

Zn. BPL.6730.57.2024/25

DECYZJA Nr 1/WZ/2025
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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130), art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) zmieniającej nin. ustawę z dniem 24 września 2023r. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku

QPV Wierzbica Sp. z o.o., ul. Wagonowa 2C, 53-609 Wrocław
reprezentowanej przez pełnomocnika
Pana Jacka Krzezińskiego, ul. Wagonowa 2C, 53-609 Wrocław

USTALAM

I. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na ***budowie elektrowni fotowoltaicznej Wierzbica 4 o mocy do 30MW na działkach nr ewid. 247, 248, 249, 250, 251, 252/15, 252/18, 269, 272 (obręb 0011) w miejscowości Wola Lipieniecka Mała, gmina Jastrząb.***

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

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- instalacja odnawialnego źródła energii.

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

Farma fotowoltaiczna będzie się składać z następujących elementów:

- konstrukcji nośnych paneli w ilości do 60000 sztuk, o wysokości do 6,0m,

- paneli fotowoltaicznych w ilości do 60000 sztuk,

- kontenerowych magazynów energii w ilości do 24 sztuk,

- kontenerowych stacji transformatorowo-rozdzielczych w ilości do 5 sztuk,

- linii kablowych elektroenergetycznych i światłowodowych, przyłączy energii,

- układów pomiarowo-zabezpieczających, instalacji odgromowej, przeciwprzepięciowej i przeciwpożarowych,

- inwerterów w ilości do 91 sztuk,

- ogrodzenia instalacji wraz z bramami i furtami,

- oświetlenia i monitoringu,

- wewnętrznych, utwardzonych dróg dojazdowych,

- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z realizacją i eksploatacją farmy fotowoltaicznej.

Parametry dla poszczególnej stacji transformatorowej:

- powierzchnia: do 28,0m²;

- kubatura, objętość, pojemność: do 112,0m³;

- długość: do 7,0m;

- szerokość: do 4,0m;

- wysokość: do 4,0m;
- geometria dachu: dach płaski lub jednospadowy, o kącie nachylenia do 15°.

Parametry dla poszczególnego magazynu energii:

- powierzchnia: do 76,5m²;
- kubatura, objętość, pojemność: do 229,5m³;
- długość: do 25,5m;
- szerokość: do 3,0m;
- wysokość: do 3,0m;
- geometria dachu: dach płaski lub jednospadowy, o kącie nachylenia do 15°.

Parametry dla poszczególnego inwertera na konstrukcji nośnej (stelazu):

- długość: do 1,5m;
- szerokość: do 2,0m;
- wysokość: do 3,0m.

3.Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

Inwestor we wniosku wskazał powierzchnię terenu podlegającą przekształceniu do 147700m² oraz powierzchnię zabudowy do 103000m².

Planowane przedsięwzięcie zostało zaliczone do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 72 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 ust. 1, 1a, 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1112), a także zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zm.) t.j.: „zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”.

Na wniosek Inwestora, Burmistrz Jastrzębia w dniu 25.09.2024r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.8.2024 dla przedsięwzięcia pn.: „Elektrownia fotowoltaiczna Wierzbica 4 o mocy do 30 MW” zlokalizowana na terenie działek nr ew. 247, 248, 269, 249, 250, 251, 252/15, 272, 252/18 obręb Wola Lipieniecka Mała, Gmina Jastrzęb. W decyzji stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia oraz, że planowana inwestycja winna spełniać 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, w tym m.in:

- bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z pracami ziemnymi, montażem paneli i infrastruktury wraz z okablowaniem, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody.
- podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopu w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt oraz sprawdzać dna wykopów pod kątem występowania drobnych zwierząt i w przypadku ich stwierdzenia, należy je ostrożnie wydostać i przenieść w dogodne miejsce poza obszar prac zgodnie z przepisami odrębnymi.
- wykaszanie roślinności pomiędzy rzędami paneli należy wykonywać po 1 sierpnia i prowadzić

je od środka farmy w kierunku zewnętrznym.

Na etapie projektowania i realizacji inwestycji obowiązują zapisy decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.8.2024 z dnia 25.09.2024r.

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 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1292). Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ona zabytkiem archeologicznym, są zobowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Planowana inwestycja zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) nie wymaga dostępu do drogi publicznej.

Inwestor określił obsługę komunikacyjną terenu objętego liniami rozgraniczającymi przez drogę gminną wewnętrzną dz. nr ewid. 253.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:

- Zaświadczenie o zapewnieniu możliwości przyłączenia farmy fotowoltaicznej do sieci Qair Dystrybucja Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu oraz odbiór energii elektrycznej i dostawę energii elektrycznej, wydane przez Qair Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu z dnia 07.10.2024r.

- Decyzja Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki o udzieleniu Qair Dystrybucja Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu promesy koncesji w zakresie dystrybucji energii elektrycznej z dnia 02.08.2022r. Znak: OWR.4111.15.2022.70384.KKu3.

Ewentualne przełożenie lub zbliżenie do istniejących na działkach sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy uzgodnić z właścicielem kolidującej sieci.

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 zapewniając:

a) ochronę przed:

- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

b) ochronę przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

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

Teren inwestycji (część działek nr ewid.: 252/18, 272) znajduje się na terenach i obszarach górniczych „Wola Lipieniecka Mała I”, rodzaj kopaliny piaski i żwiry. Tak więc planowana inwestycja podlega wymogom ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1290).

9. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren planowanej inwestycji nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na

nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2024r. poz. 82).

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

Teren wskazany pod realizację projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 413 „Goszczewice-Szydłowiec” (działka nr ewid. 247 oraz część działek nr ewid. 248, 269, 249, 250, 251) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 420 Wierzbica-Ostrowiec (działki nr ewid. 252/15, 272, 252/18 oraz część działek nr ewid. 248, 269, 249, 250, 251).

Ponadto teren inwestycji (część działek nr ewid.: 252/18, 272) znajduje się w granicach złóż kopalin piasku i żwiru „Wola Lipieniecka Mała I”.

Teren na którym realizowana będzie przedmiotowa inwestycja nie znajduje się na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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.

12. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono linią koloru czarnego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na wniosek z dnia 02.10.2024r., zmieniony w dniu 08.10.2024r., uzupełniony w dniach 10.10.2024r oraz 24.10.2024r. złożony przez spółkę QPV Wierzbica Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Jacka Krzemińskiego zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Wierzbica 4 o mocy do 30MW na działkach nr ewid. 247, 248, 249, 250, 251, 252/15, 252/18, 269, 272 (obręb 0011) w miejscowości Wola Lipieniecka Mała, gmina Jastrząb.

Pismem z dnia 05.11.2024r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania. Osobom uznanym za strony zapewniono czynny udział na każdym etapie prowadzonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Przed wydaniem decyzji strony postępowania zostały poinformowane na podst. art. 10§1 Kodeks postępowania administracyjnego, o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzi na jego temat. Strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

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 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 planowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Obszar objęty wnioskiem jest niezabudowany. Zgodnie z informacją o działce z dnia 09.10.2024r., sporządzoną przez tutejszy organ działki nr

ewid. 247, 248, 250, 251, 252/18, 269, 272 są własnością osób fizycznych, działka nr ewid. 249 znajduje się we władaniu samoistnym osób fizycznych (podmiotu grupowego), działka nr ewid. 252/15 jest własnością Skarbu Państwa - wykonywanie prawa własności Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Warszawie. Przedmiotowe działki w części objętej wnioskiem oznaczone są jako RIVa, RIVb, RV, RVI (grunty orne), N (nieużytki) oraz K (użytki kopalne).

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

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. Sposób ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu został określony w wydanym z upoważnienia zawartego w art. 61 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.07.2024r. (Dz. U. 2024r. poz. 1116) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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) i 2) 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; teren ma dostęp do drogi publicznej – Zgodnie z ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, planowana inwestycja należy do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 powyższej ustawy. Zgodnie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących instalacji odnawialnego źródła energii nie stosuje przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 odnośnie określenia warunków 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 oraz dostępu do drogi publicznej. Z uwagi na fakt, że planowana inwestycja stanowi instalacji odnawialnego źródła energii odstępuje się od wyczenia wskaźników dla projektowanej inwestycji w stosunku do istniejącej zabudowy i dlatego decyzja nie zawiera załącznika tekstowego Nr 1 z analizą cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz załącznika graficznego Nr 2 z terenem analizowanym.

pkt 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – Inwestor przedłożył niezbędne zabezpieczenia w media.

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. – część nieruchomości, na których będzie realizowana inwestycja posiada klasyfikację gruntu RIVa, RIVb, RV, RVI (grunty orne), N (nieużytki) oraz K (użytki kopalne). Taka klasa gruntu nie podlega ochronie w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

pkt 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzja 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gązociągu

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Teren objęty w liniach rozgraniczających nie znajduje się na w/w terenach.

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

Załącznik graficzny stanowi integralną część 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.

W związku z powyższym projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Szydłowcu, ul. Metalowa 7, 26-500 Szydłowiec – postanowienie uzgadniające nr 48/2024 z dnia 14.11.2024r., znak:ZNS.9027.10.279.2024.

- ***pkt 4*** – właściwym organem nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych.

Część przedmiotowej inwestycji znajduje się na terenach i obszarach górniczych „Wola Lipieniecka Mała I” (rodzaj kopaliny piaski i żwiry).

W związku z powyższym projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie, ul. Wilcza 46, 00-679 Warszawa - organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie i tym samym stosownie do art. 53 ust.5 w/w ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane (termin na zajęcie stanowiska minął z dniem 22.11.2024r.).

- ***pkt 5 ppkt a, ppkt b*** - właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.

Teren wskazany pod realizację projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze ochronnym zbiorników wód podziemnych GZWP Nr 413, GZWP Nr 420 oraz w granicach złóż kopalin piasku i żwiru „Wola Lipieniecka Mała I”.

W związku z powyższym projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Marszałkiem Województwa Mazowieckiego, ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa - organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie i tym samym stosownie do art. 53 ust.5 w/w ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane (termin na zajęcie stanowiska minął z dniem 22.11.2024r.).

- ***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.

Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na terenie oznaczonym jako R oraz N.

W związku z powyższym projekt decyzji podlegał uzgodnieniom z :

Starostą Szydłowieckim, Pl. M. Konopnickiej 7, 26-500 Szydłowiec - organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie i tym samym stosownie do art. 53 ust.5 w/w ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane (termin na zajęcie stanowiska minął z dniem 20.11.2024r.).

Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu, ul. Parkowa 2A, 26-600 Radom - organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie i tym samym stosownie do art. 53 ust.5 w/w ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane (termin na zajęcie stanowiska minął z dniem 21.11.2024r.).

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

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 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. 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. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę.
4. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.
5. Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r. poz. 725 ze zm.).
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 należy:
 - 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 2017r. (Dz. U. z 2024r. poz. 1087 ze zm.) odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego.
 - c) przekazać dokumentacji powykonawczej przebudowy urządzeń melioracji wodnych do Dyrektora

Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Burmistrza Jastrzębia 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 Jastrzębia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Inwestorowi służy prawo wniesienia do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Burmistrza Jastrzębia żądania wymierzenia kary w przypadku nie wydania przez Burmistrza Jastrzębia przedmiotowej decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia kompletnego wniosku.

Załączniki:

- załącznik graficzny Nr 1

Otrzymują:

1/Inwestor

2/ Strony wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy

3/ a/a