

*oie*

Wąchock, dnia 02.10.2024 r..

Znak: BGK.6730.47.2023

**DECYZJA Nr 30/2024**  
**o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1 i 4; art. 61 ust. 1; art. 54 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku:

**Elektrownia PV 110 Sp. z o.o. ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa,**  
działającej przez pełnomocnika **Panią Aleksandrę Kołodziejską**

**USTALAM**

**I. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na **budowie Elektrowni Słonecznej Wielka Wieś III o mocy do 2,7 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. 1320/63, położonej w Wielkiej Wsi, gm. Wąchock (obwód 0008).****

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zabudowa przemysłowa – farma fotowoltaiczna.

2. Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Linia zabudowy: min. 6,0 m od granicy działki z drogą wewnętrzną nr ew. 1319/3.

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie zespołu paneli fotowoltaicznych do 7200 sztuk, do trzech kontenerów stacji transformatorowej i do trzech kontenerów technicznych (w kontenerach może być zainstalowany magazyn energii).

1) Parametry dla paneli fotowoltaicznych:

a) wysokość: do 6,0 m.

2) Parametry kontenera stacji transformatorowej:

a) długość: do 10,0 m,

b) szerokość: do 10,0 m,

c) wysokość: do 5,0 m.

3) Parametry kontenera technicznego:

a) długość: do 15,0 m,

b) szerokość: do 10,0 m,

c) wysokość: do 5,0 m.

4) Parametry dla działki w liniach rozgraniczających:

a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20 %,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy dla planowanych obiektów do powierzchni działki: do 70 %.



### 3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

Inwestor we wniosku wskazał powierzchnię terenu podlegającą przekształceniu do 25 493 m<sup>2</sup>. Przedmiotowe przedsięwzięcie 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 ze zm.), zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane, tj. § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. a ww. rozporządzenia „zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 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”, przy czym zgodnie § 1 ust. 2 pkt. 2 w/w rozporządzenia przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 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., obowiązujący na dzień prowadzonej procedury), uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Dlatego też, Inwestor złożył wniosek do Burmistrza Miasta i Gminy Wąchock o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji.

Zgodnie z wymogami przytoczonej ustawy, Burmistrz Wąchocka wystąpił do stosownych organów o uzgodnienie planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko stwierdzono po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starachowicach z dnia 17.02.2023 r., znak: NZ.9022.4.2.2023, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Radomiu z dnia 20.02.2023 r., znak: WA.ZZŚ.4.4901.1.51.2023.KC oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 24.07.2023 r., znak: WOO-II.4220.43.2023.MJA.2, wyrażających stanowisko, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień Burmistrz Wąchocka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 07.09.2023 r., znak: BGK.6220.1.2023, która została na wniosek Inwestora zmieniona decyzją znak: BGK.6220.1.2024 z dnia 20.06.2024 r.

W decyzjach tych wskazano istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, które należy uwzględnić w projekcie budowlanym i na etapie realizacji inwestycji.

Planowane zamierzenie inwestycyjne będzie realizowane na obszarze Sieradowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (SOChK), który położony jest na terenie otuliny Sieradowickiego Parku Krajobrazowego.

SOChK został ustalony w Uchwale Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLIX/881/14 z dnia 13.11.2014 r. (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z dnia 25.11.2014 r. poz. 3155).

Dla obszaru tego określono m. innymi zakazy związane z jego ochroną:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu

drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Realizacja inwestycji nie może spowodować naruszenia warunków ochrony w/w Obszaru.

Planowana inwestycja nie wpływa na obszar Natura 2000.

#### 4. Ustalenia w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292). 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 Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Wąchocka.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej.

Obsługa komunikacyjna: nie wyznacza się.

#### 6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

Inwestor przedłożył w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii z dnia 17.07.2024 r. L.dz./PGED0692570KW24/2024.

Planowana inwestycja nie wymaga zapewnienia w dostawę wody i odbiór ścieków.

Odprowadzenia wód opadowych: na teren własnej działki.

#### 7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich i wpływać na wykonanie ich prawa własności.

#### 8. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren projektowanej inwestycji nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U z 2024 r. poz. 82).

#### 9. Ustalenia w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nie występują ograniczenia odnoszące się do przedmiotowej inwestycji.

#### 10. Ustalenia w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Przedmiotowa inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w obszarach.

#### 11. Ustalenia w zakresie wymaganej odległości obiektu budowlanego od linii elektroenergetycznych i gazociągów określonych w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefach powyższych linii i sieci.



## UZASADNIENIE

Na wniosek z dnia 31.10.2023 r. (uzupełniony w dniu 20.11.2023 r.) Elektrowni PV110 Sp. z o.o., działającej przez pełnomocnika Panią Zuzannę Sawicką zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej budowie Elektrowni Słonecznej Wielka Wieś III o mocy 2,7 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. 1320/63, położonej w Wielkiej Wsi, gm. Wąchock (obręb 0008).

Nieruchomość, na której wnioskodawca zamierza realizować planowane przedsięwzięcie, nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto zgodnie z art. 58 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) „Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.“

Natomiast przytoczony przepis stanowi:

2) niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:

a) na użytkach rolnych klasy I–III i gruntach leśnych,

b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,

c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW

– następuje na podstawie planu miejscowego.”.

Z uwagi na fakt, że dla gminy Wąchock nadal obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wąchocka“ można zastosować wspomniany przepis prawa.

Rozstrzygnięcie objęte niniejszą decyzją podjęto po uprzednim dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 przytoczonej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego do terenu, na którym przewiduje się realizację przedmiotowej inwestycji.

W wyniku analizy stanu faktycznego i prawnego do terenu ustalono, że działka nr ew. 1320/63 przylega do drogi wewnętrznej gminnej, która połączona jest z drogą publiczną gminną. Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się pomiędzy zabudową produkcyjną, a mieszkaniową jednorodzinną. Nieruchomość jest własnością osób fizycznych i jest niezabudowana.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach. W trakcie postępowania nie złożono żadnych uwag, ani zastrzeżeń

Wniosek Inwestora zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 3 przytoczonej ustawy.

W toku przygotowawczym projektu decyzji w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzono stosowną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyżej wymieniona analiza dokonana na podstawie materiałów zgromadzonych w trakcie postępowania administracyjnego pozwala stwierdzić, że planowana inwestycja nie narusza przepisów

prawa własności i ładu przestrzennego i że spełnione zostały wymagania zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 61 ust. 1) tj.:

**Pkt 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.

**Pkt 2)** Teren ma dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z art. 61 ust. 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Przepisów 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.”

Biorąc powyższe pod uwagę, planowana inwestycja będąca instalacją odnawialnego źródła energii, nie wymaga przeprowadzenia analizy terenu spełniającej wymogi powyższego pkt 1) i określenia dostępu do drogi publicznej wynikającej z przepisu powyższego pkt 2).

Dlatego decyzja nie zawiera załącznika graficznego Nr 2 i nie określa dostępu do drogi publicznej.

**Pkt 3)** Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – Inwestor przedłożył niezbędne zapewnienia.

**Pkt 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 – nieruchomości, na której będzie realizowana planowana inwestycja posiada klasyfikację gruntu PsV (pastwiska trwałe). Taka klasa gruntu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**Pkt 5)** Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

**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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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.

Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się w powyższych obszarach.

*Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny Nr 1 do decyzji.*

*Wyniki analizy umieszczono w załączniku tekstowym Nr 1.*

*Załącznik tekstowy i załącznik graficzny stanowią integralne części decyzji.*

**Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgadnia się w przypadku:**

**pkt 2a)** właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Starachowicach;

**pkt 6)** organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;

planowana inwestycja będzie realizowana na terenie oznaczonym jako Ps, dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu oraz Starostą Starachowickim;



**pkt 8)** *regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;*  
przedmiotowy teren inwestycji znajduje się w Sieradowickim Obszarze Chronionego Krajobrazu i otulinie Sieradowickiego Parku Krajobrazowego, dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach.

Powyższe jednostki nie wypowiedziały się w ustawowym terminie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Z uwagi na fakt, że w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej w dniu 07.09.2023 r. znak: BGK.6220.1.2023 błędnie określono „działka inwestycyjna” zamiast „teren pod inwestycję”, niezbędne było przed wydaniem niniejszej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego zakresu inwestycji, rozstrzygnąć tę kwestię.

Ponadto, na część przedmiotowej działki, spółka Hunam Spółka z o.o. 02-566 Warszawa ul. Puławska 2 (będąca z tej samej grupy kapitałowej co spółka Elektrownia PV 110 Sp. z o.o. Warszawa ul. Puławska 2), uzyskała od Starosty Starachowickiego w dniu 8 grudnia 2022 r. decyzję Nr 419/22 o pozwoleniu na budowę elektrowni słonecznej o mocy 989,75 kW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce ew. 1320/63 w miejscowości Wielka Wieś, gmina Wąchock. Część działki objęta powyższym pozwoleniem nie obejmuje swoim zakresem części działki objętej niniejszą decyzją.

Na wniosek Inwestora z dnia 15.12.2023 r. (data wpływu do Urzędu 19.12.2023 r.), Burmistrz Miasta i Gminy Wąchock, postanowieniem z dnia 12.01.2024 r. zawiesił postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Elektrowni Słonecznej Wielka Wieś III o mocy 2,7 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. 1320/63, położonej w Wielkiej Wsi, gm. Wąchock (obręb 0008).

W czasie zawieszono postępowania, Inwestor wystąpił do Burmistrza Wąchocka o zmianę zapisów w w/w zakresie w decyzji wydanej w dniu 07.09.2023 r. znak: BGK.6220.1.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

W dniu 20.06.2024 r. Burmistrz Miasta i Gminy Wąchock wydał decyzję znak: BGK.6220.1.2024 r. w zakresie zmiany zapisów w decyzji środowiskowej z dnia 07.09.2023 r (znak: BGK.6220.1.2023).

W decyzji tej jednoznacznie określono, że dotyczy ona tej części działki nr ew. 1320/63 w ob. ew. Wielka Wieś (obręb 0008), dla której prowadzone jest niniejsze postępowanie administracyjne.

Na wniosek Inwestora z dnia 09.08.2024 r Burmistrz Miasta i Gminy Wąchock, postanowieniem z dnia 14.08.2024 r., wznowił postępowanie w sprawie wydania decyzji warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie.

**Biorąc pod uwagę fakt, że decyzja środowiskowa wpływa na rozstrzygnięcie niniejszej decyzji należy zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponownie wystąpić do stosownych jednostek o uzgodnienie projektu przedmiotowej decyzji t. j. :**

**pkt 2a)** *właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;* dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Powiatową Stacją Sanitarно-Epidemiologiczną w Starachowicach, która w ustawowym terminie nie zajęła stanowiska – projekt decyzji należy uznać za uzgodniony;

**pkt 6)** *organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;*

planowana inwestycja będzie realizowana na terenie oznaczonym jako Ps, dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu oraz Starostą Starachowickim, którzy w ustawowym terminie nie zajęli stanowiska – projekt decyzji należy uznać za uzgodniony;

**pkt 8)** regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody; przedmiotowy teren inwestycji znajduje się w Sieradowickim Obszarze Chronionego Krajobrazu i otulinie Sieradowickiego Parku Krajobrazowego, dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach, który w ustawowym terminie nie zajął stanowiska – projekt decyzji należy uznać za uzgodniony.

Stosownie do art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 55 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Planowaną inwestycję oraz jej usytuowanie na działkach, w stosunku do zabudowy sąsiedniej należy zaprojektować zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.).

**Wobec powyższego orzeczono jak w treści przedmiotowej decyzji.**

### **POUCZENIE**

1. 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 przestrzennym).
2. 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).
3. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie (art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) 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. Przepisu 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 1994 r. - Prawo budowlane.
4. Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).
5. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.
6. Zmiana przepisów szczególnych przywołanych w niniejszej decyzji spowoduje oczywistą potrzebę dostosowania inwestycji do aktualnych przepisów.
7. W przypadku wystąpienia kolizji realizowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych i konieczności ich przebudowy lub likwidacji Inwestor winien:
  - a) ustalić lokalizację rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji,
  - b) wykonać przebudowę urządzeń melioracji wodnych, po uzyskaniu na podstawie zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego,



c)przekazać dokumentację powykonawczą przebudowy urządzeń melioracji wodnych do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu.

8. Należy przestrzegać zapisów art. 192 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Wąchock ul. Wielkowiejska 1, 27-215 Wąchock w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

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 Burmistrzowi Wąchocka oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna bez możliwości zaskarżenia jej do sądu administracyjnego.

Zgodnie z art. 51 ust. 2h i art. 51 ust. 2 i 2e w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania, którym mowa w art. 51 ust. 2e powyższej ustawy w terminie 14 dni od dnia doręczenia przedmiotowej decyzji.

#### Załączniki:

- załącznik tekstowy Nr 1,
- załącznik graficzny Nr 1.



BURMISTRZ  
mgr inż. Robert Janus

#### Otrzymują:

1. Kołodziejska Aleksandra (pełnomocnik Inwestora)
2. strony wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy (poprzez obwieszczenie)

③ a/a

*Opłata 02.10.2024v. 02.10.2024*

Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. z 2007 r., Nr 187 poz. 1330) informuje się, że:

- dokonanie czynności polegającej na wydaniu niniejszej decyzji podlega opłacie skarbowej na mocy ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. (t. j. Dz. U z 2020 r., poz. 1546 ze zm.), której dokonano przelewem bankowym w wysokości 598,00 zł (na podstawie: Część I pkt 8 załącznika do ustawy – Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia);
- od złożonego pełnomocnictwa przelewem bankowym dokonano zapłaty opłaty skarbowej na mocy ustawy o opłacie skarbowej w wysokości 17,00 zł (na podstawie: Część IV załącznika do ustawy – Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia).



**I. Wyniki analizy do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie Elektrowni Słonecznej Wielka Wieś III o mocy do 2,7MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. 1320/63, położonej w Wielkiej Wsi, gm. Wąchock (obręb 0008).****

Inwestor: **Elektrownia PV 110 Sp. z o.o.**, działająca przez pełnomocnika **Panią Aleksandrę Kołodziejską.**

Zgodnie z art. 61 ust. 3. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Przepisów 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.”

Biorąc powyższe pod uwagę planowana inwestycja będąca instalacją odnawialnego źródła energii, nie wymaga przeprowadzenia analizy terenu spełniającej wymogi powyższego pkt 1) i określenia dostępu do drogi publicznej wynikającej z przepisu powyższego pkt 2).

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz analizy urbanistycznej funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zabudowa przemysłowa – farma fotowoltaiczna.

2. Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Linia zabudowy: min. 6,0 m od granicy działki z drogą wewnętrzną nr ew. 1319/3.

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie zespołu paneli fotowoltaicznych do 7200 sztuk, do trzech kontenerów stacji transformatorowej i do trzech kontenerów technicznych (w kontenerach może być zainstalowany magazyn energii).

1) Parametry dla paneli fotowoltaicznych:

a) wysokość: do 6,0 m.

2) Parametry kontenera stacji transformatorowej:

a) długość: do 10,0 m,

b) szerokość: do 10,0 m,

c) wysokość: do 5,0 m.

3) Parametry kontenera technicznego:

a) długość: do 15,0 m,

b) szerokość: do 10,0 m,

c) wysokość: do 5,0 m.

4) Parametry dla działki w liniach rozgraniczających:

a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20 %,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy dla planowanych obiektów do powierzchni działki: do 70 %.

3. Ustalenia w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292). Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ona zabytkiem archeologicznym, są obowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Wąchocka.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej.

Obsługa komunikacyjna: nie wyznacza się.

5. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

Inwestor przedłożył w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii z dnia 17.07.2024 r. L.dz./PGED0692570KW24/2024. Planowana inwestycja nie wymaga zapewnienia w dostawę wody i odbiór ścieków. Odprowadzenia wód opadowych: na teren własnej działki.

6. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren projektowanej inwestycji nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U z 2024 r. poz. 82).

7. Ustalenia w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nie występują ograniczenia odnoszące się do przedmiotowej inwestycji.

8. Ustalenia w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Przedmiotowa inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w obszarach.

9. Ustalenia w zakresie wymaganej odległości obiektu budowlanego od linii elektroenergetycznych i gazociągów określonych w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefach powyższych linii i sieci.

BURMISTRZ  
*mgr inż. Robert Janus*



I. Świetliczyste pow. Starachowice  
gm. Waszczek obr. 000 B  
m. Wielka Wiew  
ul. \_\_\_\_\_  
nr dział. 1520/63  
długość m. \_\_\_\_\_  
szerokość m. 1:1000

PODZIAK  
w Starachowicach  
0.2 1:1000000  
Wzrost: 2023-00-16  
z/np. STAJOSTY  
p.o. GŁÓWNEGO SPECJALISTY  
Ryszard Orszak

separacja  
linia rozgraniczająca  
terenu inwestycji

Nieprzekraczalna linia zabudowy

07.10.2023  
22.02.2023  
2023

~~H. O. R. M. I. S. T. A. P. 2~~  
mgr inż. Robert Szynka

WYKONANIE PRAC  
WYKONANIE PRAC  
WYKONANIE PRAC