

Skoroszyce, dnia 30.08.2024 r.

DECYZJA Nr 6/2024
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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku pana Jakuba Zarazika prezesa zarządu PES 50 Sp zo.o.,

ustalam na rzecz

PES 50 sp zo.o., ul. Wróbla 24/1 02-736 Warszawa

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 38 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach i części działek nr 291, 294/3, 296, 300, 301, 303/2, 303/3, 304, 294/3, 294/5, 302/1, 458, 459 obręb Stary Grodków w gminie Skoroszyce.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - modułów fotowoltaicznych posadowionych na konstrukcjach wsporczych, a także do 38 kontenerowych stacji transformatorowych oraz do 212 magazynów energii, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz w przepisach odrębnych;
 - 2) **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładunku przestrzennego:**
 - a) wielkość powierzchni zabudowy zajętej systemami fotowoltaicznymi wyznaczona po obrysie skrajnych modułów oraz powierzchnia zabudowy stacji transformatorowych oraz magazynów energii, przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego w wyniku realizacji przedsięwzięcia na części działki objętej decyzją - do 40,36 ha,
 - b) maksymalna wysokość konstrukcji wsporczych – 6m;
 - c) maksymalna wysokość obiektów kontenerowych – 5m;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych obiektów kontenerowych - stacji transformatorowych - do 80 m² każdy; przy czym dopuszcza się ich lokalizację w ilości nie więcej niż 38 na terenie objętym wnioskiem;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych obiektów kontenerowych magazynów energii - do 60 m² każdy; przy czym dopuszcza się ich lokalizację w ilości nie więcej niż 212 na terenie objętym wnioskiem;
 - f) szerokość elewacji frontowej stacji transformatorowej lub magazynu – do 13m;
 - g) dach płaski do 12⁰;
 - h) 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;
 - i) dopuszcza się etapowanie inwestycji;
 - 3) **ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) 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;
 - 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) inwestycja realizowana będzie na części działki gruntu określonej w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne – użytki rolne klasy IV nie wymagającej zgody na przeznaczenie jej 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 ze zm.);
 - e) 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:** 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:
- 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 zblizeniu 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) odprowadzenie wód opadowych – na własny teren, bez spływu na tereny sąsiednie;
 - l) teren objęty wnioskiem ma dostęp do działki drogowej nr 459, 458 460, 524 obręb Stary Grodków;
- 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 zostały wyznaczone na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załącznik nr 2 (część tekstowa) do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym dnia 06.02.2024 r., Pan Jakub Zarazik, prezes Zarządu PES 37 sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, zwrócił się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 38 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach i części działek nr 291, 296, 300, 301, 303/2, 303/2, 304, 294/3, 294/5, 302/1, 458, 459 obręb Stary Grodków w gminie Skoroszyce.

Do wniosku dołączona została kopia mapy katastralnej w wersji elektronicznej, 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.6730.2.2024.KK.5 z dnia 25.03.2024 r. Za strony w postępowaniu uznano wnioskodawcę, właścicieli działek sąsiednich bezpośrednio graniczących z przedmiotową działką. 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: Teren objęty wnioskiem o powierzchni 40,36 ha jest niezabudowana, użytkowana rolniczo. Od strony północnej, wschodniej i południowej graniczy z działkami o użytku dr – drogami polnymi. Pozostałe tereny w otoczeniu działki stanowią tereny rolne, rowy, drogi.

Ustalono również stan prawny:

- na podstawie *informacji z rejestru gruntów* prowadzonego przez Starostę Nyskiego ustalono, że działki nr 291, 294/3, 296, 300, 301, 303/2, 303/3, 304, 294/3, 294/5, 302/1, 458, 459 obręb Stary Grodków stanowią własność osoby fizycznej,
- 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 nie jest położony w zasięgu żadnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

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 3-5 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.

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

- z Marszałkiem Województwa Opolskiego, w sprawie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – e-puap z dnia 03.06.2024 r.,
- 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 03.06.2024 r.,
- z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Nysie, jako właściwym organem w zakresie melioracji wodnych – e-puap z dnia 03.06.2024 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: IP.PP.6730.2.2024.KK.14 z dnia 05.08.2024 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 Wójtowi 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.



Z up. WOJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
mgr Bernard Rudkowski

Załączniki:

- 1) Nr 1 mapa w skali 1:2000,
- 2) Nr 2 część tekstowa wyników analizy architektoniczno – urbanistycznej.

Otrzymują:

1. PES 50 Sp. z o.o., ul. Wróbla 24/1, 02 – 736 Warszawa,
2. aa.