

Skoroszyce, dnia 9.10.2023 r.

**DECYZJA Nr 14/23**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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 2023 r. poz. 775, po rozpatrzeniu wniosku Pana Rafała Rzeszotarskiego, pełnomocnika firmy RRSP 9 Sp z o.o. z siedzibą w Warszawie

z dnia 5 stycznia 2023r.

**ustalam na rzecz RRSP 9 sp z o.o., ul. Ząbkowska 31 03-736 Warszawa warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu wolnostojących elektrowni fotowoltaicznych "Makowice Solar Park" o mocy do 90 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w obrębie Makowice 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 obrębie Skoroszyce na dz. nr 26.**

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, odnawialne źródła 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 etapach (minimum 2) w obszarze oznaczonym liniami rozgraniczającymi obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - modułów fotowoltaicznych posadowionych na konstrukcjach wsporczych, systemów nadażnych (trackerów), falowników (inwerterów), oraz wolnostojących prefabrykowanych stacji transformatorowych, magazynów energii, abonenckiej stacji elektroenergetycznej z wolnostojącymi transformatorami sieciowymi, instalacji i urządzeń technicznych, instalacji elektrycznych i zabezpieczeń, systemu monitoringu i oświetlenia wraz z niezbędną infrastrukturą, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz w przepisach odrębnych;
  - 2) **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**
    - a) wielkość powierzchni zabudowy tj. powierzchni terenu zajętej przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego w wyniku realizacji przedsięwzięcia w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi do 94 ha,
    - b) maksymalna wysokość konstrukcji wsporczych - 5m;
    - c) maksymalna wysokość kontenerowych stacji transformatorowych i magazynów energii- 4m
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy kontenerowej stacji transformatorowej i magazynów energii- 40 m<sup>2</sup>;
    - e) maksymalna ilość stacji transformatorowych - do 45 sztuk
    - f) maksymalna ilość magazynów energii - do 45 sztuk
    - g) szerokość elewacji pojedynczej frontowej stacji transformatorowej lub magazynu energii – do 15m;
    - h) geometria dachu stacji transformatorowych - dach płaski (do 12°),
    - i) maksymalna powierzchnia zabudowy stacji elektroenergetycznej- 1500 m<sup>2</sup>,
    - j) maksymalna wysokość stacji elektroenergetycznej - 5,5 m,
    - k) szerokość elewacji frontowej stacji elektroenergetycznej – do 50m;
    - l) geometria dachu stacji elektroenergetycznej - dach płaski lub dach spadzisty do 15°,
    - m) dopuszcza się wysokość iglicy odgromowej do 20m,

- n) określa się nieprzekraczalną linię posadowienia paneli fotowoltaicznych od strony drogi wojewódzkiej - 17m,
- o) zabudowa paneli fotowoltaicznych w odległości nie mniejszej niż 5 m od istniejącego gazociągu DN 250,
- p) usytuowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych o napięciu do 15,0 kV włącznie, w odległości nie mniejszej niż 5m od osi gazociągu istniejącego, a dla stacji transformatorowych o napięciu powyżej 15,0 kV , w odległości nie mniejszej niż 10m,
- q) inwestycję realizować, zachowując odległości od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV zgodnie z przepisami odrębnymi,
- r) podczas realizacji I etapu inwestycji wszelkie obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne, stacje transformatorowe, sieci i instalacje podziemne i nadziemne oraz inne obiekty związane z przedmiotową inwestycją należy sytuować poza granicami Pasa budowlano-montażowego projektowanego gazociągu DN 500,
- s) podczas realizacji II etapu inwestycji, po wybudowaniu projektowanego gazociągu DN 500, dopuszcza się zabudowę paneli fotowoltaicznych poza strefą kontrolowaną tego gazociągu, która wynosi 8,0m (po 4,0m od osi gazociągu),
- t) obiekty objęte ustaleniami niniejszej decyzji należy projektować i budować oraz sytuować w stosunku do granic działek, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym warunkami techniczno - budowlanymi;

**3) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) inwestycję realizować, zachowując warunki określone w decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych nr DS.6220.4.9.2021.BR. z dnia 02-08-2021 r.
- b) realizacja inwestycji, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym również Polskich Norm, nie może pogorszyć standardów wykorzystywania terenów, na które wpływa w sposób bezpośredni i pośredni,
- c) 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,
- d) inwestycja realizowana będzie na części działki gruntu określonej w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne – użytki rolne klasy IV, V i VI nie wymagającej zgody na przeznaczenie jej na cele nierolnicze,
- 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 ze 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:** 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:

- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć,
  - b) zabezpieczyć odkryty przedmiot przy użyciu dostępnych środków i miejsce jego odkrycia
  - c) niezwłocznie powiadomić właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Skoroszyce;
- 5) **ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni kontenerów oraz towarzyszących urządzeń powierzchniowo,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez Tauron S.A.,
  - c) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, dla linii napowietrznych nn-0,4 kV, w poziomie nie mniejsze niż – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii); utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia; w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych; w przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii,
  - d) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym; usunięcie ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącą siecią dystrybucyjną energii elektrycznej i/lub infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą teletechniczną jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu infrastruktura elektroenergetyczna koliduje,
  - e) umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem :
    - linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
    - stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym;
  - f) umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci; odstępstwo od ww. zasady jest możliwe po uzgodnieniu lokalizacji trasy inwestycji pomiędzy właścicielami terenu i gestorem sieci bez konieczności zmiany dokumentu planistycznego,
  - g) należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
  - h) przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej; rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - i) poszczególne przyłącza infrastruktury technicznej, związane z obsługą inwestycji należy wykonać na zasadach określonych w warunkach technicznych przyłączenia, wydanych przez właściwych dysponentów sieci;
  - j) postępowanie z odpadami zgodnie z ustawą z dnia z dnia 14 grudnia 2002 roku o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.);
  - k) odległość obrysu zewnętrznego uziemienia elektroenergetycznych stacji transformatorowych o napięciu do 15,0 kV włącznie, nie może być mniejsza niż 5,0 m od granicy strefy kontrolowanej gazociągu istniejącego i projektowanego,
  - l) odległość obrysu zewnętrznego uziemienia elektroenergetycznych stacji transformatorowych o napięciu powyżej 15,0 kV, nie może być mniejsza niż 8,0 m od granicy strefy kontrolowanej gazociągu istniejącego i projektowanego,

- m) miejsce skrzyżowań towarzyszącej infrastruktury technicznej (kable energetyczne, teletechniczne) należy zabezpieczyć poprzez:
- ułożenie na kablu energetycznym rury osłonowej o długości po 1,5m od zewnętrznej ścianki czynnego oraz projektowanego gazociągu (mierząc prostopadle do osi gazociągu), natomiast na kablu teletechnicznym jednocześnie rurę osłonową o długości po 3,0m od zewnętrznej ścianki gazociągu czynnego oraz projektowanego (mierząc prostopadle do osi gazociągu),
  - w przypadku prowadzenia robót metodą wykopu otwartego należy uwzględnić odległości pionowe min.0,20m (między najbliższymi powierzchniami zewnętrznymi), natomiast dla metod bezwykopowych należy zachować odległość pionową większą niż 0,5 m, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku wykonywania robót metodą przewiertu sterowanego (HDD) odległość ta powinna być nie mniejsza niż 1,5m (uwzględniając konieczność przeprowadzenia analizy geologicznej),
  - trwale oznakowanie skrzyżowania poprzez ułożenie nad kablem folii lub folii perforowanej o odpowiednim kolorze (w przypadku prowadzenie robót metodą wykopu otwartego) oraz jak jest to możliwe słupkiem znacznikowym lub tabliczką domiarową,
- n) drogi dojazdowe w przebiegu równoległym należy zaprojektować tak, aby zachować odległość co najmniej 6,0m od zewnętrznej krawędzi drogi do gazociągu, zgodnie z zapisami we właściwej Ustawie o drogach publicznych z uwzględnieniem rodzaju drogi. Ponadto kąt skrzyżowania gazociągu z drogą powinien być zbliżony do kąta 90° lecz nie mniejszy niż 60°,
- o) miejsce skrzyżowania drogi z gazociągami należy zabezpieczyć poprzez zachowanie odległości pionowej mierzonej od górnej powierzchni rury gazowej do powierzchni drogi nie mniejszej niż 1,2m, od dolnej warstwy umocnienia drogi nie mniejszej niż 0,5m,
- p) na czas budowy przejazd nad gazociągami jest możliwy po uprzednim zabezpieczeniu miejsca skrzyżowania z gazociągami poprzez ułożenie (prostopadle do gazociągu dłuższą krawędzią) nowych zbrojonych płyt drogowych (3,0x1,5x0,15) wykonanych z betonu C20/25-B25 lub C25/30-B30 ułożonych (na zagęszczonych warstwach podsypki) nad gazociągami w odległości 0,5m poza skrajnie drogi (na stronę) oraz poza oś gazociągu po 1,5m (na stronę) tak aby stanowiły wierzchnią warstwę ciągów komunikacyjnych'
- q) przy ewentualnej budowie ogrodzenia przebiegającego równoległe do osi gazociągów należy zachować odległość minimum 3,0m od gazociągu istniejącego oraz minimum 4,0m od gazociągu projektowanego. Przy skrzyżowaniu ogrodzenia przedmiotowych działek z gazociągami, słupki ogrodzenia powinny być zlokalizowane w możliwie największej do uzyskania odległości ale nie mniejszej niż 1,5m;
- r) szczegółowy projekt zagospodarowania przedmiotowych działek wraz z projektami infrastruktury towarzyszącej będzie podlegał uzgodnieniu z operatorem gazociągu GAZ - SYSTEM na etapie projektu budowlanego,
- s) wykonywanie robót w pasie drogowym dróg gminnych na warunkach określonych przez Wójta Gminy;
- 6) **ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- a) obowiązują warunki, wynikające z art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane;
  - b) inwestycję projektować i realizować zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze jej oddziaływania, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym ochronę przed:
    - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
    - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 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, nieprzekraczalną linię ograniczającą lokalizację paneli fotowoltaicznych w 1 etapie, strefę wolną od lokalizacji paneli (strefę od linii napowietrznej 110 kV) zostały wyznaczone na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 61 ust. 3-6 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* stanowią załącznik nr 2 (część tekstowa) do niniejszej decyzji.

### Uzasadnienie

W dniu 5 stycznia 2023 r. do tut. Urzędu z wnioskiem o zmianę decyzji nr 06/22 o warunkach zabudowy znak: IP.PP.6730.13.2021.KK z dnia 29 kwietnia 2022 r., dla inwestycji polegającej na budowie **kompleksu wolnostojących elektrowni fotowoltaicznych „Makowice Solar Park” o mocy do 90 MW** w skład której wchodzić będą: moduły fotowoltaiczne, posadowione na konstrukcjach wsporczych, systemy nadążne (trackery), falowniki (inwertery), oraz wolnostojące prefabrykowane stacje transformatorowe, magazyny energii, abonencka stacja elektroenergetyczna z wolnostojącymi transformatorami sieciowymi, instalacje i urządzenia techniczne, instalacje elektryczne i zabezpieczeń, system monitoringu i oświetlenia, 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, 38/1, 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.

Do wniosku dołączona została kopia mapy katastralnej w skali 1:1000 prowadzona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nysie, obejmująca przedmiotowy teren. Przedłożona mapa zawiera wszystkie elementy spełniające wymogi wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, strony w sprawie zawiadomione zostały o wszczęciu postępowania pismem znak: Nr IP.PP.6730.07.2023.KK. z dnia 08.05.2023 r. oraz poprzez obwieszczenie. Za strony w postępowaniu uznano wnioskodawcę. Strony postępowania ustalono na podstawie informacji z rejestru gruntów.

Ustalenie warunków dla inwestycji, objętej wnioskiem w sprawie, poprzedzone zostało dokonaniem analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, jak również stanu faktycznego i prawnego obszaru, na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Ustalono stan faktyczny przedmiotowego terenu, na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz dokumentacji tut. Urzędu. Działki i części działek objętych wnioskiem o powierzchni 94 ha są niezabudowane, użytkowane rolniczo. Tereny w otoczeniu działki stanowią tereny niezabudowane, nieużytki i wyrobiska, rowy, drogi, w tym droga wojewódzka nr 401.

W zakresie zmiany wynikającej ze wskazań wyrażonych w stanowisku operatora gazociągów przesyłowych. Z uwagi na to, iż zgodnie art. 53 ust 5e pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściwy organ występuje o opinię do operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż określona ustawą (a z takim przypadkiem mamy do czynienia w zakresie obszaru objętego wnioskiem o zmianę decyzji), należało niniejszy wniosek uwzględnić, wprowadzając odpowiednie zapisy oraz nadać nowe brzmienie załącznikowi do decyzji, poprzez dodatkowe uwzględnienie etapowania inwestycji, uzależnionego od realizacji projektowanego gazociągu DN 500.

Ustalono również stan prawny:

- na podstawie *informacji z rejestru gruntów* prowadzonego przez Starostę Nyskiego ustalono, że działki objęte wnioskiem stanowią w większości własność osoby fizycznej - grunty pod lokalizację paneli, Natomiast pozostałe grunty (dr) stanowią własność gminy
- dla terenu objętego wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym przedmiotowa inwestycja na podstawie art. 59 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga ustalenia, w drodze decyzji warunków zabudowy,

- przedmiotowy teren nie jest objęty procedurą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- obszar planowanej inwestycji obejmuje teren położony poza granicami obszarów sieci Natura 2000 oraz innych obszarów chronionych wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.);
- teren objęty wnioskiem w części położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 338 „Subzbiornik Paczków - Niemodlin”.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy winno być poprzedzone przeprowadzeniem postępowania wyjaśniającego w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610 z późn. zm.). Mając na uwadze powyższe odstąpiono od analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu pod kątem zasad dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej.

Tutejszy organ podziela stanowisko WSA w Łodzi i przeważające stanowisko judykatury, że farmy fotowoltaiczne są urządzeniem technicznym w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Za stanowiskiem tym przemawiają także regulacje przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i prawa energetycznego, zgodnie z którymi pojęcie infrastruktury nie ogranicza się jedynie do urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, ale także obejmuje urządzenia, które służą do jej wytwarzania. Mając na uwadze powyższe rozwiązania prawne stwierdzić należy, iż urządzenia infrastruktury technicznej to przewody lub urządzenia techniczne stosowane do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej. Sądy podkreślają, że przy dokonywaniu wykładni pojęcia „urządzenie elektryczne” na podstawie art. 61 ust. 3 u.p.z.p., konieczne jest zastosowanie wykładni funkcjonalnej i dynamicznej, uwzględniającej po pierwsze cel, jakiemu ma służyć odwołanie się w tym przepisie do ww. pojęcia, a po drugie uwzględniającej okoliczność, że następuje ewolucja techniczna i technologiczna urządzeń elektrycznych i coraz większy procent energii jest wytwarzany ze źródeł odnawialnych (wyrok WSA w Łodzi z dnia 16.07.2019 r. sygn. akt II SA/Łd 312/19).

Określono parametry, cechy i wskaźniki dla lokalizacji nowej zabudowy. Parametry planowanej inwestycji ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, przyrody, gruntów rolnych i leśnych, zabytków, uzdrowisk, ochrony granic, obszarów morskich, a także przepisami sanitarnymi, unormowaniami z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Zgodnie z art. 56, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, a przeprowadzona analiza, której wyniki stanowi załącznik nr 2 (część tekstowa) do niniejszej decyzji, wykazała spełnienie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 w związku z ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec czego, nie ma przeszkód dla ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Żaden przepis prawa materialnego nie uzależnia wydania decyzji o warunkach zabudowy od wyrażenia przez właściciela lub współwłaściciela działki sąsiedniej zgody na realizację planowanej inwestycji.

Inwestycja objęta ustaleniami niniejszej decyzji może zostać zrealizowana przy zachowaniu i dostosowaniu się do obowiązujących przepisów prawa w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz uwzględniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnienia z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- a) z Marszałkiem Województwa Opolskiego, w sprawie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – e-puap z dnia 26.06.2023 r.,
- b) ze Starostą Powiatu Nyskiego, w sprawie ochrony gruntów rolnych i leśnych; w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i w odniesieniu do melioracji wodnych – odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – e-puap z dnia 26.06.2023 r.,
- c) z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Nysie, jako właściwym organem w zakresie melioracji wodnych – e-puap z dnia 26.06.2023 r.

W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Pismem znak: Nr IP.PP.6730.07.2023.KK.6 z dnia 11.09.2023 r. zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego strony postępowania zostały poinformowane o możliwości zapoznania się z całością sprawy w siedzibie Urzędu Gminy. W związku z ww. pismem do siedziby tut. Urzędu nie wpłynęły uwagi, co do prowadzonego postępowania administracyjnego, dlatego po ustalonym terminie została wydana decyzja w sprawie.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządziła osoba uprawniona, spełniająca warunki art. 5 pkt 1-4 tej ustawy, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów, zgodnie z Zaświadczeniem Nr Z-345/KW/219/2014 Polskiej Izby Urbanistów Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu (zaświadczenie w aktach organu).

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w sentencji.

### 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 Burmistrzowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja stała się ostateczna  
i prawomocna

dnia..... 29. XI 2023  
POLINSPEKTOR  
pieczęć i podpis  
mgr Katarzyna Kaleta



Z up. WÓJTA  
ZASTĘPCA WÓJTA  
mgr Bernard Rudkowski

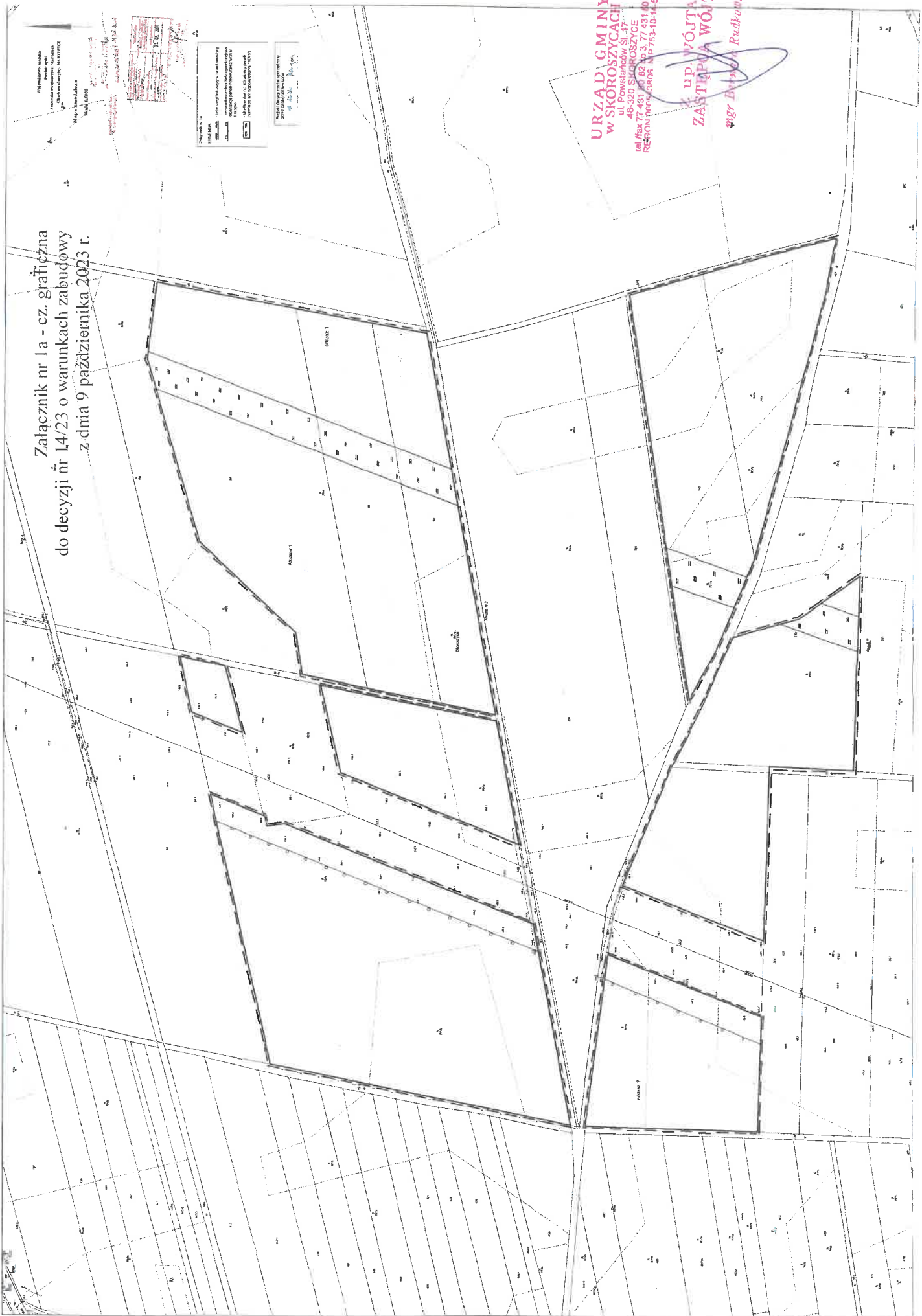
Załączniki:

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

Do wiadomości:

- 1. RRSP 9 sp. z o.o., na adres korespondencyjny: RR Solar Sp. z o.o., ul. Ząbkowska 31, 03 – 736 Warszawa,

Załącznik nr 1a - cz. grańiczna  
do decyzji nr 14/23 o warunkach zabudowy  
z dnia 9 października 2023 r.



**URZĄD GMINY  
W SKOROSZYCACH**  
ul. Powstańców Śl. 17  
48-320 SKOROSZYCE  
REGON 141973408, NIP 753-10-14-501

**URZĄD WOJTY  
ZASTĘPCA WOJTY**  
*mgr Ewelina Radkowiak*



Załącznik nr 1b - cz. graficzna  
do decyzji nr 14/23 o warunkach zabudowy  
z dnia 9 października 2023 r.

Województwo opolskie  
Powiat nyski  
Archiwum ewidencyjne: Ewidencja  
obszaru miejscowości NAWORSKIE  
Mapa zasadnicza  
Skala 1:1000

Urząd Gminy w Skoroszytach  
ul. Powstańców 17  
48-320 SKOROSZYTY  
tel. 77 431 44 82 do 3, 77 431 80 29  
REGON 06643806, NIP 753-10-14-501

Symbol	Opis
1	Linia rozgraniczająca teren powiatowy
2	Linia rozgraniczająca teren gminny
3	Linia rozgraniczająca teren powiatowy

Decyzja nr 14/23

LEGENDA

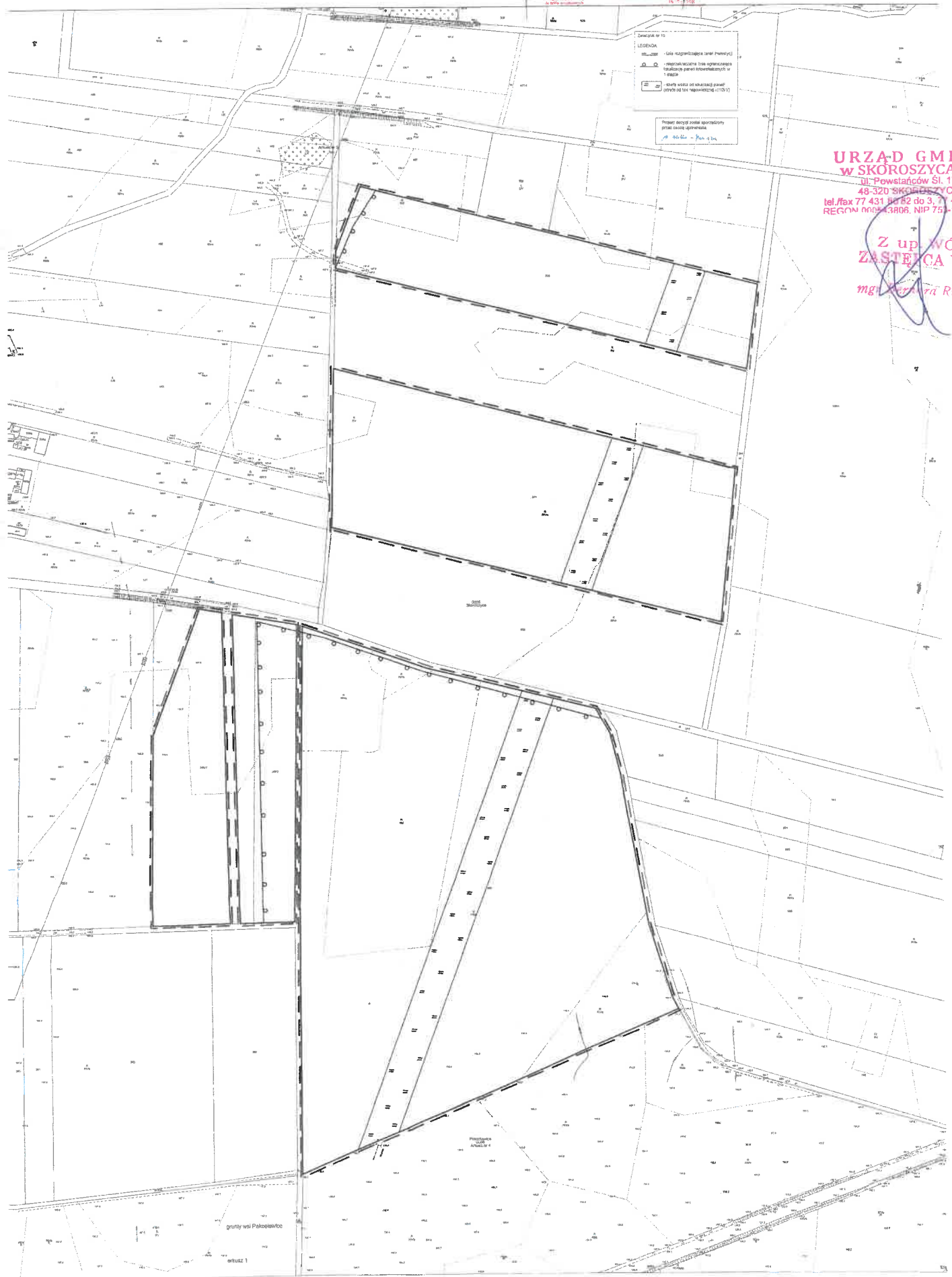
- Linia rozgraniczająca teren powiatowy
- Linia rozgraniczająca teren gminny
- Linia rozgraniczająca teren powiatowy

Przebieg drogi podlegał wyłączeniu z ewidencji gruntów

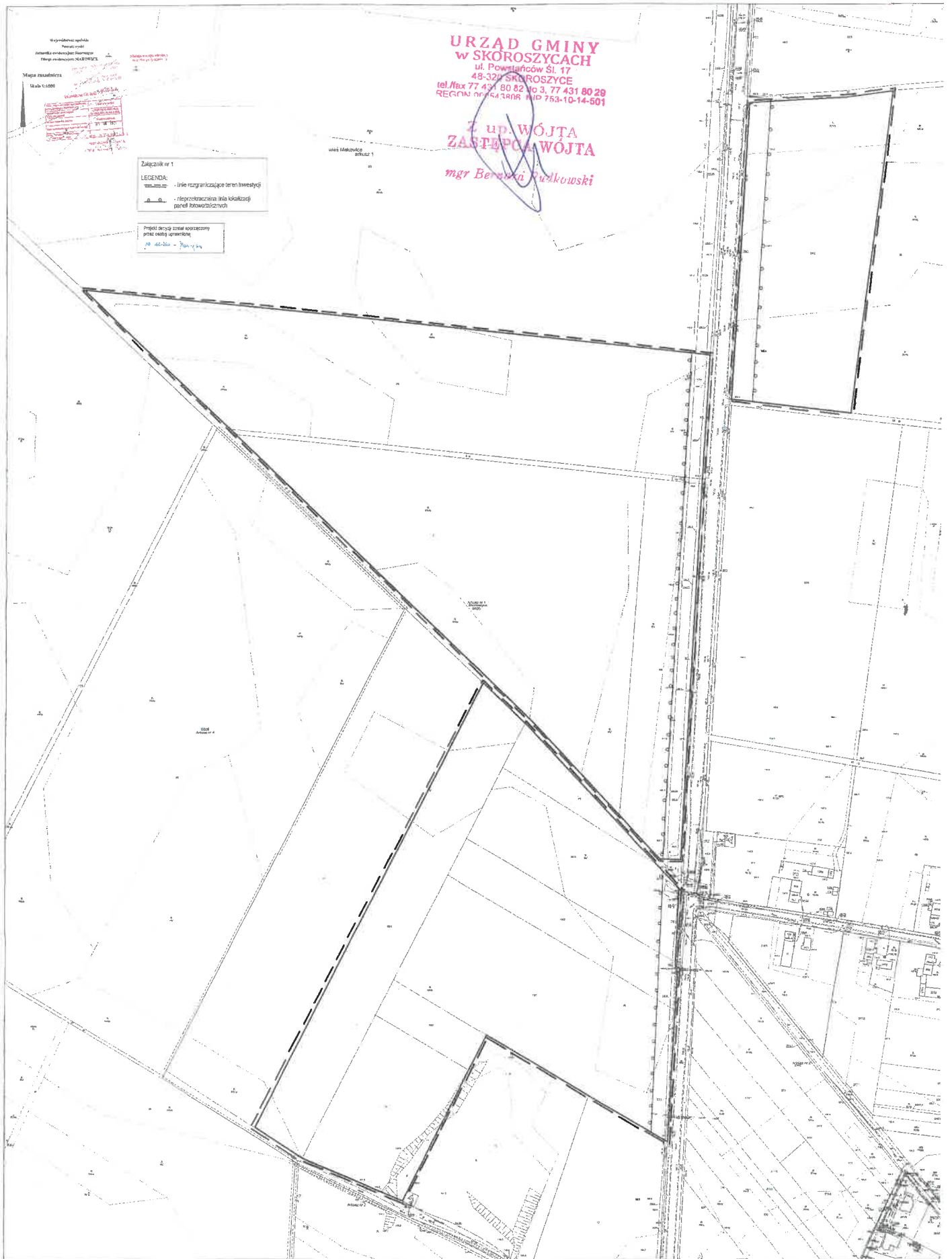
1:1000 - 1:1000

**URZĄD GMINY  
w SKOROSZYCACH**  
ul. Powstańców Śl. 17  
48-320 SKOROSZYTY  
tel./fax 77 431 44 82 do 3, 77 431 80 29  
REGON 06643806, NIP 753-10-14-501

Z up. WÓJTA  
ZASTĘPCA WÓJTA  
mgr *[Podpis]* Rudkowski



grunty wsi Półbolewice  
arkusz 1



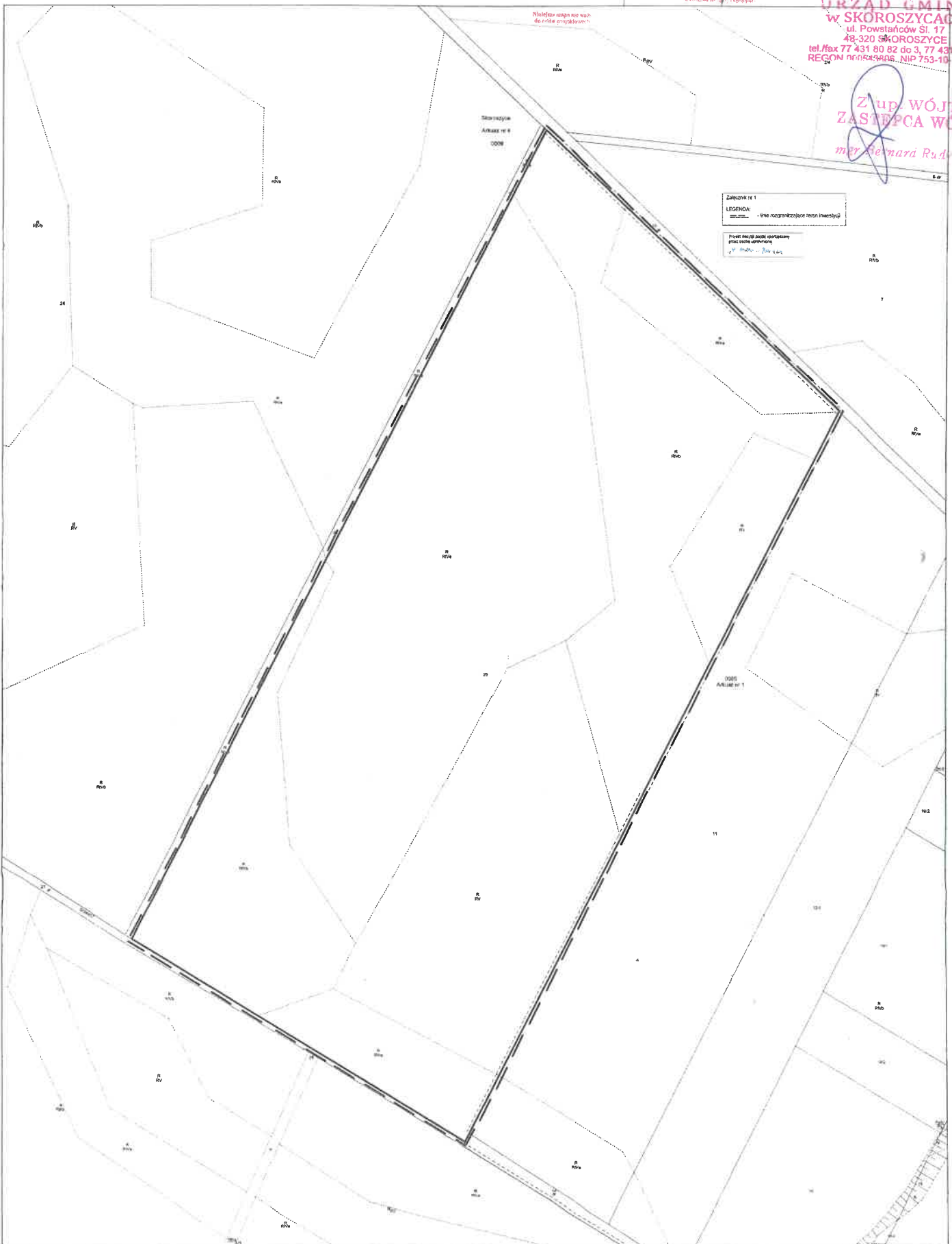
Załącznik nr 1d - cz. graficzna  
do decyzji nr 14/23 o warunkach zabudowy  
z dnia 9 października 2023 r.

Województwo: opolskie  
Powiat: nyski  
Foliarstwo ewidencyjne: Skoroszyce  
Ciepłota ewidencyjna: SKOROSZYCE  
Wydział Geodezji i Inżynierii  
Lądowej  
Mapa zasadnicza  
Skala 1:1000  
Lp. 2/2011  
Lp. 1/2011

Wzrost i data wydziału	STAROSTA GOSPODARSTWA
Imię i nazwisko	...
Adres	...
95 100 0000	
STAROSTA	
INSPEKTOR	

URZĄD GMINY  
w SKOROSZYCACH  
ul. Powstańców Śl. 17  
48-320 SKOROSZYCE  
tel./fax 77 431 80 82 do 3, 77 431 80 29  
REGON 140838065, NIP 753-10-14-501

Zup. WÓJTA  
ZASTĘPCA WÓJTA  
mgr Bernard Radowski



**Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu  
w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 3 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)**

dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu wolnostojących elektrowni fotowoltaicznych "Makowice Solar Park" o mocy do 90 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w obrębie Makowice 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 obrębie Skoroszyce na dz. nr 26.

Zgodnie z § 3 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 z późn. zm), mając na uwadze wyniki przeprowadzonej analizy ustalono, że wszystkie warunki dla ww. inwestycji są spełnione.

1. Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.).

Działki i części działek objętych wnioskiem o powierzchni 94 ha są niezabudowane, użytkowane rolniczo. Tereny w otoczeniu działki stanowią tereny niezabudowane, nieużytki i wyrobiska, rowy, drogi, w tym droga wojewódzka nr 401.

2. Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Przyłączenie projektowanej farmy fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków określonych przez dysponenta sieci, odprowadzenie wód opadowych na własny teren inwestora. Inwestycja, której dotyczy wnioski nie wymaga wskazania dojazdu do drogi publicznej.
3. Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - ustalono, że działki i fragmenty działek objęte wnioskiem stanowią grunty orne oznaczone symbolem R IVa, RIVb, RV, RVI. Zgodnie z art.7ust 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymagają grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III.
4. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, przyrody, gruntów rolnych i leśnych, zabytków, uzdrowisk, ochrony granic, obszarów morskich, a także przepisami sanitarnymi, unormowaniami z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
5. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. [poz. 428](#), [784](#) i [922](#)), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy
6. Zamierzenie budowlane znajdzie się w obszarze:
  - a) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - b) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z up. WÓJTA  
ZASTĘPCA WÓJTA

*mgr Bernard Kulkowski*