

**DECYZJA  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 21.09.2021 r., przez:

**PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. 00-113 Warszawa, ul. Emilii Plater 53**  
adres do korespondencji: **25-311 Kielce, ul. Świętego Leonarda 7 (II piętro PCWO).**  
na inwestycję: budowie farmy fotowoltaicznej,  
przewidzianą do realizacji: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 334/1 (obręb Olszówka) położonej w miejscowości Olszówka, gm. Słupia Konecka.

**USTALAM  
WARUNKI ZABUDOWY**

dla **PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.**  
**00-113 Warszawa, ul. Emilii Plater 53**  
adres do korespondencji:  
**25-311 Kielce, ul. Świętego Leonarda 7 (II piętro PCWO)**

**Rodzaj inwestycji:** budowa farmy fotowoltaicznej.

**Lokalizacja inwestycji:** na terenie działki o numerze ewidencyjnym 334/1 (obręb Olszówka) położonej w obrębie geodezyjnym Olszówka, gm. Słupia Konecka.

**1. Rodzaj zabudowy:** instalacja fotowoltaiczna.

**funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
- b) sposób zagospodarowania terenu – panele fotowoltaiczne, konstrukcja montażowa (stoły) pod panele fotowoltaiczne, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, infrastruktura naziemna i podziemna związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych, sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia oraz przyłącze energetyczne średniego napięcia, kontenerowe stacje (transformatorowo-kontrolne), inwertery (falowniki), system monitoringu oraz ogrodzenie instalacji, instalacja odgromowa, inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej, kabel telekomunikacyjny.

**2. Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:**

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

- a) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny

- odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
- b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi gminnej zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
  - c) projektuje się farmę fotowoltaiczną o mocy do 4,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
  - d) forma architektoniczna – nie dotyczy. Montaż gotowych elementów typowych dostarczonych przez producenta. Łączna wysokość elektrowni fotowoltaicznej (konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne) nie przekroczy 4,0 m n.p.t.
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 0,70,
  - f) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy,
  - g) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – nie dotyczy,
  - h) geometria dachów zabudowy – nie dotyczy,
  - i) projektowana farma fotowoltaiczna pozyskiwać będzie energię elektryczną ze źródła odnawialnego,
  - j) w skład farmy fotowoltaicznej wchodzi następujące urządzenia i obiekty budowlane:
    - panele fotowoltaiczne w ilości do 10000 szt. o łącznej mocy do 4,0 MW,
    - falowniki (inwentery) przekształcające prąd stały na prąd zmienny,
    - kontenerowe stacje (transformatorowo-kontrolne) – do 4 szt., wymiary stacji: szerokość elewacji frontowej do 6,0 m, powierzchnia zabudowy do 20,0 m<sup>2</sup>, wysokość do 4,0 m n.p.t., dach płaski bądź jedno-, dwu- lub trzyspadowy o nachyleniu połaci od 0-35°,
    - ogrodzenie siatkowe o wysokości do 2,0 m.

## **2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- a) planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco potencjalnie oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839). Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 3.09.2021 r. Wójt Gminy Słupia Konecka (znak: BPI.6220.3.2021) stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce nr 324/1 w obrębie Olszówka, gm. Słupia Konecka” oraz określił charakterystykę przedmiotowego przedsięwzięcia.
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098),
- c) w przypadku kolizji istniejących drzew i krzewów z projektowaną inwestycją, jeśli na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) – z wnioskiem w tej sprawie należy wystąpić do właściwego organu,



- d) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- e) wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania,
- f) przy realizacji inwestycji należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),
- g) przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu,
- h) teren inwestycji położony jest w Konecko - Łopuszańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Jest to forma ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 4, art. 23 i art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Warunki ochrony tego obszaru określają również przepisy prawa miejscowego m.in. Uchwała Nr XXXV/616/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotycząca wyznaczenia Konecko-Łopuszańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Świąt. poz. 3308).  
Przedmiotowa inwestycja z uwagi na jej charakter nie narusza określonych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego określonych dla tego obszaru. Dla przedmiotowej inwestycji ustala się zakaz 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.  
Uwzględniając postanowienia art. 73 ust. 1, pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) stwierdza się, że planowana inwestycja nie stoi z sprzecznością z w/w przepisami prawa miejscowego oraz zapisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098) odnoszące się do przedmiotowego obszaru.
- i) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.

### **2.3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, są obowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków – al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce), a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Słupia Konecka.

Projektowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi a także oddziaływać niekorzystnie na chronione obiekty dziedzictwa kulturowego.

#### **2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) woda – nie dotyczy,
- c) energia elektryczna – przyłączenie przedsięwzięcia do sieci elektroenergetycznej i urządzeń na warunkach określonych przez gestora w Warunkach Technicznych Przyłączenia,
- d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
- e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości,
- f) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- g) sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy,
- h) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej poprzez projektowany zjazd indywidualny.

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. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed:
  - a) pozbawienia:
    - dostępu do drogi publicznej,
    - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
    - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 3) w przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci,
- 4) Na terenie objętym wnioskiem występuje rów melioracyjny.
  - Rozwiązanie ewentualnej kolizji z istniejącym urządzeniem melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.)
  - Zgodnie z art. 192 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021r. poz. 624 ze zm.) zakazuje się niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, a tym samym utrudniania swobodnego spływu wód.
- 5) Ustala się nakaz by wszelkie uciążliwości generowane przez farmę fotowoltaiczną zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny.



### **3. 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 2021 r. poz. 1420).

### **4. Warunków wynikających z przepisów odrębnych.**

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania.

Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:

- ustawie z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326),
- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.).

### **6. Projekt decyzji został uzgodniony z:**

- Starostą Powiatu Koneckiego w zakresie ochrony gruntów rolnych: Postanowienie Znak:RO.6123.415.2021 z dnia 02.11.2021 r.
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim zakresie melioracji wodnych - brak stanowiska w terminie 14 dni, co uznaje się za uzgodnienie decyzji (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Starostą Powiatu Koneckiego w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: Postanowienie Znak:GP.644.84.2021. z dnia 28.10.2021 r.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do warunków ochrony obowiązujących na terenie Przedborskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - brak stanowiska w terminie 21 dni, co uznaje się za uzgodnienie decyzji (art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

### **7. Integralną część niniejszej decyzji stanowi:**

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA,
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.

Odstąpiono od sporządzenia części graficznej wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na charakter inwestycji.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca, PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., złożył w dniu 21.09.2021 r., wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej, na terenie działki o numerze ewidencyjnym 334/1 (obręb Olszówka) położonej w obrębie geodezyjnym Olszówka, gm. Słupia Konecka.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588).

Wniosek w przedmiotowej sprawie zawierał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania uzgodnień i ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy.

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 powołanej ustawy przedmiotowa decyzja została podjęta po wcześniejszym uzgodnieniu przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach za pośrednictwem Wójta Gminy Słupia Konecka w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi administracji publicznej, który wydała decyzję. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia poprzez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

### **POUCZENIE:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki przewidziane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w



sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

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

3. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.

4. 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).

5. 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).

6. Decyzja niniejsza wygasa jeśli:

1. inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,

2. dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejszej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

7. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Końskich.

8. Decyzja podlega opłacie skarbowej w wysokości 598,00 zł zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z 16.11.2006 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 z późn. zm.).

#### **Załączniki do decyzji:**

1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA,

2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.

Odstąpiono od sporządzenia części graficznej wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na charakter inwestycji.

Otrzymują za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

1. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.

00-113 Warszawa, ul. Emilii Plater 53

adres do korespondencji:

25-311 Kielce, ul. Świętego Leonarda 7 (II piętro PCWO).

2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu

3. a/a

**WOJT GMINY**  
*Wielgopole*  
mgr inż. Robert Wielgopole