

NP.6730.16.2022/26

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) oraz art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1, art. 4 ust. 2 pkt 2 w związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz w oparciu o przepisy 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku:

Solar Technics Sp. z o.o., ul. Rataja 21, 59-220 Legnica;

w sprawie:

ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej pn. PV Białogórze 2 o mocy do 55 MW na działkach nr 48/1, 51/1, 52/1, 62/1, 64/1, 64/4, 84, 85, 65, 212/1, 212/4, 213, 214, 215, 216/2, 220, 222, 277, 288, 333, 334, 290/2, 290/3, 290/1, 286, 336 oraz na częściach działek nr 49/1, 50/1, 69/3, 72/385, 83, 218/3, 218/7, 218/8, 231/6, 278, 281/1, 284, 296/1, 218/9, obręb Białogórze, gmina Zgorzelec wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie gminy Zgorzelec.

Wójt Gminy Zgorzelec ustala

na rzecz Solar Technics Sp. z o.o., ul. Rataja 21, 59-220 Legnica, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej pn. PV Białogórze 2 o mocy do 55 MW na działkach nr 48/1, 51/1, 52/1, 62/1, 64/1, 64/4, 84, 85, 65, 212/1, 212/4, 213, 214, 215, 216/2, 220, 222, 277, 288, 333, 334, 290/2, 290/3, 290/1, 286, 336 oraz na częściach działek nr 49/1, 50/1, 69/3, 72/385, 83, 218/3, 218/7, 218/8, 231/6, 278, 281/1, 284, 296/1, 218/9, obręb Białogórze, gmina Zgorzelec wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie gminy Zgorzelec.

I. Rodzaj inwestycji:

Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 55 MW z infrastrukturą towarzyszącą.

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa produkcyjna (instalacja OZE).

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zgodnie z przepisami 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) określa się następujące wymagania:

- 1.1. obowiązująca linia zabudowy: nie ustala się obowiązującej linii zabudowy, przy lokalizacji paneli fotowoltaicznych oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej należy zachować odpowiednią odległość od granicy z drogami i granicy od lasu w odległości:
 - minimum 6,0 m od granicy z drogami gminnymi nr ew. 290/3dr, 288dr, 281/1dr i 296/1dr;
 - minimum 12,0 m od granicy lasu oznaczonego ewidencyjnie Ls; należy zachować odpowiednią odległość od granicy lasu umożliwiającą migrację dużych zwierząt, szczególnie w ramach Głównego Korytarza Zachodniego Sudety – Bory Dolnośląskie;
- 1.2. maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,70;
- 1.3. powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%;
- 1.4. wysokość paneli: do 6,0 m;
- 1.5. gabaryty stacji transformatorowej i magazynu energii:
 - szerokość elewacji frontowej: do 12,0 m;
 - wysokość: do 6,0 m;
 - geometria dachu: dowolna.

Projekt budowlany wraz z projektem zagospodarowania działki powinien spełniać przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren objęty wnioskiem podlega ochronie ze względu na przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840). Część terenu objętego wnioskiem położona jest w granicach strefy OW obserwacji archeologicznej. W granicach terenu objętego wnioskiem zlokalizowane są również stanowiska archeologiczne nr 6/12 (AZP 78-10) ślad osadnictwa oraz nr 10/16 (AZP 78-10) stanowisko wielokulturowe, dlatego podczas prac ziemnych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Ustalenia dotyczące potrzeb ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu:

a) wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.):

- planowana zabudowa powinna być zaprojektowana i wykonana z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób, aby nie stanowiła zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów;
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, ziemi, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;

b) wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody: obszar, dla którego ustalone są warunki zabudowy nie jest obszarem objętym ochroną, o którym jest mowa w przepisie art. 53 ust. 4 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani też obszarem objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, o którym jest mowa w przepisie art. 53 ust. 4 pkt 8 powołanej wyżej ustawy.

c) wynikające z przepisów odrębnych: na podstawie § 3 ust. 1, pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. poz. 1839 z późn. zm.), planowaną inwestycję należy zakwalifikować do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane; Wójt Gminy Zgorzelec Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, z dnia 6 kwietnia 2022 r. ustalił na rzecz spółki Solar Technics Sp. z o.o. środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia.

3. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- należy zachować warunki projektowania, wykonawstwa i eksploatacji zgodnie z warunkami technicznymi poszczególnych branż;
- media dla potrzeb planowanej inwestycji:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach ustalonych przez przedsiębiorstwo energetyczne;
 - 3) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
 - 4) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
 - 5) rozwiązanie środków łączności – nie dotyczy;
 - 6) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;
 - 7) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu na własnej działce oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) sposób rozwiązania gospodarki odpadami – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 699), jeśli mają zastosowanie, miejsce gromadzenia odpadów stałych należy rozwiązać zgodnie z § 22 i § 23 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225);
 - 9) określenie dostępu do drogi publicznej – nie dotyczy;
 - 10) określenie wymaganej ilości miejsc parkingowych – minimum 1 m.p / na teren.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z art. 5 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), w szczególności zapewniające ochronę interesów osób trzecich w zakresie:

- zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby.

5. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występują.

6. Inne warunki i wymagania:

Przy sporządzeniu projektu budowlanego należy zachować przepisy m.in.:

- 1) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
- 2) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 1225).
- 3) Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679).
- 4) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1693).
- 5) Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.).
- 6) Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.).

Z ewidencji urządzeń melioracji wodnych wynika, że:

- dz. nr 65, obr. Białogórze, znajduje się w obszarze zdrenowanym, na dz. usytuowany jest zbieracz drenarski, działka sąsiaduje z rowem R-G1,
- dz. nr 84, obr. Białogórze, znajduje się w obszarze zdrenowanym, na dz. usytuowany jest zbieracz drenarski, działka sąsiaduje z rowem R-G1,
- dz. nr 64/4, obr. Białogórze, znajduje się w obszarze zdrenowanym,
- dz. nr 62/1, obr. Białogórze, znajduje się w obszarze zdrenowanym, na dz. usytuowany jest zbieracz drenarski, działka sąsiaduje z rowem R-G,
- na dz. 278, obr. Białogórze, znajduje rów melioracyjny R-G,
- dz. nr 52/1, obr. Białogórze, to obszar częściowo zdrenowany, działka sąsiaduje z rowem R-G,
- dz. nr 281/1, obr. Białogórze, to droga która przebiega przez rów melioracyjny,
- dz. nr 51/1, obr. Białogórze, to teren zdrenowany, który sąsiaduje z rowem R-G,
- dz. nr 50/1, obr. Białogórze, to obszar częściowo odwadniany,
- dz. nr 49/1, obr. Białogórze, to obszar częściowo odwadniany,
- dz. nr 83, obr. Białogórze, to obszar zdrenowany, który sąsiaduje z rowem R-G1,
- dz. 69/3, obr. Białogórze, to teren zdrenowany, na dz. usytuowany jest zbieracz drenarski, działka sąsiaduje z rowem R-G (dz. 285/1),
- dz. nr 290/1, obr. Białogórze, to obszar zdrenowany i odwadniany, na dz. znajdują się dwa rowy melioracyjne RG-2, R-G-3,
- dz. nr 72/385, obr. Białogórze, to teren częściowo odwadniany, częściowo zdrenowany, częściowo obszar bez melioracji, przez działkę przechodzi rów R-G1 i ciek niewyróżniony,
- dz. nr 212/4, obr. Białogórze, to teren częściowo odwadniany,
- dz. nr 85, obr. Białogórze, to teren częściowo odwadniany, częściowo zdrenowany, częściowo obszar bez melioracji, przez działkę przechodzi rów R-G,
- dz. nr 231/6, obr. Białogórze, to teren częściowo odwadniany,
- dz. nr 64/1, obr. Białogórze, to teren zdrenowany,
- dz. nr 212/1, obr. Białogórze, to teren w małej części odwadniany,
- dz. nr 288, obr. Białogórze, to teren częściowo zdrenowany, przez który przechodzi rów R-G, R-G1, częściowo jest to obszar bez melioracji,
- dz. nr 284, obr. Białogórze, to teren zdrenowany, przez który przechodzi rów R-G1,

- dz. nr 290/2, obr. Białogórze, to teren zdrenowany, działka graniczy z rowem R-G1, R-G,
- dz. nr 296/1, obr. Białogórze, to teren w małej części zdrenowany,
- dz. nr 286, obr. Białogórze, to obszar zdrenowany, przez który przechodzi rów R-G, R-G1 oraz na którym znajduje się przepust.

Na dz. nr 48/1, 213, 214, 215, 216/2, 218/3, 333, 334, 218/9, 218/8, 218/7, 222, 336, 220, 277, obr. Białogórze, brak jest urządzeń melioracji wodnej.

Zgodnie z art. 234, 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,
- grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu oraz zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

Stosownie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

Ponadto zgodnie z art. 199 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawa wodnego wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Cały powyższy tekst pochodzi z Postanowienia z dnia 05.07.2022 r., znak: WR.ZPU.6.522.190.2022.SB oraz Postanowienia z dnia 12.07.2022 r. znak: WR.ZPU.6.522.190.2022.SB – uzupełnienie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Zgorzelcu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Granice opracowania terenu inwestycji oznaczono na mapie w skali 1:1000, która stanowi załączniki graficzne nr od 1.1 do 1.16 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpiła Solar Technics Sp. z o.o., ul. Rataja 21, 59-220- Legnica. Wniosek obejmuje działki, dla których brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenie warunków zabudowy następuje w drodze decyzji. Teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie podlega, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązkowi sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4, przygotowuje osoba wpisana na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. W związku z tym przygotowanie projektu przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy zostało zlecone uprawnionemu urbanście.

Projekt decyzji został uzgodniony:

- ze Starostą Zgorzeleckim, jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy, uzgodnienie projektu uważa się za dokonane ze Starostą Zgorzeleckim, jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych, ponieważ w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia (04.07.2022 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 30.06.2022 r. znak: NP.6730.16.2022/6) organ uzgadniający nie zajął stanowiska;
- z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Zgorzelcu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Postanowienie z dnia 05.07.2022 r. znak: WR.ZPU.6.522.190.2022.SB oraz Postanowienie z dnia 12.07.2022 r. znak: WR.ZPU.6.522.190.2022.SB – uzupełnienie).

- ze Starostą Zgorzeleckim, jako organem właściwym w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy, uzgodnienie projektu uważa się za dokonane ze Starostą Zgorzeleckim, jako organem właściwym w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia (04.07.2022 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 30.06.2022 r. znak: NP.6730.16.2022/8) organ uzgadniający nie zajął stanowiska;
- z Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego, jako organem właściwym w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy, uzgodnienie uważa się za dokonane z Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego, jako organem właściwym w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, ponieważ w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia (12.07.2022 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 30.06.2022 r. znak: NP.6730.16.2022/9 oraz pismo z dnia 11.07.2022 r. znak: NP.6730.16.2022/16) organ uzgadniający nie zajął stanowiska;
- ze Starostą Zgorzeleckim, jako organem właściwym w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy, uzgodnienie uważa się za dokonane ze Starostą Zgorzeleckim, jako organem właściwym w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, ponieważ w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia (04.07.2022 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 30.06.2022 r. znak: NP.6730.16.2022/10) organ uzgadniający nie zajął stanowiska;
- z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy, uzgodnienie uważa się za dokonane z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, ponieważ w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia (05.07.2022 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 30.06.2022 r. znak: NP.6730.16.2022/11) organ uzgadniający nie zajął stanowiska.

W dniu 22 czerwca 2022 r. do Urzędu Gminy Zgorzelec wpłynął sprzeciw strony postępowania przeciwko wybudowaniu elektrowni fotowoltaicznej w bezpośrednim sąsiedztwie posesji nr 54 w Białogórze, której jest współwłaścicielem.

W odpowiedzi na powyższe Solar Technics Sp. z o.o. zmieniła granice inwestycji i przedłożyła nowe zaktualizowane załączniki graficzne. Korekta wniosku polegała na rezygnacji z zagospodarowania części działki drogowej numer 296/1 oraz przesunięciu granicy inwestycji o 20,0 m na działkach nr 218/3, 218/7 i 231/6, obręb Białogórze. Skutkiem tych zmian było zmniejszenie obszaru objętego planowaną inwestycją. Z powodu oddalenia inwestycji od działek nr 231/8, 231/4 i 231/7, obr. Białogórze, status strony w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym utracili współwłaściciele tych działek.

W trakcie postępowania administracyjnego tut. organ pismem z dnia 06.06.2022 r. znak: NP.6730.16.2022/3 zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego i możliwości zapoznania się z zebranymi dokumentami w tej sprawie. Opierając się na zgromadzonym materiale dowodowym i realizując obowiązki nałożone na organ przepisami prawa procesowego, w tym zawarte w dyspozycji art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, Wójt Gminy Zgorzelec pismem z dnia 03.08.2022 r. znak: NP.6730.16.2022/20 oraz obwieszczeniem z dnia 03.08.2022 r. znak: NP.6730.16.2022/21 powiadomił strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z całością materiału dowodowego w sprawie, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, określając jednocześnie termin dokonania rzeczonych czynności. W ocenie tutejszego organu w toku prowadzonego postępowania wzięto pod uwagę i rozpatrzono całość materiału dowodowego. Spełniono również obligatoryjne wymogi wynikające z przepisów prawa materialnego, w tym w szczególności określone w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uczyniono zadość również przepisom prawa procesowego, bowiem na każdym etapie toczącego się postępowania poinformowano strony o przysługujących im uprawnieniach, a przed wydaniem końcowego rozstrzygnięcia umożliwiono wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i żądań. Mając na uwadze ww. okoliczności postanowiono orzec jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich na podstawie art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ww. ustawy).

Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie zwalnia inwestora od obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie art. 28 ust. 1 lub zgłoszenia właściwemu organowi na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z siedzibą w Jeleniej Górze, ul. Górna 10-11, 58-500 Jelenia Góra, za pośrednictwem Wójta Gminy Zgorzelec w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a wniesienie odwołania w ww. terminie wstrzymuje wykonanie decyzji. Ponadto organ odwoławczy może w uzasadnionych przypadkach wstrzymać natychmiastowe wykonanie decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Zgorzelec, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej – Wójtowi Gminy Zgorzelec 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.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Zgodnie z przepisami zawartymi w art. 136 k.p.a. organ odwoławczy może przeprowadzić na żądanie strony lub z urzędu dodatkowe postępowanie w celu uzupełnienia dowodów i materiałów w sprawie albo zlecić przeprowadzenie tego postępowania organowi, który wydał decyzję.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Powyższe uregulowania mają zastosowanie również w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Powyższych uregulowań nie stosuje się, jeżeli przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy byłoby nadmiernie utrudnione.

Strona może cofnąć odwołanie przed wydaniem decyzji przez organ odwoławczy. Organ odwoławczy nie uwzględni jednak cofnięcia odwołania, jeżeli prowadziłoby to do utrzymania w mocy decyzji naruszającej prawo lub interes społeczny.

Opłatę skarbową w wys. 598 zł pobrano na podstawie cz. I pkt 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.).

Sprawę prowadzi:
Aleksandra Pieknik
pok. nr 6, tel. 75 77 214 46

Załączniki:

Nr 1: Mapa w skali 1:1000 z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji (16 arkuszy map).

Nr 2: Wynik analizy sporządzonej na podstawie przepisów 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) – część tekstowa i graficzna.

Decyzję przygotowała: mgr Urszula Kuncewicz,
uprawnienia urbanistyczne Nr 1668.

z up. WÓJTA
mgr inż. Sylwia Prabucka
Naczelnik Wydziału Nieruchomości
i Gospodarki Przestrzennej



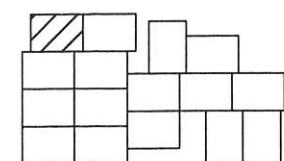
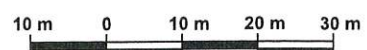
5 . 7 1 4 . 7 5 4 2 3

LEGENDA

licencja nr GK.6642.274.2022_0225_CL2

**Mapa ewidencji gruntów i budynków
oraz mapa zasadnicza w postaci rastrowej**

mgr URSZULA KUNCEWICZ
Uprawnienia Urbanistyczne Nr 1668
Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Numer członkowski Z-262
Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów





LEGENDA

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

licencja nr GK.6642.274.2022_0225_CL2

Mapa ewidencji gruntów i budynków
oraz mapa zasadnicza w postaci rastrowej

SKALA 1 : 1 000

z up. WÓJTA

mgr inż. Sylwia Prabucka
Naczelnik Wydziału Mieszkalnictwa
i Gospodarki Mieszkaniowej

LEGENDA

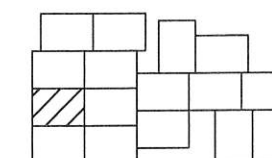
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

mgr URSZULA KUNCEWICZ
Uprawnienia Urbanistyczne Nr 1668
Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Nurter członkowski Z-262
Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów

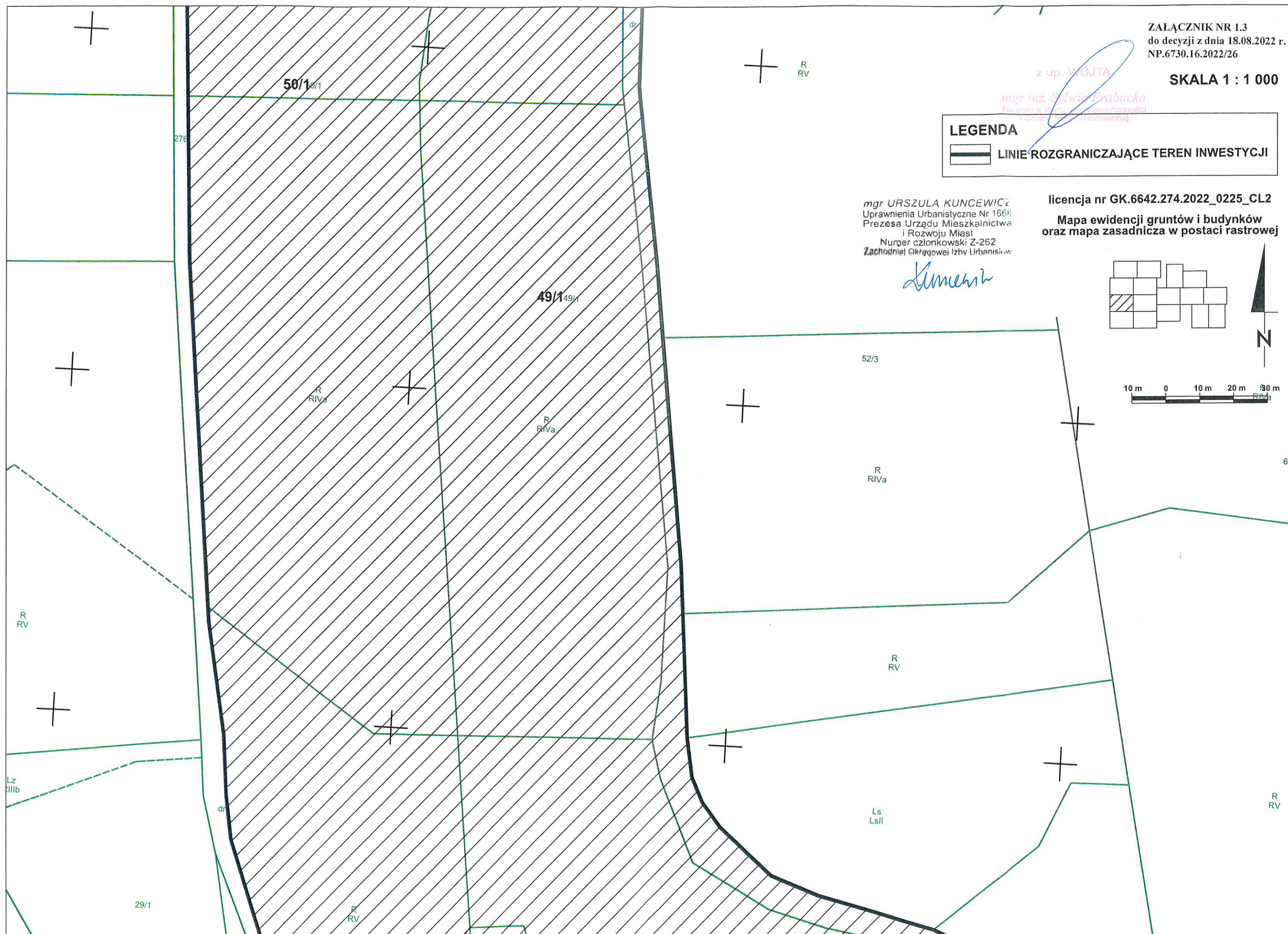
Kuncewicz

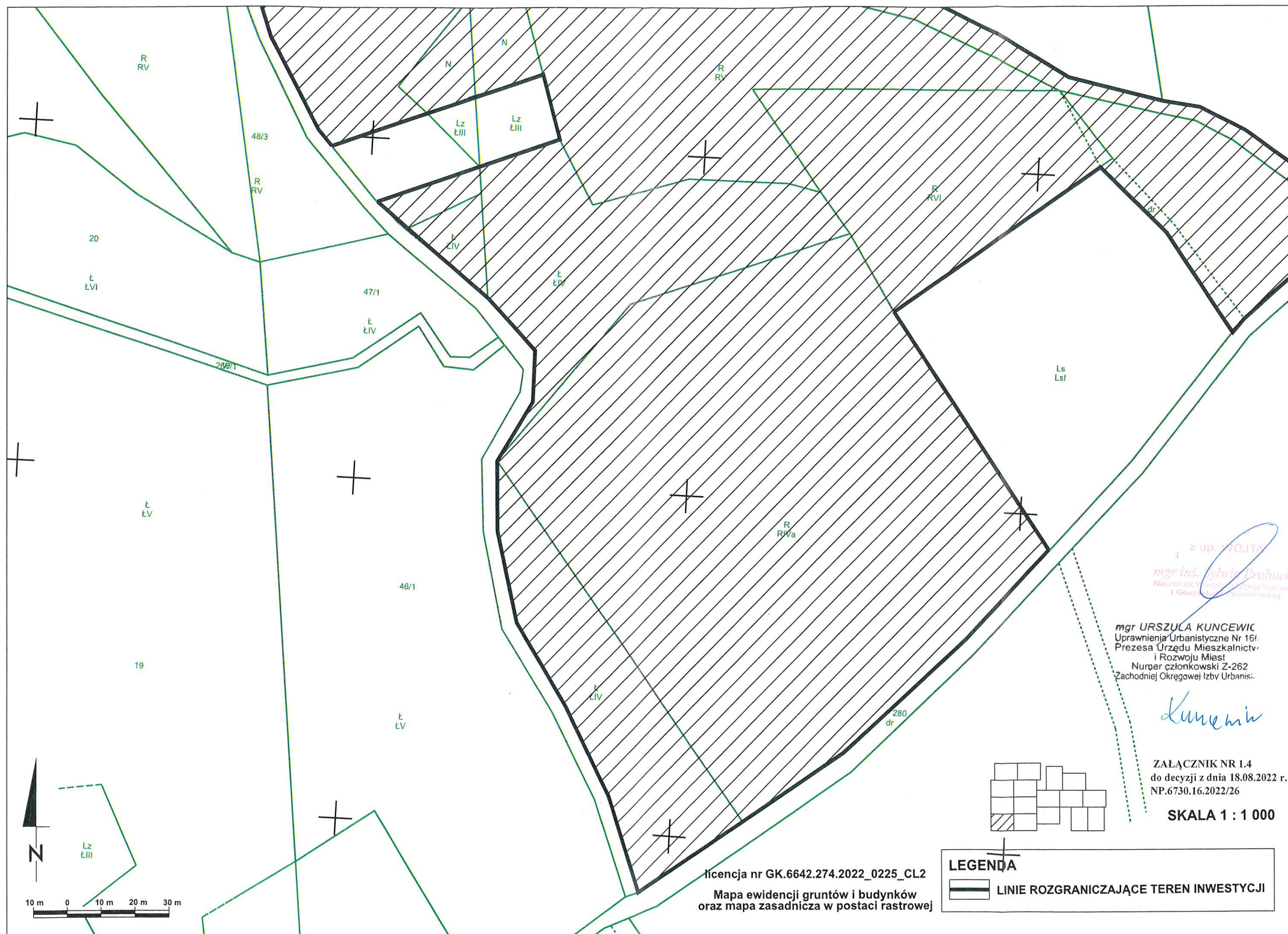
licencja nr GK.6642.274.2022_0225_CL2

Mapa ewidencji gruntów i budynków
oraz mapa zasadnicza w postaci rastrowej



10 m 0 10 m 20 m 30 m





ZALĄCZNIK NR 1.5
do decyzji z dnia 18.08.2022 r.
NP.6730.16.2022/26

SKALA 1 : 1 000

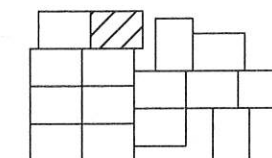
LEGENDA

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

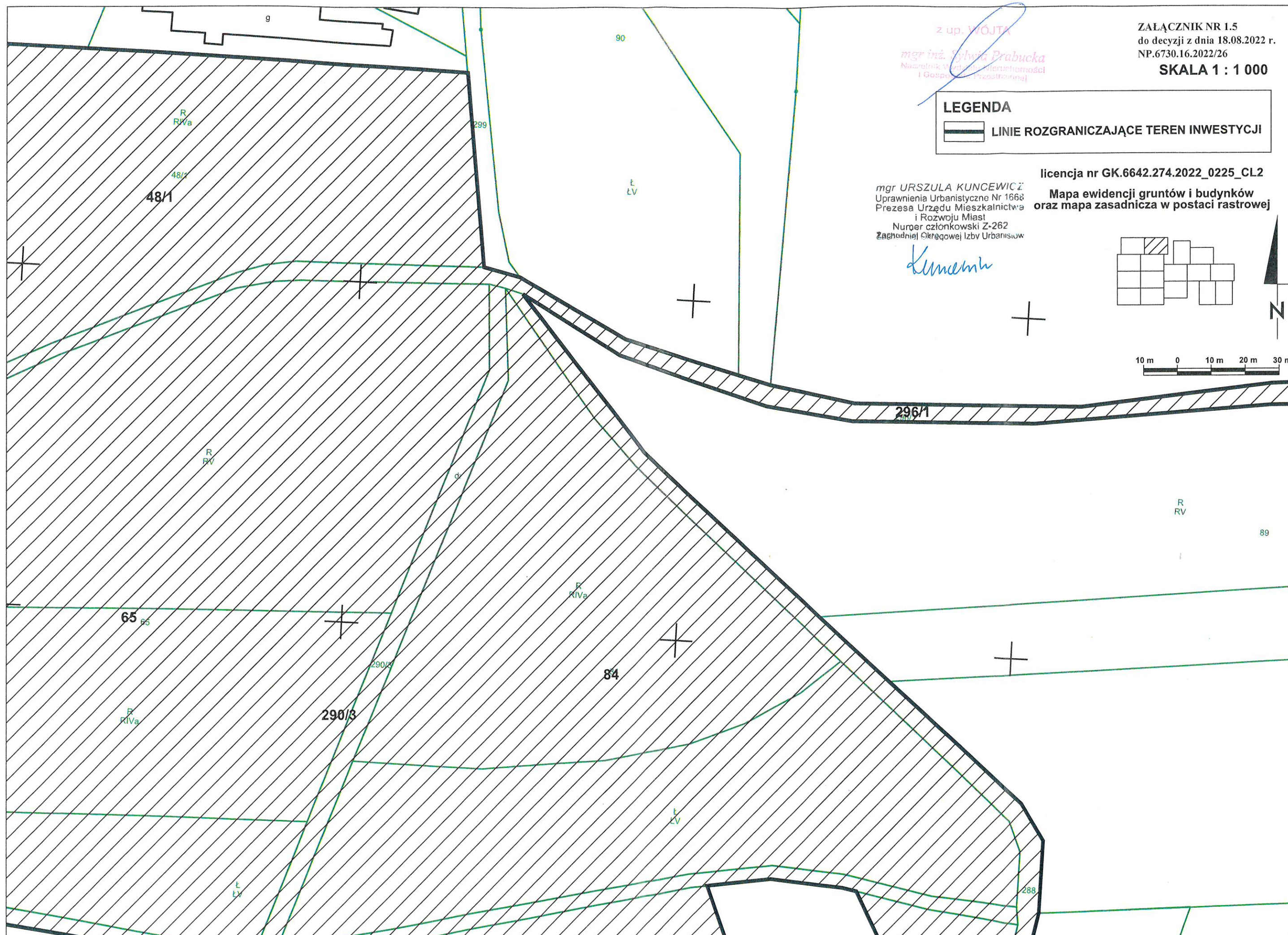
licencja nr GK.6642.274.2022_0225_CL2

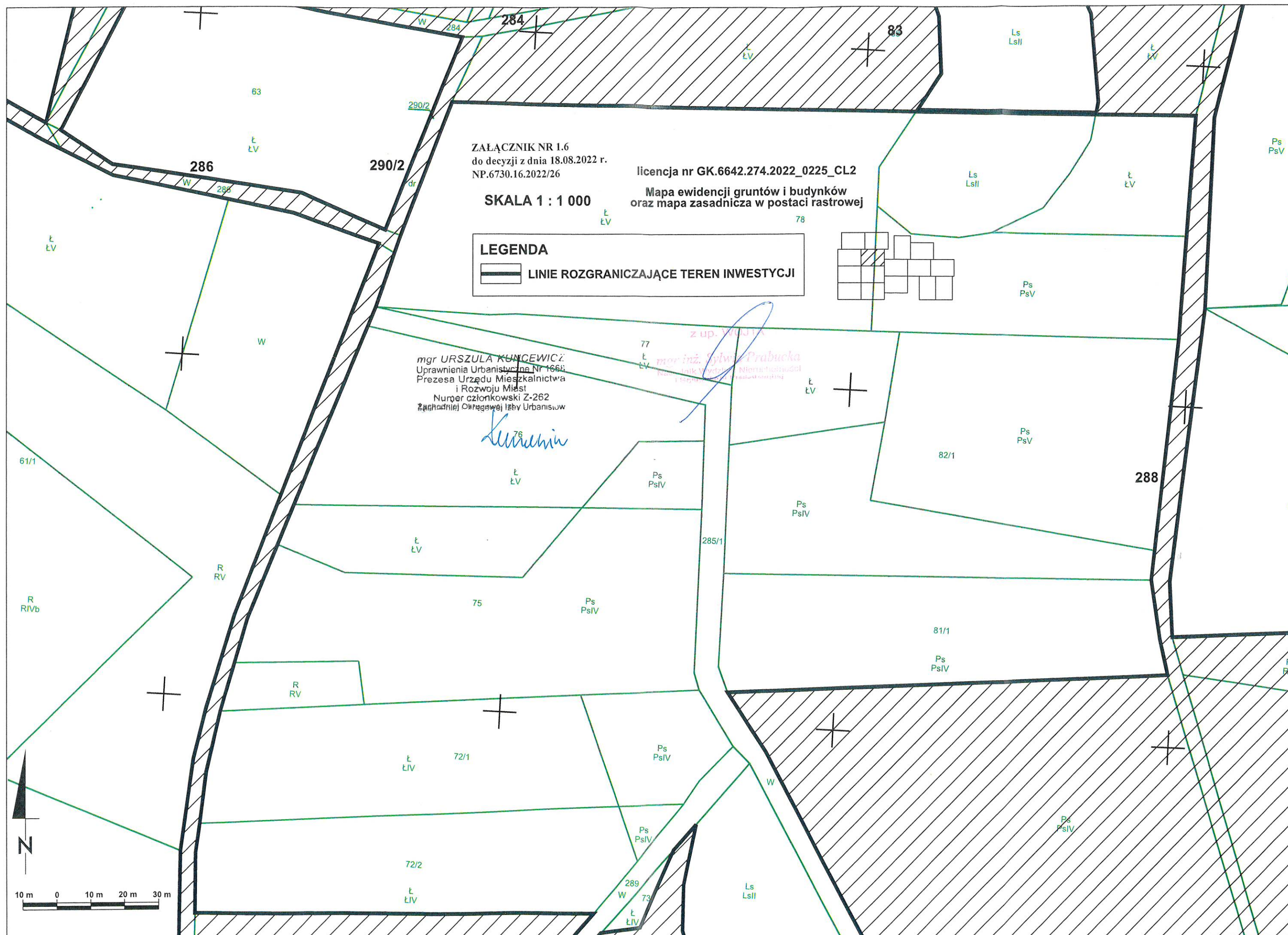
mgr URSZULA KUNCEWICZ
Uprawnienia Urbanistyczne Nr 1668
Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Nurter członkowski Z-262
Zagładniej Okręgowej Izby Urbanistów

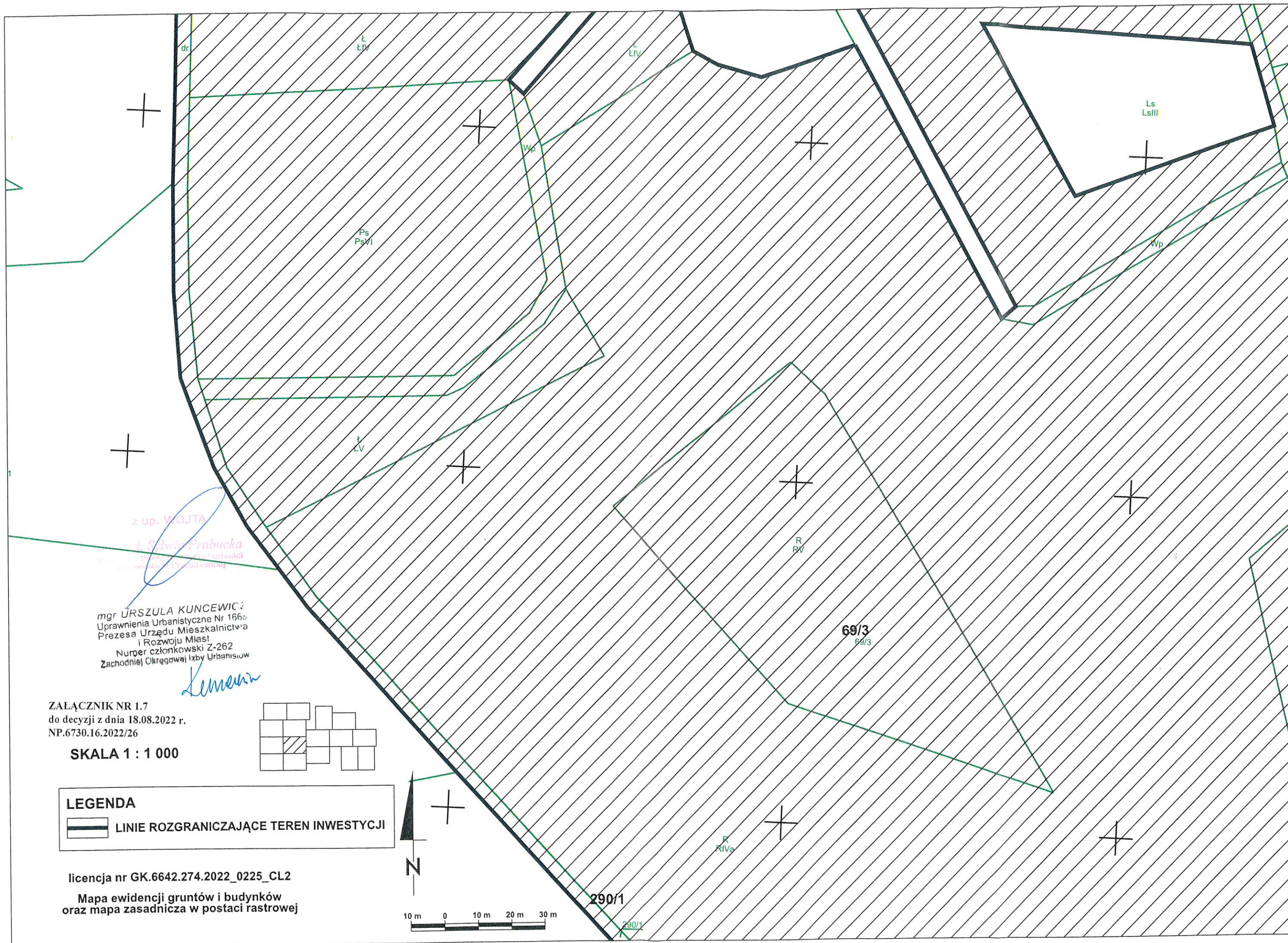
Mapa ewidencji gruntów i budynków
oraz mapa zasadnicza w postaci rastrowej



10 m 0 10 m 20 m 30 m





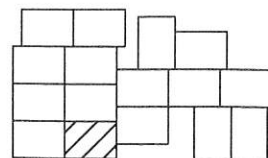


ZAŁĄCZNIK NR 1.8
do decyzji z dnia 18.08.2022 r.
NP.6730.16.2022/26

SKALA 1 : 1 000

z up. WÓJTA

mgr inż. Sylwia Prabucka
Nadzawca Wykonania
i Gospodarki Inwestycyjnej



licencja nr GK.6642.274.2022_0225_CL2
Mapa ewidencji gruntów i budynków
oraz mapa zasadnicza w postaci rastrowej

LEGENDA

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

mgr. URSZULA KUNCEWICZ
Uprawnienia Urbanistyczne Nr 1668
Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Nurper członkowski Z-262
Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów

Kunecwicz

76/359

75/358



10 m 0 10 m 20 m 30 m

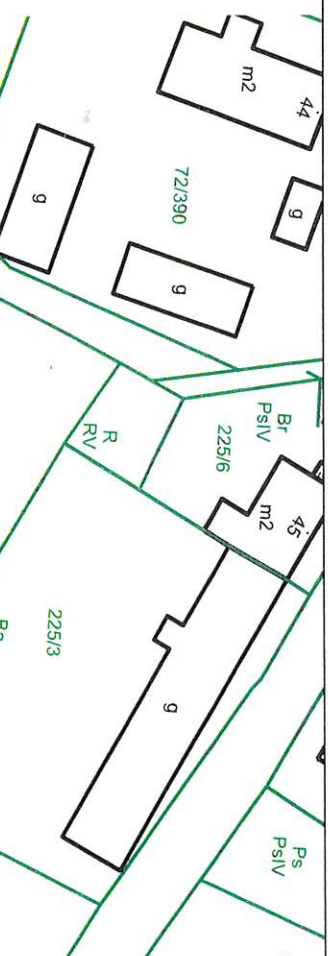
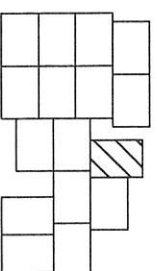
Ls

licencija nr GK.6642.274.2022_0225_CL2

NP.6730.16.2022/26
SKALA 1 : 1 000

**Mapa ewidencji gruntów i budynków
oraz mapa zasadnicza w postaci rastrowej**

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI



Contributing

5

+

mgr URSZULA KUNCEWICZ,
Uprawnienia Urbanistyczne Nr 1
Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Numer członkowski Z-262
Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów

R
Riva

Amesbury

~~2 up. WOTA~~

2 up. WÓJTA

5

R
RIVA

上

$$E_{IV}$$
$$\begin{array}{c} k \\ kIV \end{array}$$
R
Riva~~RIVA~~ ~~r~~
 ~~r~~ ~~र~~

२२

22E14

R

225

Ps
Delv

2225/3

226/4

Ps

2424

~~R
R/VB~~

72/385

7/13/85

上

72/385



Z

0	10 m	20 m	30 m
10 m	0	10 m	20 m
20 m	10 m	0	10 m
30 m	20 m	10 m	0

ZALĄCZNIK NR 1.10
do decyzji z dnia 18.08.2022 r.
NP.6730.16.2022/26

SKALA 1 : 1 000

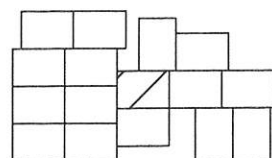
LEGENDA



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

licencja nr GK.6642.274.2022_0225_CL2

Mapa ewidencji gruntów i budynków
oraz mapa zasadnicza w postaci rastrowej



mgr URSZULA KUNCEWICZ
Uprawnienia Urbanistyczne Nr 1668
Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Nurter członkowski Z-262
Zachodniej Olszawskiej Izby Urbanistów

mgr inż. Urszula Kuncewicz
Nurter członkowski Z-262
Zachodniej Olszawskiej Izby Urbanistów

powiat gorzelecki

212/4

R
RV

R
RV

R
RIVa

R
RIVa

W

333

85

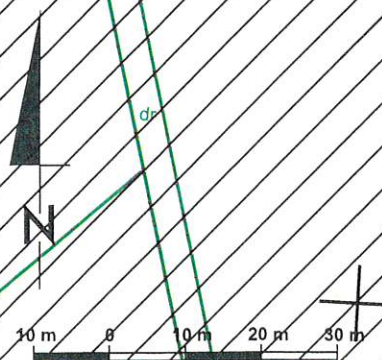
85

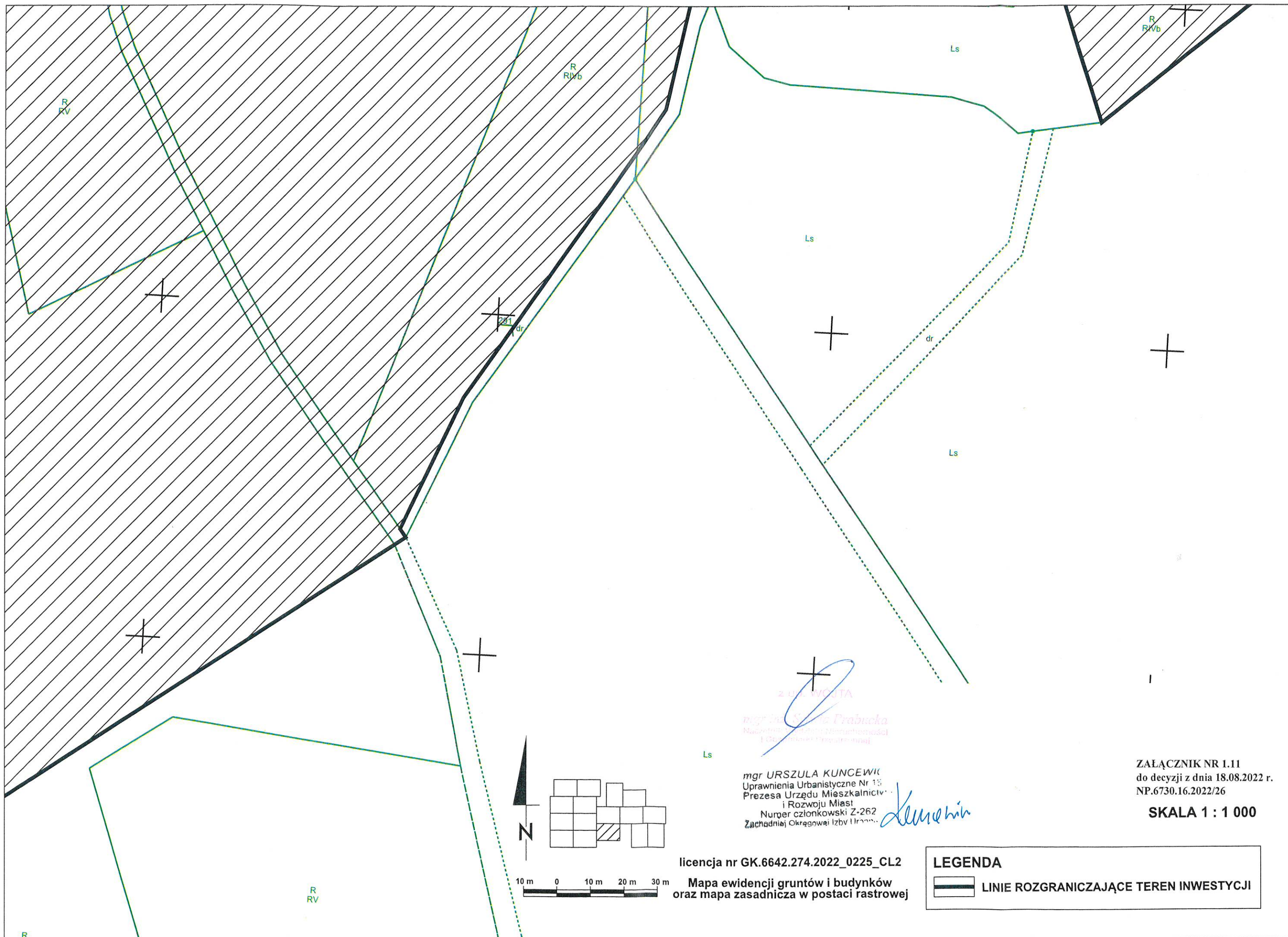
R
RIVa

R
RIVa

R
RIVb

R
RIVa





mgr inż. Urszula Kuncewicz
Pracownia Urbanistyczna
i Rozwoju Miast
Numer członkowski Z-262
Zachodniej Okręgowej Izby Inżynierów

ZALĄCZNIK NR 1.11
do decyzji z dnia 18.08.2022 r.
NP.6730.16.2022/26
SKALA 1 : 1 000

licencja nr GK.6642.274.2022_0225_CL2
Mapa ewidencji gruntów i budynków
oraz mapa zasadnicza w postaci rastrowej

LEGENDA
— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

SKALA 1 : 1 000

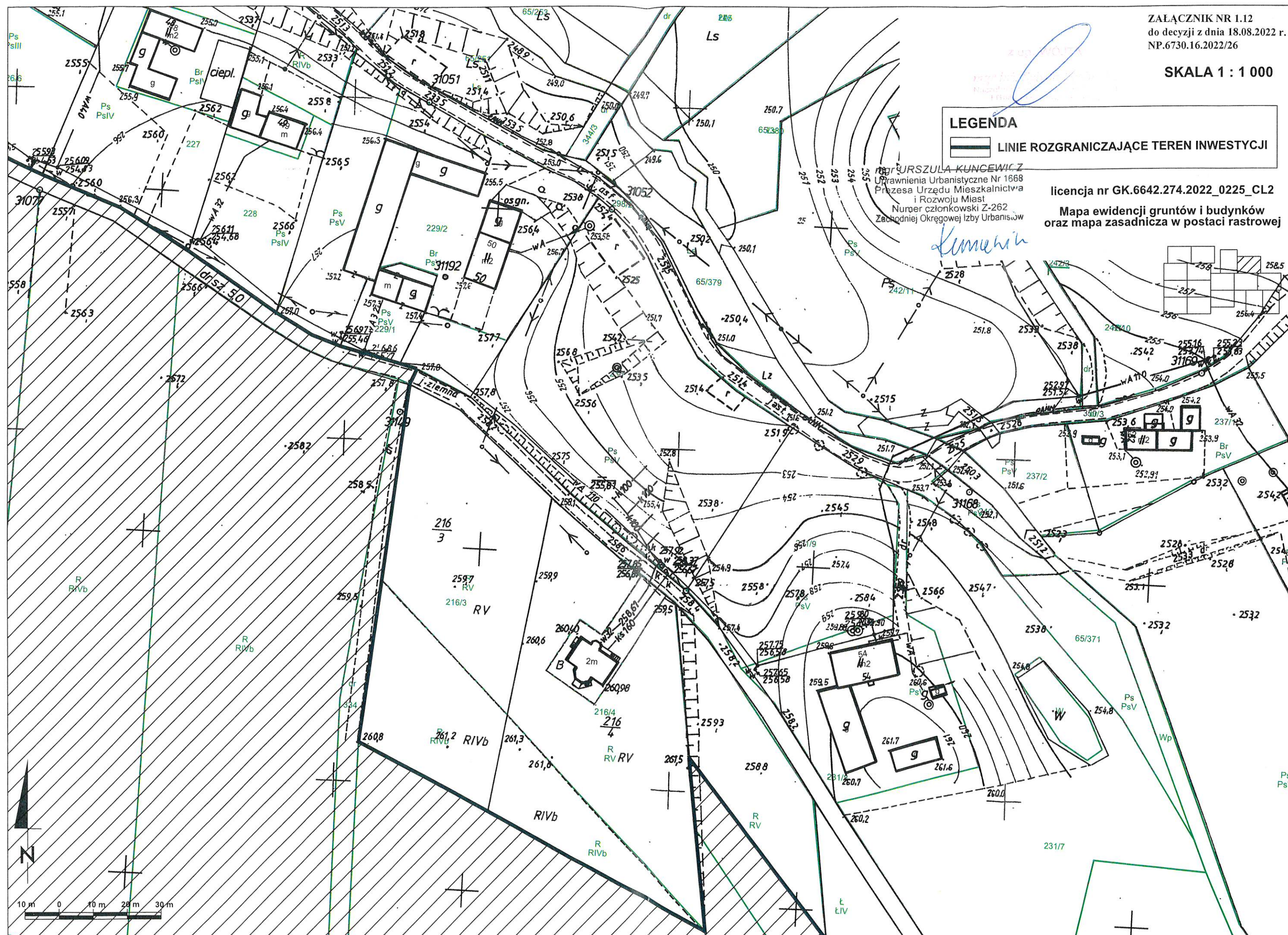
LEGENDA

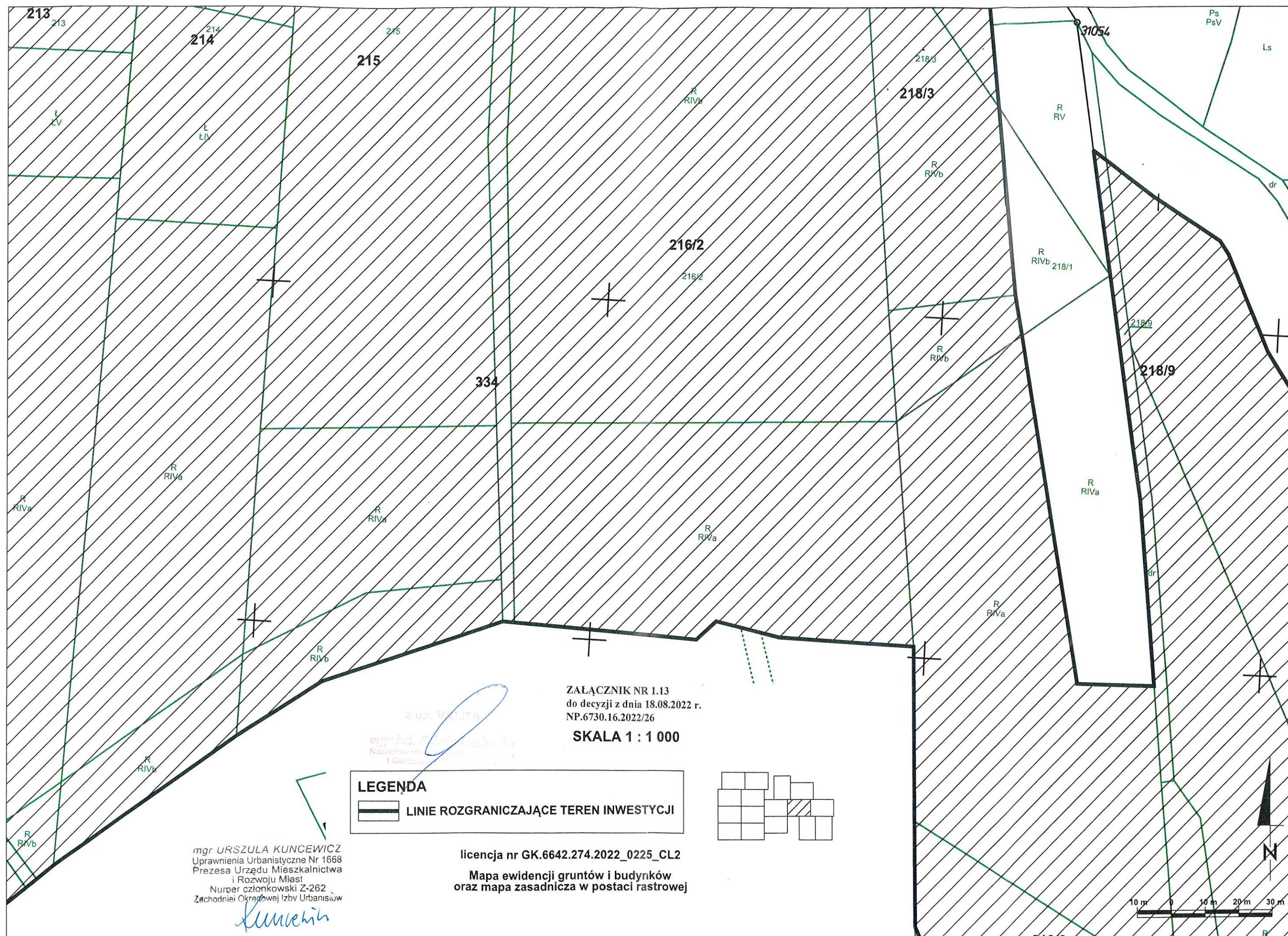
— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

mgr URSZULA KUNCEWICZ
Uprawnienia Urbanistyczne Nr 1668
Przewodnicząca Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Numer członkowski Z-262
Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów

licencja nr GK.6642.274.2022_0225_CL2

Mapa ewidencji gruntów i budynków
oraz mapa zasadnicza w postaci rastrowej





SKALA 1 : 1 000

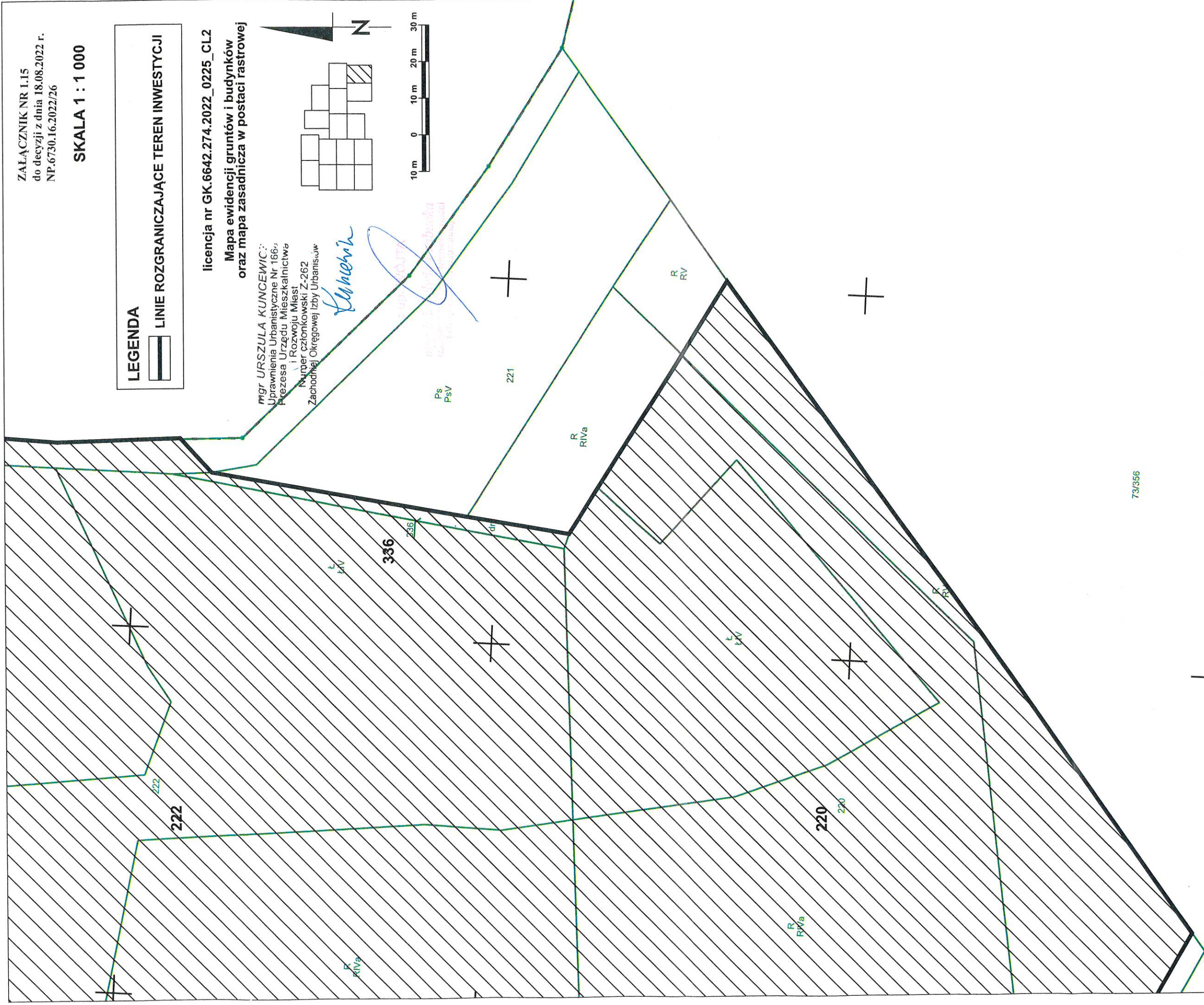
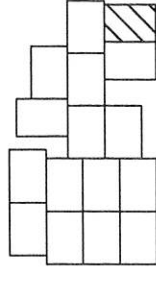
LEGENDA



— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

licencja nr GK.6642.274.2022_0225_CL2
Mapa ewidencji gruntów i budynków
oraz mapa zasadnicza w postaci rastrowej

mgr URSZULA KUNCEWICZ
Uprawnienia Urbanistyczne Nr 166,
Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Numer członkowski Z-262
Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów



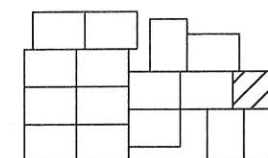
SKALA 1 : 1 000

LEGENDA

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

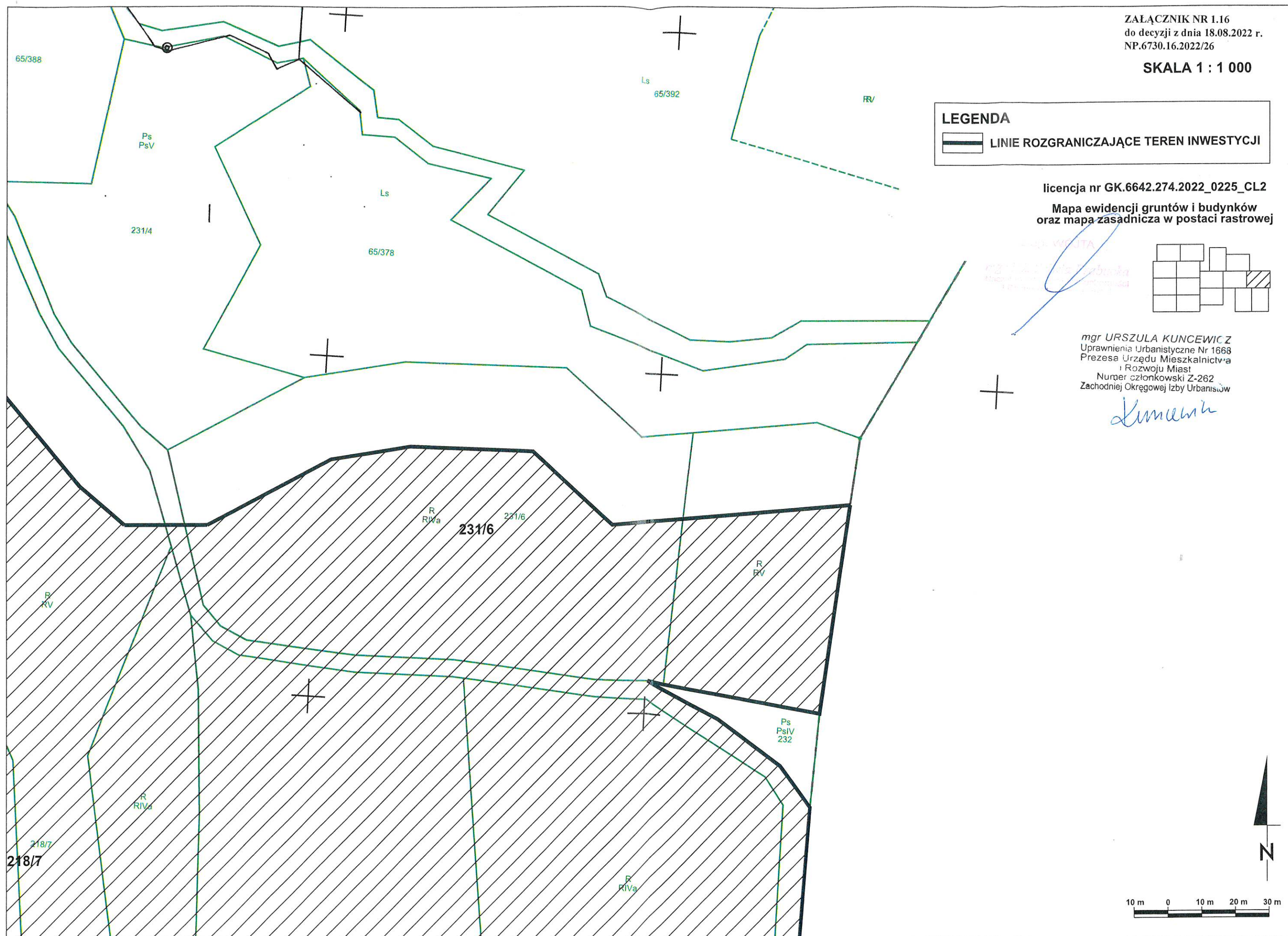
licencja nr GK.6642.274.2022_0225_CL2

Mapa ewidencji gruntów i budynków
oraz mapa zasadnicza w postaci rastrowej



mgr URSZULA KUNCEWICZ
Uprawnienia Urbanistyczne Nr 1868
Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Numer członkowski Z-262
Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów

Urszula Kuncewicz



WYNIK ANALIZY

Budowa elektrowni fotowoltaicznej pn. PV Białogórze 2 o mocy do 55 MW na działkach nr 48/1, 51/1, 52/1, 62/1, 64/1, 64/4, 84, 85, 65, 212/1, 212/4, 213, 214, 215, 216/2, 220, 222, 277, 288, 333, 334, 290/2, 290/3, 290/1, 286, 336 oraz na częściach działek nr 49/1, 50/1, 69/3, 72/385, 83, 218/3, 218/7, 218/8, 231/6, 278, 281/1, 284, 296/1, 218/9, obręb Białogórze, gmina Zgorzelec wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie gminy Zgorzelec.

Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu opracowano zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.):

Ad art. 61 ust. 1 pkt 1

Planowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, dlatego też nie wymaga ustalenia kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej w stosunku do zabudowy na działkach sąsiednich. Stanowi o tym art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad art. 61 ust. 1 pkt 2

Planowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, dlatego też nie wymaga ustalenia dostępu do drogi publicznej. Stanowi o tym art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad 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 ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec przedmiotowe działki położone są w granicach terenu oznaczonego symbolem: MP – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz usług i produkcji niekolidujących z funkcją mieszkaniową, R – tereny rolnicze i ZL1 – tereny dolesień, ZN – tereny zieleni nieurządzonej.

W nieobowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec część terenu objętego wnioskiem położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem: RP – pola uprawne, rezerwy kierunkowe pod zabudowę mieszkaniową, RP – pola uprawne, RZ – trwałe użytki zielone. Pozostała część działki nie była objęta planem miejscowym.

Teren objęty wnioskiem będzie zlokalizowany na gruntach rolnych: RIVa, RIVb, RV, RVI, ŁIV, ŁV, PsIV, PsV oraz na terenach: nieużytków N, wód powierzchniowych płynących Wp, gruntów pod rowami W i dróg dr.

Przygotowała: mgr Urszula Kuncewicz,
uprawnienia urbanistyczne Nr 1668.

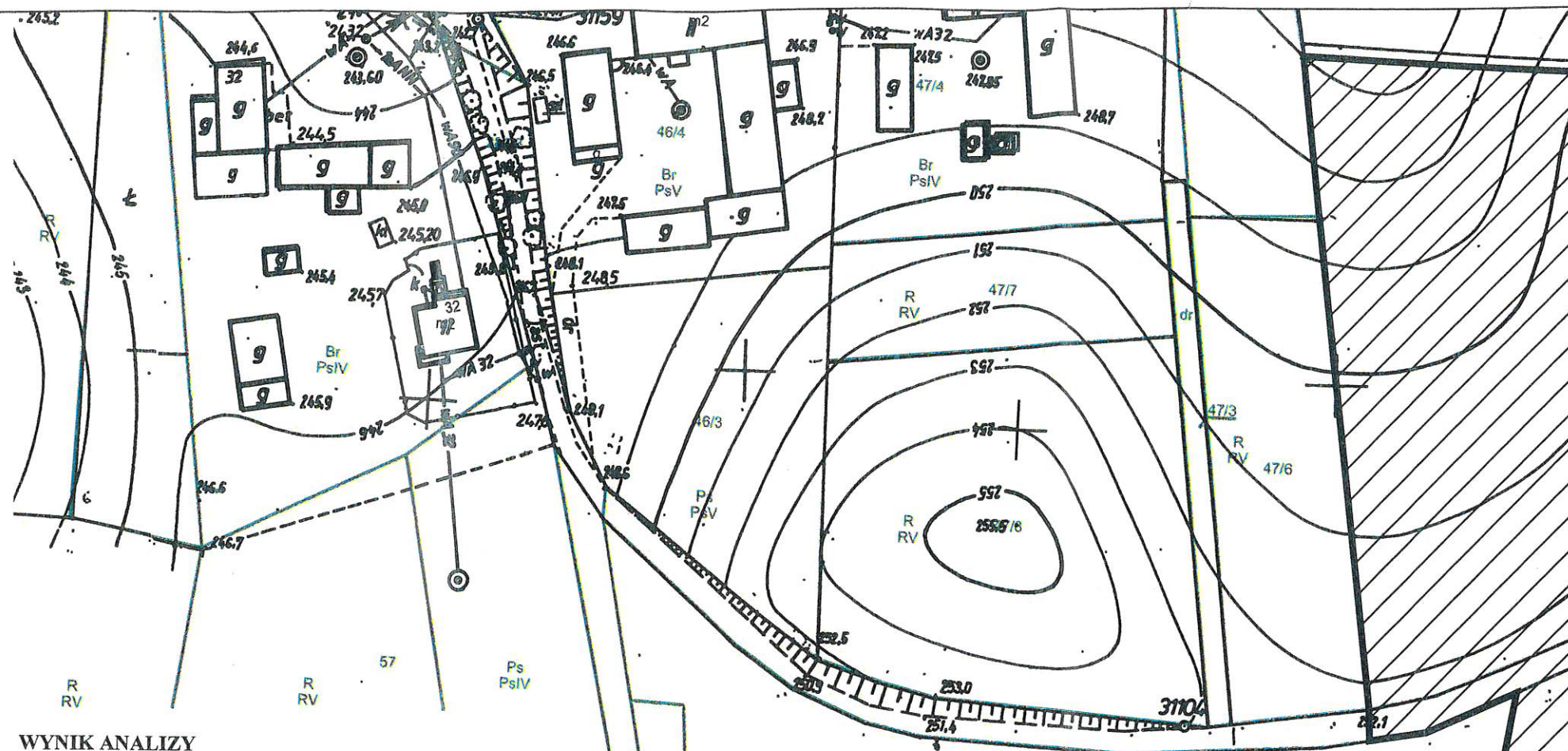
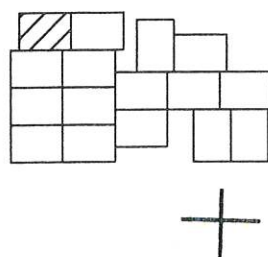
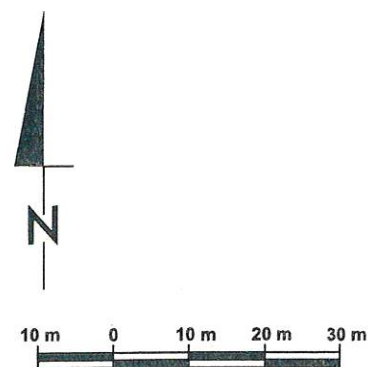
SKALA 1 : 1 000

LEGENDA

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

licencja nr GK.6642.274.2022_0225_CL2

Mapa ewidencji gruntów i budynków
oraz mapa zasadnicza w postaci rastrowej



WYNIK ANALIZY

Ad art. 61 ust. 1 pkt 1

Planowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii, dlatego też nie wymaga ustalenia kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej w stosunku do zabudowy na działkach sąsiednich. Stanowi o tym art. 61 ust.3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad art. 61 ust. 1 pkt 2

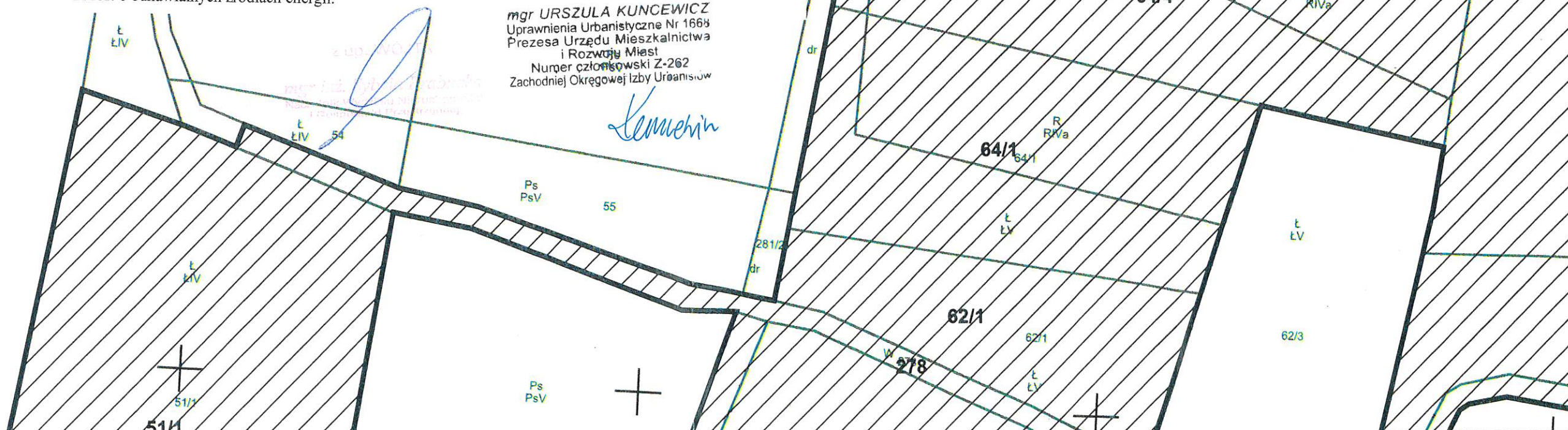
Planowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii, dlatego też nie wymaga ustalenia dostępu do drogi publicznej. Stanowi o tym art. 61 ust.3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad 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 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

mgr URSZULA KUNCEWICZ
Uprawnienia Urbanistyczne Nr 1668
Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Numer członkowski Z-262
Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów

Kuncewicz



Rozdzielnik do decyzji o warunkach zabudowy z dnia 18.08.2022 r. znak: NP.6730.16.2022/26:

1. Solar Technics Sp. z o.o., ul. Rataja 21, 59-220 Legnica.
2. Pozostałe strony postępowania w trybie art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r – Kodeks postępowania administracyjnego.
3. a/a.