

Zn. BPL.6730.337.2025/26

DECYZJA Nr 147/WZ/2026
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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 598), art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.10.2025r.

QPV Wierzbica Sp. z o.o., ul. Rybacka 23, 53-656 Wrocław
reprezentowanej przez pełnomocnika

Pana [REDAKTOWANO] ul. Rybacka 23, 53-656 Wrocław
i Panią [REDAKTOWANO] ul. Rybacka 23, 53-656 Wrocław

USTALAM

I. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni fotowoltaicznej Wierzbica 7 o mocy do 32 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 2 (obręb 0008) w miejscowości Orłów oraz działkach nr ewid. 270, 271, 272, 287, 288, 289, 335, 268, 307 (obręb 0001) w miejscowości Jastrząb 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 64 000 sztuk, o wysokości do 6,0 m,

- paneli fotowoltaicznych w ilości do 64 000 sztuk,

- magazynów energii w ilości do 30 sztuk,

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

- rozdzielnic,

- linii kablowych elektroenergetycznych i światłowodowych, przyłączy energii,

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

- inwerterów w ilości do 97 sztuk,

- transformatorów olejowych bądź suchych,

- ogrodzenia instalacji wraz z bramami i furtami,

- oświetlenia i monitoringu,

- wewnętrznych dróg dojazdowych,

- innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z realizacją i eksploatacją farmy fotowoltaicznej.

Parametry dla poszczególnej stacji transformatorowo-rozdzielczej:

- powierzchnia: do 28,0 m²;
- kubatura, objętość, pojemność: do 112,0 m³;
- długość: do 7,0 m;
- szerokość: do 4,0 m;
- wysokość: do 4,0 m;
- geometria dachu: dach płaski lub jednospadowy, o kącie nachylenia do 15°.

Parametry dla poszczególnego magazynu energii:

- powierzchnia: do 75,6 m²;
- kubatura, objętość, pojemność: do 229,5 m³;
- długość: do 25,5 m;
- szerokość: do 3,0 m;
- wysokość: do 3,0 m;
- geometria dachu: dach płaski lub jednospadowy, o kącie nachylenia do 15°.

Parametry dla poszczególnego inwertera na konstrukcji nośnej (stelażu):

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

3.Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

Inwestor we wniosku wskazał powierzchnię terenu podlegającą przekształceniu do 164 600,0 m² oraz powierzchnię zabudowy do 115 220,0 m².

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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), a także zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a lit. b rozporządzenia 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.) 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 27.05.2025r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.7.2025 dla przedsięwzięcia pn.: „Elektrownia fotowoltaiczna Wierzbica 7” zlokalizowana na terenie działek nr ew. 270, 271, 272, 287, 288, 289, 335, 268 (część działki - infrastruktura podziemna), 307 (część działki - infrastruktura podziemna), obręb Jastrząb gmina Jastrząb oraz działka nr ew. 2, obręb Orłów, gmina Jastrząb, powiat Szydłowiecki, województwo mazowieckie.

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 i zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, w tym m.in.:

- przed przystąpieniem do prac przygotowawczych należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienie od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody.

- podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy 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.
- montaż tras linii kablowej na terenie farmy należy wykonać w podziemnej linii przewodów energetycznych.
- należy zabezpieczyć otwory w drzwiach i ścianach pomieszczeń stacji transformatorowych, w tym w szczególności wszelkie otwory wentylacyjne, celem uniemożliwienia zajmowania obiektu przez chiropterofaunę.
- do ewentualnego obsiewu terenu należy użyć wyłącznie rodzimych gatunków roślin.
- wykaszanie roślinności pomiędzy rzędami paneli powinno się wykonywać po 1 sierpnia i prowadzić je od środka farmy w kierunku zewnętrznym.
- należy zostawić prześwit wielkości około 20 cm pomiędzy ogrodzeniem, a powierzchnią gruntu.
- na panelach fotowoltaicznych należy zastosować powłoki antyrefleksyjne.
- możliwe do wykonania linie kablowe należy poprowadzić infrastrukturą podziemną.

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia, a także jego lokalizację, nie stwierdzono możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

Z uwagi na rodzaj, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane do zastosowania rozwiązania chroniące środowisko, przewiduje się, iż realizacja i eksploatacja oraz likwidacja przedsięwzięcia nie spowoduje ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych oraz będzie odbywała się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu zagospodarowania wodami na obszarze Dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300).

Na etapie projektowania i realizacji inwestycji obowiązują zapisy decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.7.2025 z dnia 27.05.2025r.

Planowana inwestycja nie wpływa na obszar Natura 2000.

Realizacja inwestycji powinna spełniać warunki i być realizowana zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.). Ponieważ teren inwestycji bezpośrednio graniczy z działką nr ewid. 364, rzeką Śmiłówka, dlatego w celu ochrony ww. rzeki, zobowiązuje się Inwestora do przestrzegania warunków, tj. zakazów i obowiązków dotyczących publicznych, śródlądowych wód powierzchniowych, wynikających z art.: 230, 232 ust.1, 233 ust.1, ustawy Prawo Wodne, tj. do:

1. przestrzegania zakazu niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych oraz gruntów nimi pokrytych,
2. przestrzegania zakazu grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
3. umożliwienia dostępu do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych na potrzeby m. in. wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.
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 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. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) nie wymaga dostępu do drogi publicznej.

Planowana obsługa komunikacyjna terenu objętego liniami rozgraniczającymi będzie odbywać się w sposób pośredni, z drogi wewnętrznej, z działki nr ewid. 125/1, obręb Orłów oraz z dróg wewnętrznych, z działek nr ewid. 268, 331, obręb Jastrząb w zależności od uzgodnień z właściwym zarządcą drogi na etapie projektowania budowlanego.

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 Dystrybucja Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu z dnia 25.10.2025r.

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

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.

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 znajduje się poza terenami górniczymi, tak więc planowana inwestycja nie podlega wymogom ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024r. poz. 1290 ze zm.).

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”.

Teren na którym realizowana będzie przedmiotowa inwestycja nie znajduje się na udokumentowanych złożach kopalin oraz 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 1:2000, która stanowi załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na wniosek z dnia 30.10.2025r. QPV Wierzbica Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika Pana [REDAKTOWANE] i Panią [REDAKTOWANE] zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Wierzbica 7 o mocy do 32 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 2 (obręb 0008) w miejscowości Orłów oraz działkach nr ewid. 270, 271, 272, 287, 288, 289, 335, 268, 307 (obręb 0001) w miejscowości Jastrząb gmina Jastrząb.

Pismem z dnia 23.01.2026r. 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 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 20.11.2025 r., sporządzoną przez tutejszy organ, działki nr ewid. 270, 271, 272, 287, 288, 289, 335, 268, 307 (obręb 0001 Jastrząb) oraz działka nr ewid. 2 (obręb 0008 Orłów) w części objętej wnioskiem oznaczone są jako PsV (pastwiska trwałe), RIVa, RIVb, RV, RVI (grunty orne), łV, łVI (łąki trwałe), LzV (grunty zadrzewione i zakrzewione), dr (drogi).

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 instalacji 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. –nieruchomość, na której będzie realizowana inwestycja posiada klasyfikację gruntu PsV (pastwiska trwałe), RIVa, RIVb, RV, RVI (grunty orne), łV, łVI (łąki trwałe), LzV (grunty zadrzewione i zakrzewione), dr (drogi). Taka klasa gruntu nie podlega ochronie w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Część działki nr ewid. 335, obręb 0001 Jastrząb, na której będzie realizowana inwestycja posiada klasyfikację gruntu łV, łVI (łąki trwałe), LzV (grunty zadrzewione i zakrzewione) stanowiące gleby organiczne. Zgodnie jednak z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 82) przepisów rozdziału 2, dotącego ograniczeń przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast.

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 gazociągu

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

Przeprowadzona analiza powyższych punktów pozwala stwierdzić, że został spełniony wymóg art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i możliwe jest wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

*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 po przeprowadzeniu analizy przedmiotowego przepisu stwierdzono, że projekt decyzji podlega uzgodnieniu w następującym zakresie:

- **pkt 2a** - właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Szydłowcu, ul. Metalowa 7, 26-500 Szydłowiec – postanowienie nr 10/2026 znak: ZNS.9027.10.71.2026 z dnia 02.02.2026r. – uzgodnienie pozytywne bez zastrzeżeń.

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

Teren wskazany pod realizację projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze ochronnym zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 413.

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 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane.

- **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 Ps, R, Ł, Lz.

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 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane.

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 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane.

Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Radomiu, ul. 25 Czerwca 68, 26-600 Radom – postanowienie Zn. spr.: ZS.224.4.56.2026 z dnia 03.02.2026r. – postanowienie o umorzeniu postępowania.

W powyższym postanowieniu Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych stwierdził, iż planowana inwestycja lokalizowana jest na gruntach zadrzewionych i zakrzewionych w ewidencji gruntów LzV (część działki nr ewid. 335). Tego rodzaju grunty w ewidencji gruntów zaliczane są do grupy gruntów leśnych. W myśl ustaleń nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrzęb – uchwalonego uchwałą Rady Gminy

w Jastrzębiu Nr III/12/93 z dnia 6 lipca 1993r. i ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Radomskiego Nr 14, poz.91 z dnia 30 sierpnia 1993r., przedmiotowe działki położone były w terenie upraw rolnych i użytków zielonych – oznaczonym w treści i na rysunku planu symbolem 1.26.R.RZ. Wobec tego działki te nie były przeznaczone pod tereny lasów. Nie były także przeznaczone pod tereny zabudowy. Z ortofotomapy przedmiotowego terenu wynika, że przedmiotowa działka ewidencyjna nie została objęta dokumentacją urzędzeniową lasu – uproszczonym planem urzędzenia lasu. Na działce tej nie występują grunty leśne w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W związku z powyższym, postępowanie stało się bezprzedmiotowe i na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego należało je umorzyć.

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.

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 12 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. Niniejsza decyzja wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna (art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), lub 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 2025 r. poz. 418 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 2017 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 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.

Załączniki:

- załącznik graficzny Nr 1

Otrzymują:

1/Inwestor

2/ Strony wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy

3/ a/a