

DECYZJA Nr 43/23
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.)

ustalam

na rzecz ADSUN Sp. z o. o.

warunki zabudowy
dla inwestycji obejmującej

budowę wolno stojącej elektrowni fotowoltaicznej „Mechnice” o mocy 1,656 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

oznaczenia geodezyjne: obręb: **Mechnice, AM-2, działki nr: 128, 130, 205/131, 207/127**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Instalacja odnawialnego źródła energii - instalacja wolno stojących paneli fotowoltaicznych o mocy 1,656 MW wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:

1) ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

a) funkcja: **odnawialne źródła energii,**

b) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących takich jak: stacja transformatorowa, obiekty techniczne: **5,0 m**

c) wysokość paneli: **do 5,0 m.**

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

1) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody;

2) zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze oraz zgodnie z art. 11 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy, nie wymaga uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolniczej;

3) z uwagi na położenie inwestycji w sąsiedztwie obszaru kolejowego, na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:

1) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (D. U. z 2023 r. poz. 602)

2) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

Zgodnie z pismem PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Opolu znak 15INSA.2111.7.2023.BC.3 z dn. 03.02.2023 r. i art. 53, rozdział 9, ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym:

- usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
- budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4.

Zamierzenie inwestycyjne nie powinno naruszać również ustaleń :

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (D. U. z 2022 r. poz. 1225),
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (D. U. z 2014 r. poz. 112).

Lokalizacja inwestycji w sąsiedztwie terenów PKP musi zapewnić sprawny i bezpieczny ruch pociągów na linii oraz w momencie ich modernizacji, w przypadku elektrowni słonecznej należy zwrócić szczególną uwagę na zmiany warunków oświetlenia terenu i problem refleksów świetlnych, aby nie powodowały zjawiska olśnienia dla obsługi pojazdów trakcyjnych. Prawidłowa ocena lokalizacji przyszłych obiektów inwestycyjnych w sąsiedztwie linii kolejowej z oszacowaniem zagrożeń jakie ona stwarza należy do przyszłego inwestora.

Właściciel nieruchomości, na której będzie prowadzony proces inwestycyjny winien być świadom hałasu i wibracji, które występują na linii oraz, że bliskie sąsiedztwo terenów PKP może mieć zasadniczy wpływ na trwałość planowanych obiektów; na właścicielach budynków i budowli lokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej leży obowiązek takiego ich usytuowania aby były zachowane dopuszczalne wartości poziomu hałasu i drgań, a w przypadku ich przekroczeń obowiązek zabezpieczenia spoczywać będzie na przyszłym właścicielu nieruchomości (inwestorze); wszelkie place składowe, dojazdy manewrowe dla samochodów oraz parkingi muszą mieć nawierzchnie twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych; zakaz odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających; w przypadku uzupełnienia drzewostanu, tworzenia terenów zielonych w rejonie linii kolejowych należy stosować warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych; odpady powinny być zagospodarowane zgodnie z ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2014 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.); należy wykluczyć lokalizację w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.

W zakresie dotyczącym ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej należy uwzględnić poniższe wymagania:

- drzewa i krzewy poza lasami mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi – w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych,
- w przypadkach innych niż określone powyżej - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny;
- wyklucza się sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych w odległości zakłócającej ich eksploatację, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
- roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego,
- wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.

AK

Planowane obiekty na etapie projektowania, lokalizowane w sąsiedztwie i na terenie obszaru kolejowego oprócz zaleceń podstawowych wraz z w/w ogólnymi uwagami PKP, stawianymi nowym inwestycjom, muszą wskazywać obowiązek uzgadniania przez inwestora z zarządcą infrastruktury w zgodności z rozporządzeniami szczególnymi.

- 4) planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn.zm.). Zgodnie z art. 71 ust. 1 i ust. 2 ustawy 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 inwestor uzyskał decyzję Wójta Gminy Dąbrowa z dnia 27.10.2022 r. (znak GK.6220.12.2022) o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „budowie elektrowni fotowoltaicznej „Mechnice” o mocy 1,656 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”. Decyzja ta określa środowiskowe uwarunkowania dla zamierzonego przedsięwzięcia oraz m. in. warunki projektowania, realizacji i użytkowania inwestycji w zakresie ochrony środowiska, które inwestor musi spełnić w kolejnych jej etapach. Obowiązują wszystkie ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi zawarte w tej decyzji,
- 5) zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni w Opolu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak GL.ZPU.3.522.68.2023.GB z dnia 23.02.2023 r. planowane przedsięwzięcie znajduje się na obszarze w przeszłości drenowanym na działkach nr 128, 130, 205/131, 207/127, k.m.2, obręb Mechnice; ewentualne uszkodzenie drenów może spowodować podtopienie terenu; nie uszkadzać ciągów drenarskich; ponadto działki nr 128 i 130 sąsiadują z rowem melioracyjnym R-C10; zachować warunki wodne w terenie; na etapie projektowania inwestycji należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające prawidłowe funkcjonowanie, mogących kolidować z planowaną inwestycją, istniejących urządzeń melioracyjnych bądź wodnych.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Jeśli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, Inwestor jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, zabezpieczyć odkryty przedmiot, przy użyciu dostępnych środków i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Dąbrowa.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1) Infrastruktura techniczna:

- a) **z sieci elektroenergetycznej** – przyłączem, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od Tauron Dystrybucja S.A. w Opolu oraz z instalacji pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych,
- a) **zaopatrzenie w wodę** – nie dotyczy,
- b) **odprowadzenie ścieków bytowych** – nie dotyczy,
- c) **odprowadzanie wód opadowych** – do gruntu, na teren własnej działki,
- d) **odprowadzanie odpadów stałych** - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,

2) komunikacja:

- obsługa komunikacyjna inwestycji: z drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Dąbrowa – ul. Torowej.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

1) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:

- planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej. Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;

- 2) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
 - należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - zakazuje się pozbawienia dostępu do światła dziennego z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych;
- 4) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
 - stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tut. organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, że teren zainwestowania należy do terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, dla których dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
 - należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,
 - planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
 - dla planowanej inwestycji należy uwzględnić warunki zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji jw.;
- 5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
 - planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu,
 - o ile przepisy ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. nie stanowią inaczej, właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie (art. 234 tejże ustawy),
 - planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi;
 - dla planowanej inwestycji należy uwzględnić warunki zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji jw.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).

Teren na którym planowana jest inwestycja nie zalicza się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

8. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.

9. Uzyskanie uzgodnień:

Inwestycja uzyskała uzgodnienia na podstawie art. 53, ust. 4, pkt 5, 6 i 9a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od:

AK

- a) Marszałka Województwa Opolskiego, (art. 53, ust. 4, pkt 5)
 - b) Starosty Opolskiego, (art. 53 ust. 4 pkt 6)
 - c) Dyrektora Zarządu Zlewni w Opolu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (art. 53 ust. 4 pkt 6).
 - d) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego (art. 53 ust. 4 pkt 9a).
- a) **Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik do decyzji.**
Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

11. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono w załącznikach.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną, uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 ustawy o pizp.

UZASADNIENIE

Dnia 13.12.2022 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpiła ADSUN Sp. z o. o.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do inwestycji, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Z uwagi na zaliczenie planowanego zamierzenia inwestycyjnego do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko oraz zgodnie z wymogami przepisu art. 72 ust. 3 ustawy 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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dołączono do niego ostateczną decyzję Wójta Gminy Dąbrowa z dnia 27.10.2022 r. (znak GK.6220.12.2022) o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „budowie elektrowni fotowoltaicznej „Mechnice” o mocy 1,656 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”. Obowiązują wszystkie ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi zawarte w tej decyzji. Dane o wniosku inwestora o wydanie niniejszej decyzji zostały zamieszczone w publicznie dostępnym wykazie, o którym mowa w przepisach wymienionej wyżej ustawy z dnia 3 października 2008 r.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Wykorzystując dane z Ewidencji Gruntów rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (odpowiednie wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 61 § 4 kpa) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły skorzystać.

Z możliwości wypowiedzenia się skorzystała strona postępowania (właściciel działki sąsiedniej nr 203/132, AM-2, obręb Mechnice oraz jednocześnie właściciel działek nr 199/134 i 211/125). Właściciel działki przylegającej bezpośrednio do działki na której ma być realizowana inwestycja nie zgadza się na takie przedsięwzięcie, które będzie znacząco oddziaływać na środowisko, a także nie spełnia wymogów dobrego sąsiedztwa, gdyż w/w firma będzie korzystać z intratnych zysków a pole sąsiednie będzie bezużyteczne, bo łąny dojrzałych zbóż będą narażone na niebezpieczeństwo działania paneli słonecznych (nie wykluczając pożaru). W przyszłości właściciel chciałby przekształcić pole na działki budowlane, ale obawia się że nikt nie zechce wybudować domu w takim sąsiedztwie.

W odniesieniu do wyżej wymienionych zarzutów:

- planowane zamierzenie inwestycyjne należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko oraz zgodnie z wymogami przepisu art. 72 ust. 3 ustawy 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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, inwestycja uzyskała decyzję Wójta Gminy Dąbrowa z dnia 27.10.2022 r. (znak GK.6220.12.2022) o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia;
- zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; 2) teren ma dostęp do drogi publicznej; Natomiast zgodnie z art. 61 ust. 3 - przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się na terenie przeznaczonym do użytkowania rolniczego, natomiast najbliższa zabudowa mieszkalna znajduje się w odległości około 390 metrów – zgodnie z obowiązującymi przepisami działka nr 203/132, AM-2, obręb Mechnice, nie spełnienia łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę wolno stojącej elektrowni fotowoltaicznej „Mechnice” o mocy 1,656 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, oznaczenia geodezyjne: obręb Mechnice, AM-2, działki nr: 128, 130, 205/131, 207/127 i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- 1) ponieważ planowana inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii, zatem zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest wymagane przeprowadzenie analizy dotyczącej kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zatem nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy;
- 2) ponieważ planowana inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2, ww. ustawy, w zakresie dostępu do drogi publicznej,
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) inwestycja przewidziana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem: RVI, RIVb, ŁIV. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne oraz zgodnie z art. 11 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy, nie wymaga uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolniczej i leśnej;
- 5) żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

MP

Z uwagi na rodzaj i charakter planowanej inwestycji, zgodnie z art. 61 ust. 3 w związku z art. 61 ust. 1. pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od analizy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu wymaganych przez zapisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn.zm.).

W związku z art. 10 § 1 kpa organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym z którym strony postępowania mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. Urzędu i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia.

Z możliwości wypowiedzenia się skorzystała strona postępowania (właściciel działki sąsiedniej nr 203/132, AM-2, obręb Mechnice oraz jednocześnie właściciel działek nr 199/134 i 211/125). Właściciel działki przylegającej bezpośrednio do działki na której ma być realizowana inwestycja nie wyraża zgody aby jeden dzierżawca wybudował elektrownię fotowoltaiczną między jego działkami. Wyżej wymienione działki będą bezwartościowe co najmniej 30 lat i pyta co będzie jak elektrownia przestanie przynosić zyski. Właściciel firmy może ogłosić upadłość, a właściciel działki zostanie ze stertą niebezpiecznych odpadów i kto zutylizuje takie odpady. Informuje, że jako sąsiad ma prawo bronić swojej własności, bo skutki urzędniczych decyzji będą odczuwać jeszcze jego wnuki.

W odniesieniu do wyżej wymienionych zarzutów organ przed wydaniem decyzji ocenił spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę wolno stojącej elektrowni fotowoltaicznej „Mechnice” o mocy 1,656 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, oznaczenia geodezyjne: obręb Mechnice, AM-2, działki nr: 128, 130, 205/131, 207/127, które wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.) posiadacz odpadów jest obowiązany do niezwłocznego usunięcia odpadów z miejsca nieprzeznaczonego do ich składowania lub magazynowania oraz zgodnie z art. 27 ust. 1 wytwórca odpadów jest obowiązany do gospodarowania wytworzonymi przez siebie odpadami.

Wobec spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wydania decyzji, w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego należało postanowić, jak w rozstrzygnięciu.

Ostateczna decyzja, o której mowa w art. 59 ust. 1 cytowanej ustawy uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej. W myśl art. 55, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy ustalone w niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykroczać poza warunki nią określone.

Pouczenie

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 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.

Wójt w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu, ul. Oleska 19a, 45-052 Opole za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

MP

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



z up. Wojta
Michaela Paniczek
Inspektor ds. Gospodarki Przestrzennej

Załączniki:

1. Załączniki graficzne do decyzji – mapy w skali 1:1000 - załączniki nr 1
2. Część tekstowa analizy - załącznik nr 2

Otrzymują:

1. Otrzymują strony postępowania określone w aktach sprawy
2. Aa

Na podstawie art. 4, art. 6 ust 1. pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. poz.1546 z późn. zm.) dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598,00 zł.

Opracowała:
mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka
URBANISTA
uprawnienia do projektowania
zg. z art.5 ust. 3 i 4 uopizp

MP