

Ostrowiec Świętokrzyski, dn. 20.01.2025r.

Znak: WPR-I.6730.172.2024.JF

## **DECYZJA**

### **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 oraz art. 54 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 t.j. - dalej „u.p.z.p.”), art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688 t.j.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589 t.j.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572 t.j.- dalej „k.p.a.”), **po rozpatrzeniu** wniosku:

#### **CELSA Huta Ostrowiec Sp. z o.o.**

z/s ulica Jana Samsonowicza 2

27-400 Ostrowiec Świętokrzyski

złożonego w dniu 31.10.2024r. przez działającego w imieniu Wnioskodawcy Pełnomocnika w osobie Pana Marcina Zagórnego, zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na:

**budowie farmy fotowoltaicznej o mocy zainstalowanej do 21,521 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ew. 3/40, 3/71 (obręb 28, arkusz 1) położonych w rejonie ulicy Przemysłowej w Ostrowcu Świętokrzyskim (w liniach rozgraniczających teren inwestycji).**

#### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji jw. określone w części tekstowej i części graficznej stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

### **1. Rodzaj inwestycji / rodzaj i funkcja zabudowy:**

budowa farmy fotowoltaicznej o mocy zainstalowanej do 21,521 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą/ obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej/ instalacje odnawialnego źródła energii,

### **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz analizy urbanistycznej funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (stanowiącej załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji):**

#### **a) w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- nie dotyczy, ponieważ inwestycja nie polega na realizacji nowej zabudowy kubaturowej, gdyż stanowi budowę instalacji odnawialnego źródła energii, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się,
  - postulowana inwestycja: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy zainstalowanej do 21,521 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą  
W skład planowanego przedsięwzięcia wchodzić będą:
    - panele fotowoltaiczne do 42 000 szt. (o powierzchni zabudowy od 1m<sup>2</sup> do 117000m<sup>2</sup>, każdy długości od 1m do 200m, szerokości od 1m do 200m, wysokości od 1m do 4m), konstrukcja wsporcza dostosowana do ostatecznej liczby paneli,
    - kontenerowa stacja transformatorowo-inwerterowa, od 1 do 4 szt. (każda o powierzchni zabudowy od 10m<sup>2</sup> do 38,5m<sup>2</sup>, pojemności od 20m<sup>3</sup> do 134,75m<sup>3</sup>, długości od 5m do 11m, szerokości od 2m do 3,5m, wysokości od 2m do 3,5m),
    - infrastruktura towarzysząca: kontenerowe stacje transformatorowe, podziemne linie kablowe, instalacja oświetlenia i monitoringu oraz inne elementy/obiekty takie jak: bramy wjazdowe, ogrodzenia, itp.
- inne warunki:
- gabaryty i forma planowanej inwestycji powinny harmonizować z otoczeniem/nie zaburzać stanu istniejącego,

- wielkości i gabaryty planowanej inwestycji określone przez Inwestora mają charakter postulowany, należy je uściślić (podając szczegółowe parametry) w projekcie budowlanym, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 10 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022r. poz. 1679 z późn. zm.) z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszej decyzji,
  - planowaną inwestycję wraz z infrastrukturą oraz jej usytuowanie na przedmiotowym terenie inwestycji, należy zaprojektować zgodnie z wymogami przepisów Prawa Budowlanego, w tym 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 z późn. zm.),
  - wymogi wynikające z przepisów prawa budowlanego wraz z ww. przepisami wykonawczymi obowiązują Inwestora na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji, gdyż w świetle ugruntowanego orzecznictwa sądowego przepisy prawa budowlanego nie stanowią przepisów odrębnych, o których mowa w art. 53 u.p.z.p., na etapie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji,
  - zamierzenie inwestycyjne należy zaprojektować w sposób zapobiegający powstawaniu i rozprzestrzenianiu się pożaru – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2024r., poz. 275 t.j.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy,
  - planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami właściwymi sprawie, w tym ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024r. poz. 266 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2023r., poz. 819 z późn. zm.) z uwzględnieniem stanowiska PGE Dystrybucja S.A. zawartym w piśmie z dnia 16.12.2024r., znak: L.dz./RZ/PGED1246912KW24/2024,
- b) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- planowana inwestycja w ramach zadania inwestycyjnego (obejmującego m.in. przedmiotowe działki) polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ew.: 1/44, 1/46, 1/61,

1/73, 1/91, 3/28, 3/38, 3/40, 3/69, 3/71 (obręb 28, arkusz 1), 58/4 (obręb 23, arkusz 5) w Ostrowcu Świętokrzyskim, została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019r. poz. 1839), dla którego to zadania została wydana decyzja Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia z dnia 13.06.2024r., znak: WPR-I.6220.2.5.2023.JF, zgodnie z którą brak jest potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania wnioskowanego przedsięwzięcia na środowisko,

- nie występują ograniczenia ani warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024r., poz. 57 z późn. zm.),
- brak ograniczeń wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- teren przeznaczony pod planowaną inwestycję położony jest w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 420 Wierzbica - Ostrowiec, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych,
- przedmiotowy teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ochrony przyrody,
- z uwagi na fakt, iż teren inwestycji porośnięty jest różnorodną roślinnością, w myśl art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024r., poz. 1478 t.j.) w przypadku konieczności wycinki ewentualnych drzew/krzewów Inwestor będzie zobligowany do uzyskania zgodny na usunięcie drzew i krzewów w drodze odrębnej decyzji administracyjnej lub zgłoszenia zamiaru wycinki,
- realizacja planowanej inwestycji nie może zakłócać stosunków wodnych na działkach sąsiednich,

**c) warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- inwestycja jest instalacją pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych. Instalacja podłączona będzie do istniejącej sieci energetycznej

- Wnioskodawcy. Warunki przyłączeniowe do zakładowej sieci elektroenergetycznej należy przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi w sprawie, które wydane będą na późniejszym etapie inwestycji przez gestora sieci, po uzyskaniu warunków zabudowy,
- dla planowanej inwestycji prowadzić prawidłową gospodarkę odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024r. poz. 399 t.j.) oraz ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.) w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren inwestycji,
  - w związku z przebiegiem nad terenem inwestycji/w jego rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej, planowaną inwestycję należy prowadzić zgodnie ze stanowiskiem zawartym w piśmie PGE Dystrybucja S.A. z dnia 16.12.2024r., znak: L.dz./RZ/PGED1246912KW24/2024, cyt.:
    - „minimalna odległość lokalizacji elementów instalacji fotowoltaicznej mierzona od osi linii 110kV nie może być mniejsza niż 11,0m po każdej ze stron linii,
    - minimalna odległość lokalizacji elementów instalacji fotowoltaicznej mierzona od osi linii 15kV nie może być mniejsza niż 7,0m po każdej ze stron linii,
    - zobowiązujemy inwestora na etapie projektowania do uzgodnienia w PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna opracowanego projektu zagospodarowania działki uwzględniającego powyższe wymagania”, koniec cytatu.
  - przez przedmiotowy teren inwestycji przebiega gazociąg średniego ciśnienia PE dn63, wobec powyższego planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013r., poz. 640) oraz zgodnie ze stanowiskiem Polskiej Spółki Gazownictwa Oddział w Ostrowcu Świętokrzyskim, zawartym w piśmie z dnia 03.12.2024r., znak: PSGKI.0174.673.28.2.24, cyt.:
    - „zachować strefę kontrolowaną o szerokości 1 m, tj. po 0,5m na każdą stronę od osi gazociągu,

- panele fotowoltaiczne należy przesunąć poza strefę kontrolowaną w celu zapewnienia swobodnego wjazdu i prowadzenia ewentualnych prac eksploatacyjnych,
  - nawierzchnię drogi wewnętrznej oraz miejsc parkingowych w strefie kontrolowanej istniejącej sieci gazowej należy wykonać z elementów rozbieralnych i tak, aby zgodnie z ww. rozporządzeniem zachować głębokość posadowienia gazociągów min. 1,0m względem projektowanej nawierzchni, przy czym nie mniej niż 0,5m do spodu konstrukcji jezdni”  
koniec cytatu,
  - ewentualne przełożenie lub zbliżenie do istniejących na przedmiotowym terenie inwestycji sieci uzbrojenia/przyłączy do tych sieci, należy przeprowadzić w porozumieniu z właściwymi gestorami sieci,
- d) w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**  
Należy zapewnić ochronę przed:
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
  - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.
- Po zakończeniu budowy przedmiotowy teren inwestycji należy uporządkować.
- e) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, na terenach narażonych**  
**na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
- nie występują ograniczenia odnoszące się do przedmiotowej inwestycji.

### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji.**

#### **4. Inne warunki:**

W zakresie działań prowadzących do uzyskania pozwolenia na budowę:

- w projekcie budowlanym należy uwzględnić wszystkie zalecenia wynikające z opinii wymaganych przepisami szczególnymi i z warunków określonych w innych przepisach właściwych w sprawie oraz w niniejszej decyzji,
- planowaną inwestycję należy zaprojektować zgodnie z wymogami obowiązującego Prawa budowlanego, w tym przepisami techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.

## UZASADNIENIE

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek CELSA Huta Ostrowiec Sp. z o.o., ul. Jana Samsonowicza 2, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski, złożony w dniu 31.10.2024r. przez działającego w imieniu Wnioskodawcy Pełnomocnika w osobie Pana Marcina Zagórnego.

Wniosek Inwestora zawierał niezbędne wymogi, określone w art. 52 ust. 2 i art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

Działki nr ew. 3/40, 3/71 (obręb 28, arkusz 1) położone w rejonie ulicy Jana Samsonowicza w Ostrowcu Świętokrzyskim, na których Wnioskodawca zamierza realizować planowane przedsięwzięcie (w liniach rozgraniczających teren inwestycji) nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i nie ogłoszono o przystąpieniu przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski do sporządzania planu miejscowego w odniesieniu do przedmiotowych działek, natomiast zgodnie z uchwałą Nr LXXXIV/109/2023 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 30 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, Gmina Ostrowiec Świętokrzyski przystąpiła do sporządzenia ww. planu. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 u.p.z.p. planowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W nieobowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowca Świętokrzyskiego przedmiotowe działki nie znajdowały się na terenie przeznaczonym pod realizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 u.p.z.p.

Stosownie do przepisów art. 53 ust. 4 pkt 2a i pkt. 5 li. b, ust. 5 oraz art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p. przeprowadzono uzgodnienie decyzji z poniższymi organami:

- właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, ul. Smolna 3, 27 - 400 Ostrowiec Świętokrzyski. Organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska, w związku z powyższym, zgodnie z art. 53 ust. 5 – uzgodnienia uznaje się za dokonane.
- organem właściwym w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych – Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego, Aleja IX Wieków Kielc 3, 25 – 516 Kielce. Organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska, w związku z powyższym, zgodnie z art. 53 ust. 5 – uzgodnienia uznaje się za dokonane.

W wyniku przeprowadzonej w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art. 53 ust. 3 u.p.z.p., analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono:

- przedmiotowa działka położona jest na obszarze o funkcji przemysłowej i zabudowy mieszkaniowej,
- według wypisu z rejestru gruntów, będącego w posiadaniu tut. Urzędu, teren inwestycji wyznaczony na przedmiotowych działkach stanowi własności Wnioskodawcy,
- według ww. wypisu teren inwestycji, wyznaczony na przedmiotowych działkach stanowi użytek oznaczony symbolem „Ba” – tereny przemysłowe, wyłączone z klasyfikacji gruntów przeznaczone do zainwestowania,
- planowana inwestycja jest zgodna z dotychczasowym przeznaczeniem terenu i istniejącym zagospodarowaniem,
- przedmiotowej inwestycji nie dotyczą ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- w zakresie potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - teren przeznaczony pod planowaną inwestycję położony jest w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 420 Wierzbica -



Ostrowiec, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych

- planowana inwestycja w ramach zadania inwestycyjnego (obejmującego m.in. przedmiotową działkę) polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ew.: 1/44, 1/46, 1/61, 1/73, 1/91, 3/28, 3/38, 3/40, 3/69, 3/71 (obręb 28, arkusz 1), 58/4 (obręb 23, arkusz 5) w Ostrowcu Świętokrzyskim, została zakwalifikowana jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 t.j.). W związku z powyższym Wnioskodawca uzyskał decyzję Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 13.06.2024r., znak: WPR-I.6220.2.5.2023.JF o środowiskowych uwarunkowaniach określająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024r. poz. 1112 t.j.), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko wnioskowanego przedsięwzięcia.

Analiza przeprowadzona stosownie do wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588 t.j.) wykazała, że spełnione są warunki zawarte w art. 61 ust. 3-6 u.p.z.p.

Wyżej wymienione analizy dokonane na podstawie materiałów zgromadzonych w trakcie postępowania administracyjnego pozwalają stwierdzić, że planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa, prawa własności i ładu przestrzennego i spełnione zostały wymagania w u.p.z.p. oraz w przepisach odrębnych.

Wymagania dotyczące ochrony praw osób trzecich, wskazane niniejszą decyzją, mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają Wnioskodawcy od zachowania dalej idących wymagań, zawartych w prawie budowlanym i przepisach

wykonawczych do tej ustawy oraz z innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 oraz art. 5 pkt 2 i 4 u.p.z.p., projekt decyzji został sporządzony przez uprawnionego urbanistę – mgr inż. arch. Beatę Bednarek – uprawnienia urbanistyczne Nr 1676.

**Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji.**

**Pouczenie:**

- niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich,
- niniejsza decyzja, gdy stała się ostateczna, stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę,
- przedmiotowa inwestycja zmieni przeznaczenie działki/ terenu inwestycji z rolnej na budowlaną, tym samym rodzi skutki o których mowa w art. 36 ust 4 i art. 63 ust. 3 u.p.z.p.,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
- w przypadku gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, stwierdza się wygaśnięcie niniejszej decyzji, (z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach Al. IX Wieków Kielc 3, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania (art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 k.p.a.).

Zgodnie z art. 127a. § 1 i 2 k.p.a. 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.

Zgodnie z art. 130 § 4 k.p.a. decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 51 ust 2 – 2i u.p.z.p., decyzje o warunkach zabudowy wydaje się w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie. W przypadku nie wydania przez Organ decyzji w ww. terminie, Wnioskodawca ma prawo wniesienia do Wojewody Świętokrzyskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, żądania wymierzenia kary pieniężnej za niewydanie decyzji w określonym terminie.

#### **Informacja:**

Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę Inwestor winien dołączyć:

- kompletny projekt budowlany wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami wymaganymi przepisami szczególnymi,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- ostateczną decyzję o warunkach zabudowy – tj. oznaczoną pieczęcią, że decyzja niniejsza jako nie zaskarżona, przez żadną ze stron w terminie 14 dni od daty jej otrzymania, stała się ostateczna i podlega wykonaniu.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023r., poz. 2111 z późn. zm.) niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej.

z upoważnienia Prezydenta Miasta

Kierownik Referatu ds. planowania przestrzennego

mgr inż. arch. Beata Bednarek

#### **ZAŁĄCZNIK:**

- Nr 1 załącznik graficzny,

- Nr 2 wyniki analizy (część tekstowa i graficzna).

**OTRZYMUJA:**

1. Pełnomocnik Wnioskodawcy,
2. Strony wg odrębnego wykazu,
3. a/

Załącznik Nr 2 – tekstowy

do decyzji z dnia 20.01.2025r.

znak: WPR-I.6730.172.2024.JF

## **ANALIZA**

### **funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 5a „u.p.z.p.”**

#### **1. Opis stanu faktycznego działki/ terenu objętego wnioskiem:**

- planowana inwestycja znajduje się na obszarze zabudowy przemysłowej i zabudowy mieszkaniowej,
- teren inwestycji o łącznej powierzchni 141 936m<sup>2</sup>, wyznaczony na części działek nr ew. 3/40, 3/71 (obręb 28, arkusz 1) położonych przy ulicy Jana Samsonowicza, stanowi własności Wnioskodawcy,
- wyznaczony teren inwestycji zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi użytek oznaczony symbolem „Ba” – tereny przemysłowe,
- teren inwestycji jest nieogrodzony, niezabudowany, stanowi teren płaski, o niewielkim wzniesieniu w południowo-wschodniej części terenu inwestycji, porośnięty różnorodną roślinnością,
- teren inwestycji przylega do drogi wewnętrznej – ulicy Przemysłowej (urządzonej na działkach nr ew. 3/70, 3/72 (obręb 28, arkusz 1), stanowiącej użytek oznaczony symbolem „Tp”- grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych) oraz drogi wewnętrznej – ulicy Nadkoszary (urządzonej na działce nr ew. 44/1 (obręb 26, arkusz 1) stanowiącej użytek oznaczony symbolem „dr” – drogi), będących własnością Gminy Ostrowiec Świętokrzyski,
- teren inwestycji sąsiaduje z działkami niezabudowanymi oraz z działką zabudowana zabudową mieszkaniową,
- teren inwestycji po stronie zachodniej sąsiaduje z działką stanowiącą nieruchomość oznaczoną m.in. symbolem „Ls” – lasy,
- przez teren inwestycji przebiegają sieci uzbrojenia/ przyłącza, tj. wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, sieć gazowa, sieć telekomunikacyjna,
- teren przeznaczony pod planowaną inwestycję położony jest w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 420 Wierzbica – Ostrowiec,

- nad terenem inwestycji/ w jego rejonie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV, 15kV,
- dla planowanej inwestycji, w ramach zadania inwestycyjnego (obejmującego m.in. przedmiotowe działki) polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ew.: 1/44, 1/46, 1/61, 1/73, 1/91, 3/28, 3/38, 3/40, 3/69, 3/71 (obręb 28, arkusz 1), 58/4 (obręb 23, arkusz 5) w Ostrowcu Świętokrzyskim, została wydana decyzja Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 13.06.2024r., znak: WPR-I.6220.2.5.2023.JF o środowiskowych uwarunkowaniach określająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024r. poz. 1112 t.j.),.

## **2. Wnioskowane zagospodarowanie działki/terenu objętego wnioskiem z dnia 31.10.2024r.:**

- zamierzeniem Wnioskodawcy jest:
    - budowa farmy fotowoltaicznej o mocy zainstalowanej do 21,521 MWp wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- W skład planowanego przedsięwzięcia wchodzić będą:
- panele fotowoltaiczne do 42 000 szt. (o powierzchni zabudowy od 1m<sup>2</sup> do 117000m<sup>2</sup>, każdy długości od 1m do 200m, szerokości od 1m do 200m, wysokości od 1m do 4m), konstrukcja wsporcza dostosowana do ostatecznej liczby paneli,
  - kontenerowa stacja transformatorowo-inwerterowa, od 1 do 4 szt. (każda o powierzchni zabudowy od 10m<sup>2</sup> do 38,5m<sup>2</sup>, pojemności od 20m<sup>3</sup> do 134,75m<sup>3</sup>, długości od 5m do 11m, szerokości od 2m do 3,5m, wysokości od 2m do 3,5m),
  - infrastruktura towarzysząca: kontenerowe stacje transformatorowe, podziemne linie kablowe, instalacja oświetlenia i monitoringu oraz inne elementy/obiekty takie jak: bramy wjazdowe, ogrodzenia, itp.
- planowana inwestycja jako instalacja pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych podłączona będzie do istniejącej sieci energetycznej Wnioskodawcy. Warunki przyłączeniowe do zakładowej sieci elektroenergetycznej wydane będą na późniejszym etapie inwestycji przez

gestora sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, po uzyskaniu warunków zabudowy,

- planowana powierzchnia podlegająca przekształceniu wyniesie do 121 936m<sup>2</sup>,
- obszar oddziaływania inwestycji Wnioskodawca wskazał na załączniku graficznym i oświadczył, iż zamyka się w granicach przedmiotowego terenu inwestycji.

Postulowana lokalizacja planowanej zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do wniosku z dnia 31.10.2024r.

**3. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 „u.p.z.p.” z uwagi na fakt, że przepisów art.. 61 ust. 1 pkt 1-2 u.p.z.p., w przypadku instalacji odnawialnego źródła energii zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie stosuje się**

Wyniki analizy ww. warunków:

**a) sąsiedztwo: nie dotyczy,**

**b) dostęp do drogi publicznej: nie dotyczy,**

**c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:** Planowana inwestycja jest instalacją pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych. Instalacja podłączona będzie do istniejącej sieci energetycznej Wnioskodawcy. Zgodnie z informacjami zawartymi we wniosku warunki przyłączeniowe do zakładowej sieci elektroenergetycznej wydane będą przez gestora sieci na późniejszym etapie inwestycji, po uzyskaniu warunków zabudowy przez Wnioskodawcę,

**d) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych**

**na cele nierolnicze i nieleśne: nie dotyczy**

według wypisów z rejestru gruntów będących w posiadaniu tut. Organu, teren inwestycji wyznaczony na przedmiotowych działkach stanowi użytki oznaczone symbolem „Ba” – tereny przemysłowe, wyłączony z klasyfikacji gruntów przeznaczony do zainwestowania,

**e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:**

- dla planowanej inwestycji, w ramach zadania inwestycyjnego (obejmującego m.in. przedmiotowe działki) polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej

wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ew.: 1/44, 1/46, 1/61, 1/73, 1/91, 3/28, 3/38, 3/40, 3/69, 3/71 (obręb 28, arkusz 1), 58/4 (obręb 23, arkusz 5) w Ostrowcu Świętokrzyskim, została wydana decyzja Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 13.06.2024r., znak: WPR-I.6220.2.5.2023.JF o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na : „Budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ew.: 1/44, 1/46, 1/61, 1/73, 1/91, 3/28, 3/38, 3/40, 3/69, 3/71 (obręb 28, arkusz 1), 58/4 (obręb 23, arkusz 5) w Ostrowcu Świętokrzyskim” określająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024r. poz. 1112 t.j.), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko wnioskowanego przedsięwzięcia,

- w zakresie potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - przedmiotowe działki położone są w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 420 Wierzbica – Ostrowiec, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych, w związku z powyższym ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzgodnienia z organem właściwym, tj. organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych zbiorników wód podziemnych,
  - planowana inwestycja, w ramach zadania inwestycyjnego (obejmującego m.in. przedmiotowe działki) polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ew.: 1/44, 1/46, 1/61, 1/73, 1/91, 3/28, 3/38, 3/40, 3/69, 3/71 (obręb 28, arkusz 1), 58/4 (obręb 23, arkusz 5) w Ostrowcu Świętokrzyskim, została zakwalifikowana jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 t.j.), dla której została wydana ww. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach,



- terenu lokalizacji inwestycji nie dotyczą ograniczenia i dopuszczenia, zakazy i nakazy dotyczące potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także nie występują ograniczenia dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- w związku z przebiegiem przez przedmiotowy teren inwestycji gazociągu średniego ciśnienia PE dn63, planowana inwestycję należy realizować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013r., poz. 640),
- inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi (przepisy prawa budowlanego, w świetle ugruntowanego orzecznictwa sądowego nie stanowią przepisów odrębnych, o których mowa w art. 53 u.p.z.p. na etapie ustalenia warunków zabudowy),

**f) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:**

- 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021r. poz. 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy – **nie dotyczy,**
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu:
  - w związku z przebiegiem przez przedmiotowy teren inwestycji gazociągu średniego ciśnienia PE dn63, planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013r., poz. 640) oraz zgodnie ze stanowiskiem Polskiej Spółki Gazownictwa Oddział w Ostrowcu Świętokrzyskim, zawartym w piśmie z dnia 03.12.2024r., znak: PSGKI.0174.673.28.2.24, cyt.:
    - „zachować strefę kontrolowaną o szerokości 1 m, tj. po 0,5m na każdą stronę od osi gazociągu,

- panele fotowoltaiczne należy przesunąć poza strefę kontrolowaną w celu zapewnienia swobodnego wjazdu i prowadzenia ewentualnych prac eksploatacyjnych,
  - nawierzchnię drogi wewnętrznej oraz miejsc parkingowych w strefie kontrolowanej istniejącej sieci gazowej należy wykonać z elementów rozbieralnych i tak, aby zgodnie z ww. rozporządzeniem zachować głębokość posadowienia gazociągów min. 1,0m względem projektowanej nawierzchni, przy czym nie mniej niż 0,5m do spodu konstrukcji jezdni”, koniec cytatu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **nie dotyczy**.

z upoważnienia Prezydenta Miasta

Kierownik Referatu ds. planowania przestrzennego

mgr inż. arch. Beata Bednarek