

Znak: BOŚ.6730.29.2023

**DECYZJA Nr 45/2023  
o warunkach zabudowy**

Stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) – po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 26.05.2023 r. przez PCWO ENERGY PV 412 Sp. z o.o., ul. Świętego Leonarda 9, 25-311 Kielce, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji na działce oznaczonej nr ewid. 23 w obrębie Śladków Duży, gmina Chmielnik.

**BURMISTRZ MIASTA I GMINY CHMIELNIK  
ustala**

warunki zabudowy dla inwestycji będącej przedmiotem wniosku.

**1. Rodzaj inwestycji.**

Przedmiotem inwestycji jest **budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą** na działce oznaczonej nr ewid. 23 w obrębie Śladków Duży, gm. Chmielnik.

Rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii.

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

*2.1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:*

- Realizacja inwestycji winna mieścić się w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.
- Linia zabudowy – nie dotyczy.
- Realizacja zgodnie z warunkami zawartymi w przepisach odrębnych w tym: normy, katalogi oraz przepisy branżowe.
- Ustala się następujące parametry kontenerowej stacji transformatorowej:
  - wysokość całkowita do 4,0 m n.p.t.,
  - powierzchnia zabudowy do 20 m<sup>2</sup>,
  - dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 20° lub dach dwu/wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 0° do 45°.
- Charakterystyczne parametry inwestycji:
  - panele fotowoltaiczne (do 2 500 szt.) o łącznej mocy do 1,0 MW,
  - powierzchnia przeznaczona pod planowaną inwestycję wyniesie do 1,54 ha.

*2.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*

- Teren inwestycji znajduje się w zasięgu Szanieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (SzOChK) wyznaczonego uchwałą Nr XLIX/883/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrz. poz. 3157 z dnia 25.11.2014 r.)

*Przy realizacji przedmiotowej inwestycji należy spełnić odpowiednie wymagania i warunki wynikające z ww. uchwały:*

- *zgodnie z § 3 na terenie Obszaru SzOChK ustala się następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:*
  - 1) *ochrona dużych kompleksów leśnych dla zachowania różnorodności biologicznej lasu;*
  - 2) *szczególna ochrona ekosystemów i wyjątkowo cennych krajobrazów;*
  - 3) *zachowanie naturalnych stanowisk roślinności kserotermicznej i halofitowej;*
  - 4) *zachowanie naturalnych fragmentów obszarów wodnych i wodno-błotnych;*
  - 5) *zachowanie tworów i składników przyrody nieożywionej.*
- *zgodnie z § 4 na terenie Obszaru SzOChK zakazuje się:*
  - 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.*

Teren inwestycji nie znajduje się w zasięgu innego obszaru form ochrony przyrody.

- W myśl §3 ust. 1 pkt. 54 lit. a *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się *zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową, 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.*  
Burmistrz Miasta i Gminy Chmielnik Decyzją Nr 2/2019 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 22.01.2019 r. (znak: BOŚ.6220.5.2018) stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. W/w decyzja została wydana na rzecz PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Leonarda 9, 25-311 Kielce. Następnie decyzją z dnia 31.07.2020 r. Burmistrz Miasta i Gminy Chmielnik dokonał przeniesienia przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia na rzecz PCWO ENERGY PV 412 Sp. z o.o., ul Leonarda 9, 25-311 Kielce. Inwestycję należy zrealizować zgodnie z uwarunkowaniami zawartymi w wyżej wymienionej decyzji.
- 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 2022 r., poz. 840).
- W przypadku znalezienia w trakcie prac ziemnych, przedmiotu archeologicznego, lub odkrycia wykopaliska należy niezwłocznie powiadomić o tym Wojewódzkiego

Konserwatora Zabytków w Kielcach, a obiekt równocześnie ochronić do czasu podjęcia stosownych decyzji.

- **Nie jest wymagane** uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę **nie jest wymagane** wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji.

### 2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Zapotrzebowanie na energię elektryczną – nie dotyczy.
- Zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy.
- Odprowadzanie ścieków – nie dotyczy.
- Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na tereny zielone działki.
- Usuwanie nieczystości stałych – nie dotyczy.
- Dostęp komunikacyjny – teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej (dz. nr ewid. 66).
- Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki nie stanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.
- Lokalizacja przyłączy infrastruktury technicznej związanych z projektowanym obiektem, poza terenem w liniach rozgraniczających, jest zgodna z niniejszą decyzją pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień, decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

### 2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Inwestycję należy realizować zapewniając poszanowanie występujących, uzasadnionych interesów osób trzecich. Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może naruszać przepisów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.) tj. powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – na nieruchomościach sąsiednich. Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. W przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci.
- Inwestor winien posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o jakich mowa w art. 3, pkt. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).
- Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

### 2.5. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Nieruchomość objęta niniejszą decyzją, jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo Geologiczne i Górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 633).

## U Z A S A D N I E N I E :

Decyzję o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 52 ust. 1, stosownie do art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydaje się na wniosek zainteresowanego. Taki wniosek wpłynął do Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik od **PCWO ENERGY PV 412 Sp. z o.o.**

Wniosek określał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2, ustawy 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania niezbędnych uzgodnień oraz ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 w/w ustawy. Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa decyzja została podjęta po uprzednim uzyskaniu uzgodnień z właściwymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 tej ustawy:

- Starostwem Powiatowym w Kielcach – postanowienie z dnia 01.08.2023 r. znak: RO-I.673.641.2023.MB,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym – Wody Polskie – Zarząd Zlewni Wisły w Sandomierzu – pismo z dnia 28.07.2023 r., znak: KR.ZZI.4.521.728.2023.PJ.

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, wynikających z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1524) zmieniającej m. in. ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r., poz. 1378 z późn. zm.), dodano jako kolejne obiekty zwolnione z wymogów spełnienia warunków wynikających z zasady dobrego sąsiedztwa. Posłużenie się przez ustawodawcę w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pojęciem instalacji odnawialnego źródła energii, obok pojęcia urządzeń infrastruktury technicznej wyklucza możliwość utożsamiania tych pojęć. Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 2 ppkt a) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, farma fotowoltaiczna mieści się w pojęciu instalacji odnawialnego źródła energii, ponieważ stanowi urządzenie służące do wytwarzania energii opisane przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii (wyrok WSA w Olsztynie z dnia 31 stycznia 2022 r., sygn. II SA/OI 7/22). W związku z powyższym w niniejszej sprawie zastosowano treść art. 61, ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedsięwzięcie inwestycyjne objęte decyzją spełnia łącznie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, a także w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Dokonując oceny zgodności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi ustalono, że realizacja inwestycji nie narusza przepisów ustawowych, a zwłaszcza:

- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.).

**Uwzględniając zatem postanowienia art. 56 w związku z art. 64, stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzekłem jak w sentencji decyzji.**

#### **POUCZENIE :**

Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania działań związanych z prowadzeniem prac budowlanych.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, dostarczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Decyzja niniejsza za wyjątkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy nie ustala ostatecznego usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone podczas wykonywania projektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.) i przepisami techniczno – budowlanymi m.in. rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Celem uzyskania pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starosty Powiatu Kieleckiego – Wydział Budownictwa, łącznie z dokumentami określonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ma prawo do wniesienia żądania o wymierzenie kary pieniężnej w przypadku niewydania przez organ decyzji w terminie określonym w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do terminów, o których mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Decyzja niniejsza wygasa jeśli:

- inny wnioskodawca uzyska na danym terenie pozwolenie na budowę,

- dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejszej decyzji.

Ewentualne wygaśnięcie niniejszej decyzji stwierdza Burmistrz Miasta i Gminy Chmielnik, w drodze decyzji.

*Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik, które należy wnieść w terminie 14 dni od daty doręczenia.*

*Zgodnie z art. 127a ustawy Kodeksu Postępowania Administracyjnego: 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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.*

**Załączniki:**

Zał. Nr 1 - część graficzna decyzji o warunkach zabudowy

Zał. Nr 2 analiza urbanistyczno – architektoniczna (cz. tekstowa+cz.graficzna)

**Burmistrz  
(-) Paweł Wójcik**

**Otrzymują:**

1. PCWO ENERGY PV 412 Sp. z o.o.  
*adres do korespondencji:* ul. Świętego Leonarda 7, 25-311 Kielce
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. a/a