### **u z a s a d n i e**

#### **Hightech Energy sp. z o.o., z siedz. ul. Gdyńska 31, 31-323 Kraków**

wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji opisanej wyżej. Wniosek ten odpowiada wymogom art. 52 i spełnia łącznie warunki zawarte w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla terenu, na którym planowana jest ta inwestycja nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

W dniu 07.04.2025r. do Urzędu Gminy w Borkowicach wpłynęło pismo od Mieszkańców wsi Zdonków reprezentowanych przez Państwo Aleksandrę i Jacka Szymczyków. Mieszkańcy zgłosili sprzeciw wobec planowanej inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, wskazując na jej negatywne skutki dla lokalnej społeczności oraz przestrzeni życiowej mieszkańców wsi Zdonków. 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 pkt. VI ww. decyzji.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy planowana inwestycja jest potrzebna dla zaspokojenia potrzeb Wnioskodawców na terenie objętym wnioskiem, nie narusza ładu przestrzennego i przepisów prawa, wobec powyższego ustalono jak w sentencji.

Na terenie objętym wnioskiem nie przewiduje się realizacji zadań rządowych, samorządu województwa i powiatu oraz lokalnych celów publicznych.

W dniu 17.07.2025 r., do tut. Urzędu wpłynęła Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego znak: SKO.ZP.4110.189.1263.2025 z dnia 15.07.2025 r., uchylająca zaskarżoną decyzję w całości i przekazująca sprawę do ponownego rozpatrzenia dla inwestycji opisanej powyżej. SKO zwróciło uwagę na fakt, że kwestia dotycząca stron przedmiotowego postępowania nie została należycie ustalona, nie dokonano należytej oceny spełnienia warunku z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), teren inwestycji oznaczony na mapach stanowiących załączniki do decyzji odbiega od terenu inwestycji oznaczonego przez inwestora na mapie, projekt decyzji i jeden z załączników graficznych nie zawiera podpisu osoby sporządzającej.

Po ponownym rozpatrzeniu sprawy wszystkie uwagi SKO zostały uwzględnione w decyzji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu). Zgodnie z art. 63 ust. 3 tejże ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy terenu.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu wynika, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

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

Przepisu ust. 1 pkt 2 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 1994r. Prawo budowlane

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

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

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.

**Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.**



Z up. WOJTA  
inż. Kacper Socha  
Kierownik Referatu  
Usług Komunalnych

**Otrzymują:**

1. Hightech Energy sp. z.o.o., z siedz. ul. Gdyńska 31, 31-323 Kraków.
2. Strony według odrębnego wykazu.
3. a/a

Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Agata Stępień

nr upr. SW-86/2010

członek Świętokrzyskiej Izby Architektów nr SW-0181



**Załącznik nr 2 do decyzji nr 121/2025  
o warunkach zabudowy z dnia 02.12.2025**

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
WRAZ Z JEJ WYNIKAMI**

do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Zdunków” o mocy do 1 MW zlokalizowanej w miejscowości Zdunków wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na części działek nr ew. 170/1 i 170/2 obręb Zdunków, gm. Borkowice, wydanej na wniosek Hightech Energy sp. z o.o., z siedz. ul. Gdyńska 31, 31-323 Kraków.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r., poz. 1130) oraz rozporządzeniem 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) 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.

Stwierdzono:

- 1) Obszar analizowany wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej analizy w skali 1:1000 w/g legendy.
- 2) Powierzchnia terenu objętego inwestycją wynosi: ok. 18 000 m<sup>2</sup>.
- 3) Działka jest niezabudowana.
- 4) Działki sąsiednie, objęte analizą są zabudowane oraz niezabudowane. Zabudowę działek stanowią budynki gospodarcze oraz budynki mieszkalne.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Przedmiotowa inwestycja polega na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną. Obecnie obszar objęty liniami rozgraniczającymi teren inwestycji jest niezabudowany i stanowi otwartą przestrzeń.
- 8) 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 (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połączeń dachowych).
- 9) Funkcje terenu: grunty orne RIVa i RV.
- 10) Obsługa komunikacyjna: nie dotyczy zgodnie z art. 61 ust. 3 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



11) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu – jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w środki łączności – inwestycja zostanie zaopatrzona w środki łączności za pomocą łączności GMS (łączność bezprzewodowa),
- odprowadzanie wód opadowych na terenie inwestycji – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- odprowadzanie odpadów – do pojemników opróżnianych okresowo, zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarowania odpadami komunalnymi,

9) 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 2024 r. poz. 1292).

10) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).

11) 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 2024 r., poz. 1112) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), zmienionym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 r. (Dz. U. 2022, poz. 1071), nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

12) 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 2015r. 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.

13) W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087).

#### **wnioski wynikające z analizy:**

- W obszarze objętym analizą występują budynki, zlokalizowane są działki niezabudowane oraz zabudowane.
- Od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
- Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji dla projektowanej inwestycji – maksymalnie 0,50.
- Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%
- 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 2015r.

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 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. 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 2024 r. poz. 1140.). 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.

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

Analizę przygotowała:

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

Z up. WÓJTA  
inż. Kacper Socha  
Kierownik Referatu  
Usług Komunalnych

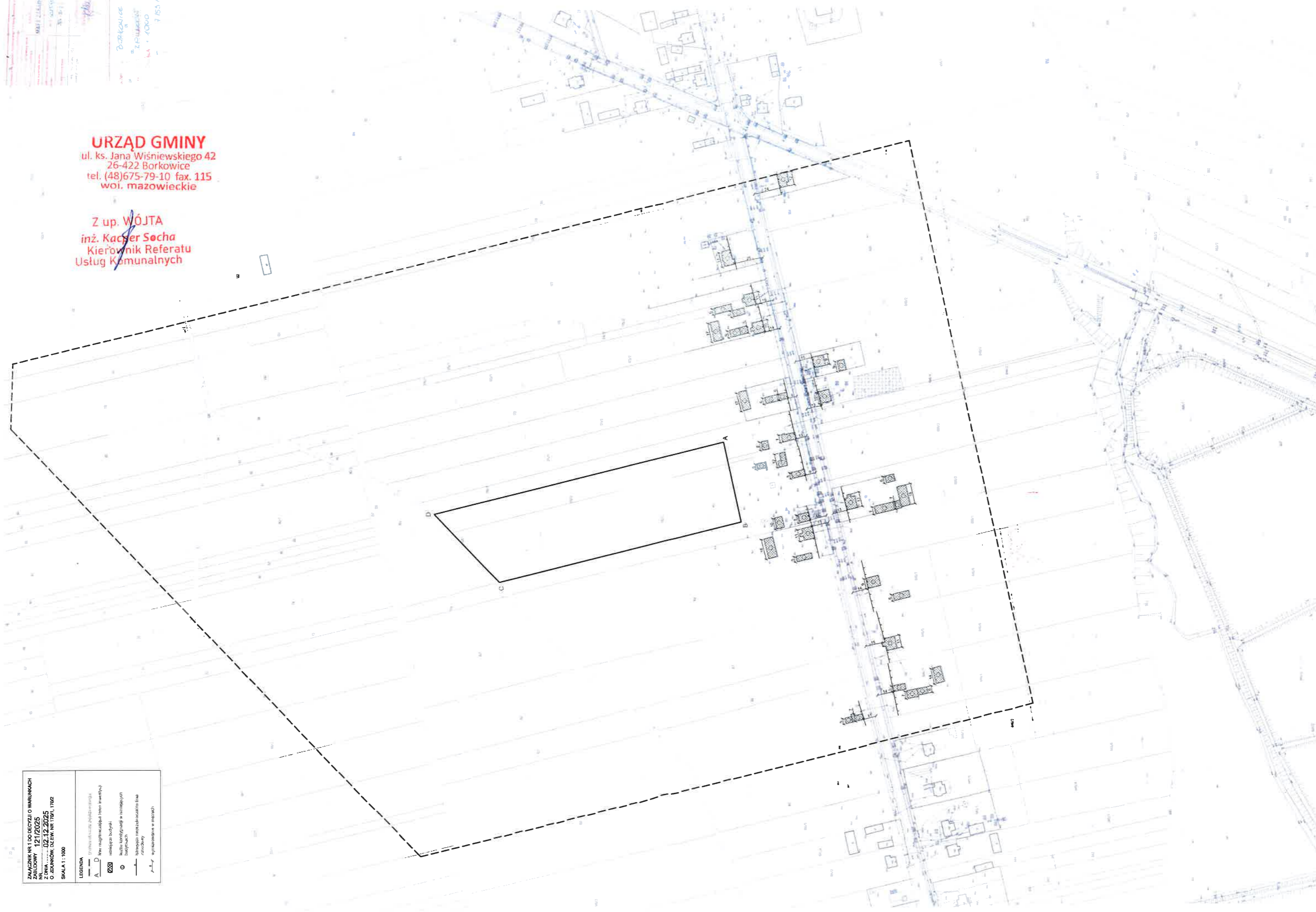




MAST ZALANOWANIE  
 2015  
 1:1000  
 7 153 14 012

**URZĄD GMINY**  
 ul. ks. Jana Wiśniewskiego 42  
 26-422 Borkowice  
 tel. (48)675-79-10 fax. 115  
 woi. mazowieckie

Z up. WÓJTA  
 inż. ~~Kacper Socha~~  
 Kierownik Referatu  
 Usług Komunalnych



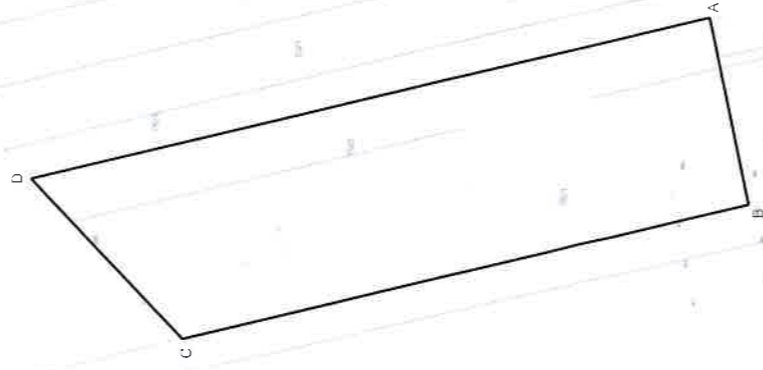
**ZAWIADOMIENIE NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH**  
**ZABUDOWY 121/2025**  
 WZNIKŁE W DNIU 02.12.2025  
 O ZDUNKÓW, DZ.EW. NR 1701, 1702  
 SKALA 1:1000

**LEGENDA**  
 - - - - - granice działki wytyczona linia  
 A D linia rozgraniczająca tereny inwestycji  
 [hatched box] należące budynki  
 [circle with dot] budynek znajdujący w sąsiedztwie  
 [circle with cross] budynek  
 - - - - - linia rozgraniczająca teren inwestycji  
 [circle with cross] wyznaczenie w mapach

Międzyrzecz  
ul. Sienkiewicza 10  
tel. 22 73 11 111  
fax. 22 73 11 112  
www.miedzrzecz.pl

**URZĄD GMINY**  
ul. ks. Jana Wiśniewskiego 42  
26-422 Borkowice  
tel. (48)675-79-10 fax. 115  
woj. mazowieckie

Z up. **WÓJTA**  
**inż. Kacper Socha**  
Kierownik Referatu  
Usług Komunalnych



ZNACZNIK NR DO DECYZJI WYRUKACH  
ZABUDOWY 121/2025  
Z DNEM 02.12.2025  
O ZOBOWIĄZANIACH WRT 1701, 1702  
SKALA 1:1000

