

## **DECYZJA Nr 01 /22 o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2021 poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku Green Capital S.A, Warszawa O/Aleksandrów Kujawski , ul. Słowackiego 99/1

**ustalam na rzecz Green Capital S.A, Warszawa O/Aleksandrów Kujawski , ul. Słowackiego 59, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW, w skład której wchodzić będą: zespoły paneli fotowoltaicznych, stojaki stalowe, inwertery, stacje transformatorowe, układy pomiarowe przewidzianej do realizacji w Brzezinach na działkach nr : 206/1, 206/2.**

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** – zabudowa produkcyjna w zakresie odnawialnych źródeł energii.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
  - 1) **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** ustala się lokalizację w obszarze oznaczonym liniami rozgraniczającymi farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW w skład której wchodzić będą wolnostojące panele fotowoltaiczne oraz urządzenia towarzyszące wymienione w sentencji decyzji, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz w przepisach odrębnych;
  - 2) **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:** wielkość powierzchni zabudowy tj. powierzchni terenu zajętej przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi 100%,
  - 3) **ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
    - a) w trakcie prac budowlanych inwestor zobowiązany jest uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu oraz stosunków wodnych,
    - b) panele fotowoltaiczne winny posiadać zastosować powłoki antyrefleksyjne ograniczające efekt lśnienia,
    - c) inwestycja realizowana będzie na działkach określonych w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne – użytki rolne klasy IV nie wymagające zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze,
    - d) inwestycję należy projektować i budować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach art. 75 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.),
    - e) zachować warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowań Wójta Skoroszyce nr DS.6220.4.8.2020.BR, z dnia 7 grudnia 2020 r.,
    - f) prace ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w pobliżu drzew i na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom;
  - 4) **ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nieruchomości nie jest wpisana do rejestru zabytków oraz nie podlega ochronie konserwatorskiej, na nieruchomości nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, niemniej w przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem wykonawca zobowiązany jest wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, zabezpieczyć odkryty przedmiot przy użyciu dostępnych

środków i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Skoroszyca;

- 5) **ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    - a) włączenie do sieci energetycznej na warunkach określonych przez Tauron S.A.,
    - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni paneli oraz towarzyszących urządzeń powierzchniowo,
    - c) postępowanie z odpadami zgodnie z ustawą z dnia z dnia 14 grudnia 2002 roku o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.);
  - 6) **ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:** realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i środków łączności;
  - 7) **ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** na terenie inwestycji nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.
3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.**

## UZASADNIENIE

Dnia 02-08 -2021 r. Green Capital S.A, Warszawa O/Aleksandrów Kujawski, ul. Słowackiego 59, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW, w skład której wchodzić będą: zespoły paneli fotowoltaicznych, stojaki stalowe, inwertery, stacje transformatorowe, układy pomiarowe przewidzianej do realizacji w Brzezinach na działkach nr : 206/1, 206/2.

Budowa obiektów i urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej, w tym również energii uzyskiwanej z odnawialnych źródeł energii, nie została zaliczona do inwestycji celu publicznego. Tym samym realizacja takiej inwestycji, w przypadku braku planu miejscowego, wymaga uzyskania ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Ustalono na podstawie złożonego wniosku w tym kwalifikacji inwestycji stosownie do przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), iż realizacja zespołu paneli fotowoltaicznych o powierzchni zabudowy powyżej 1 ha, spowoduje zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania tego terenu z rolnego niezabudowanego – na teren zabudowany, wykorzystywany dla celów produkcyjnych, związanych z produkcją (wytwarzaniem) energii elektrycznej. Zatem do wniosku Inwestor dołączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr DS.6220.4.8.2020.BR, z dnia 7 grudnia 2020 r.,

Biorąc pod uwagę powyższe wnioskowany zespół paneli fotowoltaicznych jest instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego dla której nie stosuje przy ustalaniu warunków zabudowy art. 61 ust. pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. spełnienia warunku kontynuacji funkcji oraz dostępu do drogi publicznej.

Zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 61 ust. 1 pt. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 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 albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.); decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalono co następuje:

- 1) zgodnie z oznaczeniem w ewidencji gruntów i budynków inwestycja realizowana będzie na działkach określonych w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne – użytki rolne klasy IV nie wymagające zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze;
- 2) dostęp do uzbrojenia: wody opadowe z paneli będą odprowadzane powierzchniowo, natomiast konieczne będzie przyłączenie do sieci energetycznej w celu odbioru wytworzonej energii elektrycznej; zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.) operator systemu energetycznego jest zobowiązany do odbioru energii elektrycznej wytworzonej z odnawialnych źródeł energii, na podstawie warunków przyłączenia; w sąsiedztwie planowanej inwestycji zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne, co pozwoli na odbiór wytworzonej energii elektrycznej;

Decyzja została sporządzona w oparciu o ustalenia zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

### Pouczenie

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). 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).

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Skoroszyce. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Skoroszyce oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Projekt decyzji przygotowała  
Iwona Zięba, uprawnienia urbanistyczne nr 1701

WÓJT  
*I. Zięba*  
inż. Barbara Dybczak

Załączniki:

- 1) Nr 1 mapa w skali 1:1000
- 2) Nr 2 część tekstowa wyników analizy architektoniczno – urbanistycznej

Otrzymują:

- 1) Sylwia Kupc – pełnomocnik Green Capital S. A.;
- 2) Szrom Bogumił, Więcmierzyce 39, 49 – 200 Grodków;
- 3) Szrom Ilona, Więcmierzyce 39, 49 – 200 Grodków;
- 4) Cieślak Magdalena, ul. Zygmuntowska 21, 48 – 300 Nysa,
- 5) Mika Andrzej, Brzeziny 83, 48 – 320 Skoroszyce,
- 6) aa.

**Wyniki analizy w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 uopizp**

<b>1. Dane inwestycji dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu</b>	
Rodzaj inwestycji	Budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o mocy do 6 MW
Położenie	Brzeziny dz. nr 206/1, 206/2
Wnioskodawca/Pełnomocnik	Green Capital S.A., Warszawa O/Aleksandrów Kujawski , ul. Słowackiego 59
<b>2.Zabudowa działek sąsiednich – art. 61 ust. 1 pkt 1</b>	
Nie stosuje się.	
<b>3.Dostęp terenu do drogi publicznej oraz uzbrojenia</b>	
Dostęp do drogi publicznej	Nie stosuje się
Energia elektryczna	Na warunkach określonych przez Tauron S.A.
Woda	Nie dotyczy
Ścieki komunalne	Nie dotyczy
Wody opadowe	Na teren działki
Odpady komunalne	Nie dotyczy
Ciepło	Nie dotyczy
Gaz	Nie dotyczy
<b>4.Charakterystyka działki pod względem uzyskania zgody na przeznaczenie jej na cele nierolnicze i nieleśne</b>	
Inwestycja realizowana będzie na działkach gruntu określonych w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne – użytki rolne klasy IV, nie wymagające zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze.	
<b>5.Zgodność z przepisami odrębnymi:</b>	
Brak jest terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.	
<b>6.Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – nie stosuje się zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4.</b>	

**Opracowała**

Iwona Zięba , uprawnienia urbanistyczne nr 1701

Załącznik Nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr 01/22 z dnia 07.02.2022

PODPIS  
WÓJT  
*B. Dybczak*  
mgr inż. Barbara Dybczak

