

NP.6730.25.2023/12

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 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 2023 r. poz. 977) 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:**

PVE 264 Sp. z o.o. z/s przy ul. Chodkiewicza 7/1C, 85-065 Bydgoszcz,

**w sprawie:**

ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 4 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 251, obręb Sławnikowice, gmina Zgorzelec.

**Wójt Gminy Zgorzelec ustala**

**na rzecz PVE 264 Sp. z o.o. z/s przy ul. Chodkiewicza 7/1C, 85-065 Bydgoszcz, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 4 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 251, obręb Sławnikowice, gmina Zgorzelec.**

**I. Rodzaj inwestycji:**

Budowa do 4 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

**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, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 5,0 m od granicy z drogami gminnymi wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
- 1.2. maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,70;
- 1.3. powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%;
- 1.4. wysokość paneli: do 5,0 m;
- 1.5. gabaryty kontenerowej stacji transformatorowej (każda):
  - szerokość elewacji frontowej: do 7,0 m;
  - wysokość: do 5,0 m;
  - geometria dachu: dowolna.
- 1.6. gabaryty magazynu energii (każdy):
  - szerokość elewacji frontowej: do 12,0 m;
  - wysokość: do 5,0 m;
  - geometria dachu: dowolna.
- 1.7. należy zastosować matowy moduł fotowoltaiczny.

Projekt budowlany wraz z projektem zagospodarowania działki powinien spełniać przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 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. 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 nie 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 z późn. zm.).

### **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 2022 r. poz. 2556 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: Wójt Gminy Zgorzelec Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 12 maja 2023 r. stwierdził:**

- brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla rzeczony inwestycji pn.: „Budowa do 4 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 251, obr. Sławnikowice, gmina Zgorzelec”, jako przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- określił warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

## **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 2023 r. poz. 1587), 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.

## **4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z art. 5 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 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 2023 r. poz. 682 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. z 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 2023 r. poz. 645 z późn. zm.).
- 5) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. poz. 1518).
- 6) Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478).

Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się w obszarze zdrenowanym.

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.

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 26.07.2023 r., znak: WR.ZPU.6.521.196.2023.SB Dyrektora Zarządu Zlewni w Zgorzelcu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

#### **III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Granice opracowania terenu inwestycji oznaczono na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

#### **UZASADNIENIE**

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpiła PVE 264 Sp. z o.o. z/s przy ul. Chodkiewicza 7/1C, 85-065 Bydgoszcz. Wniosek obejmuje część działki, dla której 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 urzędnikowi.

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 (20.07.2023 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 18.07.2023 r. znak: NP.6730.25.2023/5) 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 26.07.2023 r. znak: WR.ZPU.6.521.196.2023.SB);
- 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 (20.07.2023 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 18.07.2023 r. znak: NP.6730.25.2023/7) 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 (24.07.2023 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 18.07.2023 r. znak: NP.6730.25.2023/8) 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 (20.07.2023 r.) wystąpienia o uzgodnienie (pismo z dnia 18.07.2023 r. znak: NP.6730.25.2023/9) organ uzgadniający nie zajął stanowiska.

Pismem z dnia 19.06.2023 r. znak: NP.6730.25.2023/2 tut. organ 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 08.08.2023 r. znak: NP.6730.25.2023/11 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 2023 r. poz. 977).

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 2023 r. poz. 682 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 wniosek 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 prowadziłyby 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 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.).

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

#### Załączniki:

Nr 1: mapa ewidencyjna w skali 1:1000 z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji.

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.

#### Otrzymują:

1. Strony postępowania zgodnie z rozdzielnikiem pozostającym w aktach sprawy.
2. a/a.



## **WYNIK ANALIZY**

### **Budowa do 4 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 251, obręb Sławnikowice, gmina 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 2023 r. poz. 977) 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 obszar objęty wnioskiem położony jest w granicach terenu oznaczonego symbolem R – tereny rolnicze.

Obszar objęty wnioskiem nie był objęty miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec.

Działka nr 251, obręb Sławnikowice posiada następujące użytkowanie: RIVb, RIVa, RV.

Przygotowała: mgr Urszula Kuncewicz,  
uprawnienia urbanistyczne Nr 1668.