

Opatowiec, dnia 09.05.2025 r.

Znak: BIG.2.6730.29.2024

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn.zm), oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpoznaniu wniosku PCWO ENERGY Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa złożonego dnia 29.11.2024 r., z późniejszymi uzupełnieniami dotyczącego wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 4 MW - zlokalizowanej na części działek nr ew. 39 i 40 o łącznej powierzchni 2,01 ha w obrębie Ławy, gmina Opatowiec

ustalam warunki zabudowy:

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

budowa farmy fotowoltaicznej

2. Rodzaj inwestycji:

budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 4 MW - zlokalizowanej na części działek nr ew. 39 i 40 o łącznej powierzchni 2,01 ha w obrębie Ławy, gmina Opatowiec

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

a) Uwarunkowania przestrzenne:

- dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym budowę:
 - paneli fotowoltaicznych w ilości do 10 000 szt. o maksymalnej wysokości do 4,0 m n.p.t.,
 - do 4 szt. stacji transformatorowych nN/Sn o powierzchni zabudowy do 20 m² (każda)
 - do 4 szt. magazynów energii, o pojemności do 280 Ah (dla pojedynczego magazynu energii), pow. zabudowy do 78 m² (każdy) w postaci akumulatorów lito-jonowych umieszczonych w kontenerze. Kontener magazynu nie będzie trwale związany z gruntem,
 - pośrednie rozdzielnice napięcia,
 - układy pomiarowo-zabezpieczające,
 - ogrodzenie, monitoring,
 - zjazd z drogi gruntowej, drogi dojazdowe i wewnętrzne o łącznej powierzchni do 167 m²;
 - nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej nr 79 - 15,0 m,
 - nie będzie ciągłego oświetlenia elektrowni. Oświetlenie będzie uruchamiane w przypadku prowadzenia okresowych prac konserwatorskich oraz wizyt na obiekcie przy słabej widoczności. Należy zastosować oświetlenie o minimalnym poziomie promieniowania UV i ciepłej barwie światła, skierowane na elementy instalacji, które mają być oświetlone, bez ingerencji w obszar poza terenem inwestycji.
- Odległości farmy od nieruchomości sąsiednich zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. poz.1225 z późn. zm.), zaleca się odległość paneli fotowoltaicznych od granicy działki – 4,0 m,
- odległości od cieków wodnych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.);

b) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- działki nr ew. 39 i 40 w obrębie Ławy o łącznej pow.2,01 ha nie są zlokalizowane

w strefie ochrony konserwatorskiej.

Działki nr ew. 39 i 40 położone są w granicach Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązuje uchwała Nr XXXV/623/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013r. dotycząca wyznaczenia Koszycko-Opatowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Święt. poz. 3315).

Na obszarze Koszycko-Opatowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 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.
5. udział powierzchni biologicznie czynnej zgodny z uchwałą j.w.: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do jej użytkowania - min. 30% powierzchni biologicznie czynnej.
6. planowana inwestycja nie powinna naruszać ustaleń obowiązujących w obszarze Chronionego Krajobrazu;
7. zabudowa farmy fotowoltaicznej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą obejmującą powierzchnię pod zabudowę budynkiem stacji kontenerowej jak również powierzchnie drogi dojazdowej, chodników oraz inne powierzchnie utwardzone nie mogą łącznie, bezwzględnie przekroczyć powierzchni 0,5 ha.

Planowana inwestycja o łącznej powierzchni 2,01 ha przekracza powyższy warunek-kwalifikuje się więc do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. /Dz. U. z 2019 roku poz. 1839 z późn. zm./;

Na etapie projektowania i realizacji inwestycji obowiązują zapisy decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

- poziom hałasu powodowany funkcjonowaniem Farmy Fotowoltaicznej nie powinien naruszać obowiązujących przepisów prawno- technicznych.

c) warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych w ramach projektowanej przedmiotowej inwestycji;
- inwestor na etapie Projektu Budowlanego powinien ustalić warunki umowy i podpisać umowę na przyłącze do sieci energetycznej i obsługę inwestycji z właściwą jednostką organizacyjną – przedsiębiorstwem zajmującym się dostarczaniem odpowiednich usług,
- inwestor na etapie Projektu Budowlanego powinien uzyskać promesę gestora sieci energetycznej na dostawę energii;
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowe do gruntu w granicach własności nieruchomości, inwestycja nie powinna naruszać istniejących cieków wodnych,
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- obsługa komunikacyjna poprzez projektowany zjazd z drogi polnej częściowo utwardzonej kruszywem - stanowiącej własność Gminy Opatowiec,
- miejsca parkingowe w ramach przedmiotowej nieruchomości,

d) warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- odległości zabudowy od istniejących urządzeń podziemnych i naziemnych powinna być zgodna z PN-76/E-05125 elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe.
- należy stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn.zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz.1087 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U z 2023 r. poz. 1587 z późn.zm), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz.112).

e) ochrona gruntów rolnych:

zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody odpowiedniego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na gruntach klasy RV i RVI.

f) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- budowę farmy fotowoltaicznej w ilości do 10 000 sztuk paneli, o łącznej mocy do 4 MW - lokalizowanej na części działek nr ew. 39 i 40 obręb Ławy należy projektować zapewniając m in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektów w.w. farmy - uzasadnionych interesów osób trzecich oraz przestrzegając obowiązujące uwarunkowania prawno-techniczno-budowlane;

Zgodnie z art.53 ust.4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji należy uzgodnić z właściwymi organami:

- Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod warunkiem wymagań higienicznych i zdrowotnych (tj. Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Busku Zdroju).
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Krakowie, ul. Kazimierza Morawskiego 5,
- Starosty Kazimierskiego, ul. T. Kościuszki 12, 28-500 Kazimierza Wielka .
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach, ul. Szymanowskiego 6, 25-361 Kielce.

g) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nieruchomość objęta niniejszą decyzją jest zlokalizowana poza terenem górniczym.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione zostały na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji

U z a s a d n i e

Firma PCWO ENERGY Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa złożyła wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej w ilości do 10 000 sztuk paneli, o łącznej mocy do 4 MW - zlokalizowanej na części działek nr ew. 39 i 40 o łącznej powierzchni 2,01 ha w obrębie Ławy, gmina Opatowiec.

Należy zauważyć, że w/w Inwestor uzyskał już decyzję ustalającą warunki zabudowy znak BIG.2.6730.02.2024 z dnia 30.09.2024 r. - na budowę farmy fotowoltaicznej w ilości do 2500 szt. paneli, o łącznej mocy do 1MW – zlokalizowanej na działce nr ew.39 i części działki nr ew. 40 o łącznej powierzchni 4 900 m² w obrębie Ławy gm. Opatowiec.

Inwestor do wniosku z dnia 29.11.2024 przedłożył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach BIG.2.6220.01.2024 z dnia 30.10.2024 r. gdzie orzeczono o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla inwestycji pn.: „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części dz. Nr ew. 39 i 40 w obrębie Ławy , gm. Opatowiec” planowanego przez PCWO ENERGY Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa. W w/w decyzji określono warunki i wymagania dotyczące planowanego przedsięwzięcia zgodnie z pismami:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak WOO-II.4220.36.2024.KCP.3 z dnia 08.sierpnia 2024 r.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego NZ.9022.6.5.2024 z dnia 05.02.2024r.
- PGW Wody Polskie znak KI.ZZŚ.4901.25.2024.ITW z dnia 09.04.2024 r.

W piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska stwierdzono, że analiza zakresu i charakteru przedmiotowego przedsięwzięcia przeprowadzona na podstawie karty informacyjnej wskazuje, że nie będzie ono znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji.

Przedsięwzięcie można zaprojektować, zrealizować i eksploatować bez ponadnormatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi przy zastosowaniu w toku realizacji zamierzenia inwestycyjnego podstawowych przepisów techniczno-budowlanych oraz najlepszych dostępnych technik i technologii w zakresie ochrony zdrowia ludzi.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należało ustalić warunki zabudowy. W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art.61 ust.1, pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wyrok Naczelnego Sadu Administracyjnego z dnia 29 czerwca 2022r. sygn.. II OSK 1276/21):

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- w celu spełnienia warunku, iż teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze należy zgodnie z art.53 ust.4 pkt 6 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskać niezbędne uzgodnienia;
- zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- na terenie Gminy Opatowiec nie ma ustalonej Specjalnej Strefy Rewitalizacji ani Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Działki nr ew. 39 oraz 40 położone w miejscowości Ławy nie znajdują się na obszarze objętym Programem Rewitalizacji, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy w Opatowcu Nr XXX/164/2017 z dnia 28.03.2017 r. w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji Gminy Opatowiec na lata 2016 – 2023 oraz Uchwałą XLII/23/2018 Rady Gminy w sprawie przyjęcia Aktualizacji Rewitalizacji Gminy Opatowiec na lata 2016-2023. Wyżej wymienione działki nie są położone na obszarze rewitalizacji (w tym Specjalnej Strefie Rewitalizacji), dla którego Rada Gminy w Opatowcu ustanowiła prawo pierwokupu na rzecz Gminy Opatowiec stosownie do ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r.poz.485).

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja związana jest z instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art.2 pkt 13 lit. a) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie mają zastosowania przepisy art.61 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zgodnie z art.61 ust. 3 ustawy j.w. Oznacza to, iż tego rodzaju zabudowa nie wymaga zachowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, czyli dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym oraz dostępu do drogi publicznej. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust.3 w/w ustawy oznacza brak wymogu określenia obszaru analizowanego i sporządzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opatowiec zatwierdzonym przez Radę Gminy w Opatowcu Uchwałą nr III/25/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r – teren inwestycji tj. działka nr ew. 39 w miejscowości Ławy oznaczona jest jako teren upraw polowych oraz częściowo jako obszary występowania złóż w kategorii Bi,C1, C2. Działka położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobraz oraz w granicach przyrodniczego systemu gminy. Działka oznaczona jest jako obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe. Działka nr ew. 40 w miejscowości Ławy oznaczona jest jako teren upraw polowych oraz częściowo jako obszary występowania złóż w kategorii Bi,C1, C2. Działka leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach przyrodniczego systemu gminy. Działka oznaczona jest jako obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

Dla wyżej wymienionych działek nie ma ustalonego prawa pierwokupu.
Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach Al. IX Wieków Kielc 3 za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Opatowiec w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

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.



**BURMISTRZ
MIASTA I GMINY OPATOWIEC**

mgr inż. Sławomir Kowalczyk

Załączniki:

1. Mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji i linię zabudowy.

Otrzymują:

- 1) PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Świętego Leonarda 7, 25-311 Kielce
- 2) Łukasz Pasternak
- 3) Anna Tomal
- 4) Teresa Czarna
- 5) Waldemar Kulpa
- 6) Małgorzata Kulpa
- 7) Gmina Opatowiec
- 8) Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
- 9) Michał Strzeliński
- 10) Patrycja Strzelińska
- 11) Janusz Niedźwiedź
- 12) Agnieszka Batorska
- 13) Robert Popiel
- 14) a/a

Projekt decyzji sporządził
dr inż. arch. Lucjan Kamionka
wpisany na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej
Izby Architektów pod numerem SW-0032

