

**DECYZJA Nr 06/22
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. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku RRSP 9 sp. z o.o., reprezentowanej poprzez pełnomocnika Pana Rafała Rzeszotarskiego,

ustalam na rzecz RRSP 9 sp. z o.o. , ul. Białostocka 20/45, 03-741 Warszawa warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu wolnostojących elektrowni fotowoltaicznych „Makowice Solar Park” o mocy do 90 MW w skład której wchodzić będą: moduły fotowoltaiczne, falowniki, konstrukcje montażowe, wolnostojące prefabrykowane stacje transformatorowe max. 45 sztuk, abonencka stacja elektroenergetyczna z wolnostojącymi transformatorami sieciowymi, instalacje i urządzenia techniczne instalacje elektryczne i zabezpieczenia, system monitoringu i oświetlenia, ogrodzenie oraz pozostała niezbędna infrastruktura techniczna planowanej do realizacji w Makowicach na dz. nr: 25/2, 2/4, 7, 8/2, 12/1, 21, 20/2, 19/2, 18/1, 18/2, 15, 88/1, 94, 93, 92, 538, 542, 532, 543, 506, 503, 365/1, 365/2, 364, 6, 10, 91, 533, 458, 350 oraz w Skoroszycach na dz. nr 26.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:** zabudowa produkcyjna – odnawialne źródła energii wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:** Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.
 - 1) **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** ustala się lokalizację w obszarze oznaczonym liniami rozgraniczającymi kompleksu wolnostojących elektrowni fotowoltaicznych „Makowice Solar Park” o mocy do 90 MW w skład której wchodzi obiekty i urządzenia wymienione w sentencji decyzji, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz w przepisach odrębnych;
 - 2) **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a. 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 max. 94 ha,
 - b. wysokość zabudowy obiektu abonenckiej stacji elektroenergetycznej max. 5,5 m,
 - c. wysokość zabudowy urządzeń odgromowych max. 20 m,
 - d. wysokość zabudowy transformatorów z aparaturą max. 6,5 m,
 - e. zachować odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej wojewódzkiej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f. zachować odległości od sieci elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) **ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a. zachować warunki określone w decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych nr DS.6220.4.9.2021.BR. z dnia 02-08-2021 r.
 - b. 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,
 - c. panele fotowoltaiczne winny posiadać zastosować powłoki antyrefleksyjne ograniczające efekt lśnienia,
 - d. inwestycja realizowana będzie na częściach działek gruntu określonych w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne – użytki rolne klasy IV, V, VI oraz nieużytki, nie wymagające zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze oraz na gruntach zurbanizowanych – drogi (dr).

- e. 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.),
 - 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;
 - g. teren planowanej inwestycji koliduje z obszarem zdrenowanym. Zgodnie z art. 234, art. 230, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych;W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń), stosownie do art. 289 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.
- 4) **ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nieruchomość 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 Gminy Skoroszyce;
- 5) **ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a. wykonywanie robót w pasie drogowym dróg gminnych na warunkach określonych przez Wójta Gminy,
 - b. włączenie do sieci energetycznej na warunkach określonych przez operatora sieci,
 - c. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni paneli oraz towarzyszących urządzeń powierzchniowo,
 - d. 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:** brak jest terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.**

UZASADNIENIE

Dnia 02-09-2021 r. RRSP 9 Sp. z o.o. wystąpiła za pośrednictwem pełnomocnik Pana Rafała Rzeszotarskiego z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu wolnostojących elektrowni fotowoltaicznych „Makowice Solar Park” o mocy do 90 MW w skład

której wchodzić będą: moduły fotowoltaiczne, falowniki, konstrukcje montażowe, wolnostojące prefabrykowane stacje transformatorowe max. 45 sztuk, abonencka stacja elektroenergetyczna z wolnostojącymi transformatorami sieciowymi, instalacje i urządzenia techniczne instalacje elektryczne i zabezpieczenia, system monitoringu i oświetlenia, ogrodzenie oraz pozostała niezbędna infrastruktura techniczna planowanej do realizacji w Makowicach na dz. nr: 25/2, 2/4, 7, 8/2, 12/1, 21, 20/2, 19/2, 18/1, 18/2, 15, 88/1, 94, 93, 92, 538, 542, 543, 506, 503, 365/1, 365/2, 364, 6, 10, 91, 533, 458, 350 oraz w Skoroszycach na dz. nr 26.

Budowa obiektów i urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej (w tym również energii uzyskiwanej z odnawialnych źródeł energii) oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby elektrowni w tym stacji abonenckiej, 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.

Do wniosku Inwestor dołączył decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych nr DS.6220.4.9.2021.BR. z dnia 02-08-2021 r., gdyż 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), realizacja zespołu paneli fotowoltaicznych o powierzchni zabudowy powyżej 1 ha należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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 pkt. 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 296 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 częściach działek gruntu określonych w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne – użytki rolne klasy IV, V, VI oraz nieużytki, nie wymagające zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze oraz na gruntach zurbanizowanych – drogi (dr).;
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. 716z 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;
3. zgodność z przepisami odrębnymi - na terenie inwestycji nie występują: tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, narażone na niebezpieczeństwo powodzi, a także inne tereny objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

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.

WÓJT
S. Dybczak
mgr inż. Barbara Dybczak

Projekt decyzji przygotowała
Iwona Zięba , uprawnienia urbanistyczne nr 1701

Załączniki:

1. Nr 1 mapy w skali 1:1000 – 4 arkusze,
2. Nr 2 część tekstowa wyników analizy architektoniczno – urbanistycznej

Otrzymują wg rozdzielnika.

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

1. Dane inwestycji dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	
Rodzaj inwestycji	Budowa kompleksu wolnostojących elektrowni fotowoltaicznych „Makowice Solar Park” o mocy do 90 MW wraz z abonencką stacją elektroenergetyczną, transformatorami sieciowymi, instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną.
Położenie	Makowice dz. nr: 25/2, 2/4, 7, 8/2, 12/1, 21, 20/2, 19/2, 18/1, 18/2, 15, 88/1, 94, 93, 92, 538, 542, 532, 543, 506, 503, 365/1, 365/2, 364, 6, 10, 91, 533, 458, 350 Skoroszyce dz. nr 26
Wnioskodawca/Pełnomocnik	RRSP 9 sp. z o.o., ul. Białostocka 20/45, 03-741 Warszawa/Rafał Rzeszotarski, ul. Ząbkowska 31, 03-736 Warszawa
2.Zabudowa działek sąsiednich – art. 61 ust. 1 pkt 1	
Nie stosuje się.	
3.Dostęp terenu do drogi publicznej oraz uzbrojenia	
Dostęp do drogi publicznej	Nie stosuje się
Energia elektryczna	Na warunkach określonych przez operatora sieci
Woda	Nie dotyczy
Ścieki komunalne	Nie dotyczy
Wody opadowe	Na teren działki
Odpady komunalne	Nie dotyczy
Ciepło	Nie dotyczy
Gaz	Nie dotyczy
4.Charakterystyka działki pod względem uzyskania zgody na przeznaczenie jej na cele nierolnicze i nieleśne	
Inwestycja realizowana będzie na częściach działek gruntu określonych w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne – użytki rolne klasy IV, V, VI oraz nieużytki, nie wymagające zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze oraz na gruntach zurbanizowanych – drogi (dr).	
5.Zgodność z przepisami odrębnymi:	
Na terenie brak jest ograniczeń w zabudowie wynikających z przepisów odrębnych.	
6.Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – nie stosuje się zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4.	

Opracowała

Iwona Zięba , uprawnienia urbanistyczne nr 1701

Załącznik Nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 06/22 z dnia 29.04.2022 r

PODPIS



mgr inż. Barbara Dybczak

