

Znak: BPL.6730.59.2024

DECYZJA Nr 62/WZ/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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.), 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 Krzemińskiego, ul. Wagonowa 2C, 53-609 Wrocław

USTALAM

I. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na ***budowie elektrowni fotowoltaicznej Wierzbica 5 o mocy do 90MW na działkach nr ewid. 252/18, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 252/17, 252/14 (obręb 0011) w miejscowości Wola Lipieniecka Mała oraz działkach nr ewid. 457/4, 455, 454, 453, 452, 740, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 457/6 (obręb 0006 Lipienice) w miejscowości Lipienice Górne, 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 180000 sztuk, o wysokości do 6,0m,
- paneli fotowoltaicznych w ilości do 180000 sztuk,
- kontenerowych magazynów energii w ilości do 72 sztuk,
- kontenerowych stacji transformatorowo-rozdzielczych w ilości do 14 sztuk,
- linii kablowych elektroenergetycznych i światłowodowych, przyłączy energii,
- układów pomiarowo-zabezpieczających, instalacji odgromowej, przeciwprzepięciowej i przeciwpożarowych,
- inwerterów w ilości do 273 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 poszczególnych 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 (stelażu):

- 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 442800m² oraz powierzchnię zabudowy do 309960m².

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.6220.9.2024 dla przedsięwzięcia pn.: „Elektrownia fotowoltaiczna Wierzbica 5 o mocy do 90 MW” zlokalizowana na terenie działek nr ew. 252/18, 245, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 252/14, 252/17, obręb Wola Lipieniecka Mała gmina Jastrzęb oraz 457/4, 455, 454, 453, 452, 740, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 457/6, obręb Lipienice, gmina Jastrzęb. Postanowieniem z dnia 14.10.2024r. znak: OŚ.6220.9.2024 Burmistrz Jastrzębia sprostował oczywistą omyłkę pisarską zawartą w treści powyższej decyzji, gdzie w wyniku błędu pisarskiego błędnie wpisano numer ewidencyjny jednej z działek objętych planowaną inwestycją, prawidłowa nazwa zamierzenia brzmi: „Elektrownia fotowoltaiczna Wierzbica 5 o mocy do 90 MW” zlokalizowana na terenie działek nr ew. 252/18, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 252/14, 252/17 obręb Wola Lipieniecka Mała gmina Jastrzęb oraz 457/4, 455, 454, 453, 452, 740, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 457/6, obręb Lipienice, 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 wykopuły 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.6220.9.2024 z dnia 25.09.2024r oraz postanowienia do niniejszej decyzji z dnia 14.10.2024r. znak: OŚ.6220.9.2024.

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 on 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 wewnętrzną dz. nr ewid. 141/4 (obręb 0009 Rzeczków) gmina Wierzbica.

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 10.10.2024r.

- 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, 252/14) znajduje się na obszarach górniczych „Wola Lipieniecka Mała II”, rodzaj kopaliny piaski i żwiry.

Teren inwestycji (część działek nr ewid.: 252/18, 252/14) znajduje się na terenach górniczych „Wola Lipieniecka Mała II”, rodzaj kopaliny piaski i żwiry.

Teren inwestycji (część działek nr ewid.: 252/18, 252/17, 252/14, 256, 257, 258, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 457/4, 457/6, 455, 454, 453, 452, 740) znajduje się na terenach górniczych „Wierzbica III”, rodzaj kopaliny wapienie i margle przemysłu cementowego. 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 2024 r. 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 420 Wierzbica-Ostrowiec.

Teren inwestycji (część działek nr ewid. 252/18, 252/14) znajduje się w granicach złóż kopaliny piasku i żwiru „Wola Lipieniecka Mała II”.

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 11.10.2024r. 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 5 o mocy do 90MW na działkach nr ewid. 252/18, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 252/17, 252/14 (obręb 0011) w miejscowości Wola Lipieniecka Mała oraz działkach nr ewid. 457/4, 455, 454, 453, 452, 740, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 457/6 (obręb 0006 Lipienice) w miejscowości Lipienice Górne, gmina Jastrząb.

Pismem z dnia 07.11.2024r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania.

Stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 pkt. 2a, 4, 5 ppkt a, ppkt b, 6, 9 oraz art. 60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji znak:BPL.6730.59.2024 w dniu 07.11.2024r. został wysłany do uzgodnień do Państwowego

Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szydłowcu, Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie, Marszałka Województwa Mazowieckiego, Starosty Szydłowieckiego – Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości, Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu, Wójta Gminy Wierzbica oraz Starosty Radomskiego.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szydłowcu, ul. Metalowa 7, 26-500 Szydłowiec w dniu 14.10.2024r. wydał postanowienie uzgadniające nr 49/2024 z dnia 14.11.2024r., znak:ZNS.9027.10.281.2024.

Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie, ul. Wilcza 46, 00-679 Warszawa wydał postanowienie uzgadniające z dnia 27.11.2024r. znak:WAR.5121.30.2024.LS.

W powyższym postanowieniu Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie stwierdził, że teren inwestycji znajduje się w części w granicach terenu górniczego „Wola Lipieniecka Mała II” ustanowionego decyzją koncesyjną Starosty Powiatu Szydłowieckiego z dnia 02.07.2019r., znak: 7/2019/G/RO, na wydobywanie kruszywa naturalnego ze złoża „Wola Lipieniecka Mała II”, z terminem ważności koncesji do dnia 02.07.2033r.

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest w części w granicach obszaru górniczego „Wola Lipieniecka Mała II” w granicach którego przedsiębiorca jest uprawniony do prowadzenia robót górniczych, w tym eksploatacji na podstawie w/w koncesji. Wskazać także należy, iż zgodnie z art. 6 ust.1 pkt 15 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. – Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz. U. z 2024r. poz. 1290) teren górniczy jest przestrzenią objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. Mając powyższe na uwadze organ uzgadniając lokalizację dla przedmiotowej inwestycji ustala przy zachowaniu na kolejnych etapach przygotowania inwestycji następujących warunków geologiczno-górniczych:

- zachowania odpowiednich parametrów odległości od wyżej wymienionego obszaru górniczego, w tym od górnej krawędzi wyrobiska górniczego, zgodnie z wymaganiami określonymi w Polskiej Normie dotyczącej szerokości pasów ochronnych dla wyrobisk odkrywkowych, w celu zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego i geotechnicznego oraz bezpieczeństwa pracowników i ciągłości ruchu zakładu górniczego.

Pozostałe organy nie zajęły stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie i tym samym stosownie do art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienia uważa się za dokonane.

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 Kodeksu 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 14.10.2024r., sporządzoną przez tutejszy organ:

- działki nr ewid. 252/18, 264, 265, 266, 252/14 (obręb 0011) oraz 455, 453 (obręb 0006) są własnością osób fizycznych,
- działka nr ewid. 740 znajduje się we władaniu samoistnym osoby fizycznej,
- działki nr ewid. 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263 (obręb 0011) są własnością Skarbu Państwa - wykonywanie prawa własności Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Warszawie.
- działka nr ewid. 267 (obręb 0011) jest własnością Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu Holcim S.A w siedzibą w Małogoszczy,
- działki nr ewid. 252/ 17 (obręb 0011), 457/6 (obręb 0006) są własnością Skarbu Państwa,
- działki nr ewid. 457/4, 454, 452, 451, 450, 449, 448, 447, 446, (obręb 0006) są własnością Skarbu Państwa – gospodarowanie zasobem nieruchomości Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Warszawie.

Przedmiotowe działki w części objętej wnioskiem oznaczone są jako RIVa, RIVb, RV, RVI (grunty orne), K (użytki kopalne), Tr (tereny różne), Ba (tereny przemysłowe).

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.

pkt1) 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 instalacje odnawialnego źródła energii odstępuje się od wyliczenia 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), K (użytki kopalne), Tr (tereny różne), Ba (tereny przemysłowe). 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 49/2024 z dnia 14.11.2024r., znak:ZNS.9027.10.281.2024.

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

Część przedmiotowej inwestycji znajduje się na terenach i obszarach górniczych „Wola Lipieniecka Mała II” (rodzaj kopaliny piaski i żwiry) oraz terenach górniczych „Wierzbica III” (rodzaj kopaliny wapień i margle przemysłu cementowego).

W związku z powyższym projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie, ul. Wilcza 46, 00-679 Warszawa – postanowienie uzgadniające z dnia 27.11.2024r. znak:WAR.5121.30.2024.LS.

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

Teren wskazany pod realizację projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze ochronnym zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 420 oraz w granicach złóż kopaliny piasku i żwiru „Wola Lipieniecka Mała II”.

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 28.11.2024r.).

- **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.

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 22.11.2024r.).

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 26.11.2024r.).

- **pkt 9** - właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego:

Teren pod realizację projektowanej inwestycji przylega do dróg wewnętrznych dz. nr ewid. 141/4, 128/14, 128/15 (obręb 0009 Rzeczków), gmina Wierzbica.

W związku z powyższym projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Wójtem Gminy Wierzbica, ul. Kościuszki 73, 26-680 Wierzbica - 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 26.11.2024r.).

Teren pod realizację projektowanej inwestycji przylega do drogi wewnętrznej nr ewid. 128/19 (obręb 0009 Rzeczków) gmina Wierzbica.

W związku z powyższym projekt decyzji podlegał uzgodnieniu ze Starostą Radomskim, ul. T. Mazowieckiego 7, 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 26.11.2024r.).

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 1994r. 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.

Przed upływem 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