

A.6730.3.2021

**DECYZJA NR 4.2021  
o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), zwanej dalej ustawą, oraz w oparciu o art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735), zwanej dalej Kpa, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.01.2021 r. (data wpływu 29.01.2020 r.), uzupełnionego pismem z dnia 24 lutego 2021 r. (data wpływu 25.02.2021r.) pani Karoliny Ceglarz, 44-100 Gliwice, ul. Zygmunta Starego 11A, występującej z pełnomocnictwa spółki SIG Polska Portfolio 5 Sp. z o.o., 00-073 Warszawa, plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, z uwzględnieniem wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu nr A.6730.3.2021 z dnia 12.03.2021 r.,

**ustalam dla**

**spółki SIG Polska Portfolio 5 Sp. z o.o.,  
00-073 Warszawa plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2,  
warunki zabudowy terenu obejmującego  
działkę ozn. nr ewid. gruntu 410 i część działki ozn. nr ewid. gruntu 486  
położone w Roźniątowie,**

**dla inwestycji polegającej na budowie:**

- **elektrowni fotowoltaicznej „Roźniątów” o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne o wysokości do 5 m, montażem do piętnastu kontenerowych stacji transformatorowych o wysokości do 4 m, montażem do sześciu magazynów energii o wysokości do 3 m i budowie ogrodzenia o wysokości do 2,5 m.**

**I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.**

- 1.** Lokalizacja inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Roźniątów” o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne o wysokości do 5 m, montażem do piętnastu kontenerowych stacji transformatorowych o wysokości do 4 m, montażem do sześciu magazynów energii o wysokości do 3 m i budowie ogrodzenia o wysokości do 2,5 m, planowana jest na niezabudowanych działkach użytkowanych rolniczo, ozn. nr ewid. gruntu 410 i 486 położonych w Roźniątowie.
- 2.** Analizie został poddany obszar odpowiadający wymaganiom zawartym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), tj. obejmujący trzykrotną szerokość frontu działek ozn. nr ewid. gruntu 410 i 486. Obszar analizowany został oznaczony na rysunku stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej decyzji linią przerywaną w kolorze czarnym. W obszarze analizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie dominują tereny rolnicze, tj. grunty orne. W dalszym sąsiedztwie występują tereny: istniejącej zabudowy

zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny rolnicze (grunty orne, łąki, pastwiska, sady, tereny zadrzewione i las).

## **II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

### **1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi; brak jest ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację planowanej inwestycji.

### **2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

Ze względu na charakter inwestycji, tj. budowa elektrowni fotowoltaicznej „Rozniątów” o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, nie jest wymagane zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy spełnienie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 2.1. Linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od granicy działki drogowej, ozn. nr ewid. gruntu 343.
- 2.2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się.
- 2.3. Szerokość elewacji frontowej – dla każdej stacji transformatorowej – do 5 m, natomiast dla każdego magazynu energii – do 10 m.
- 2.4. Wysokość elewacji frontowej dla każdej stacji transformatorowej – do 4 m, natomiast dla każdego magazynu energii – do 3 m. Wysokość konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne – do 5 m.
- 2.5. Geometria dachu – dla każdej stacji transformatorowej oraz dla każdego magazynu energii – ustala się dach płaski, dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°. Dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachowego.

### **3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

- 3.1. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) określa się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, wyrażone wskaźnikami  $L_{Aeq D}$  i  $L_{Aeq N}$ , które to wskaźniki mają zastosowanie do ustalania i kontroli warunków korzystania ze środowiska, w odniesieniu do jednej doby (wyrażone w decybelach [dB]), jak dla terenów zabudowy zagrodowej:

1) od drogi:

- $L_{Aeq D}$  w przedziale czasu odniesienia równym 16 godzinom – 65 dB
- $L_{Aeq N}$  w przedziale czasu odniesienia równym 8 godzinom – 56 dB

2) od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu:

- $L_{Aeq D}$  w przedziale czasu odniesienia równym 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym – 55 dB
- $L_{Aeq N}$  w przedziale czasu odniesienia równym 1 najmniej korzystnej godzinie nocy – 45 dB.

- 3.2. Wszystkie odpady powstałe w trakcie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.).

### **4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy.**

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

- 5.1. Zaopatrzenie obiektu w infrastrukturę techniczną:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- zasilanie energią – docelowo podłączenie do sieci elektroenergetycznej na warunkach uzgodnionych przez zarządcę sieci,
- odprowadzanie lub oczyszczanie ścieków – nie dotyczy.

Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

5.2. Sposób gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi. W decyzji Burmistrza Strzelec Opolskich nr GK.6220.9.2020 z dnia 8.12.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni słonecznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr 410 i 486 obręb Roźniatów, przy uwzględnieniu następujących warunków:

- 1) wykopy należy zabezpieczyć przed przedostaniem się do gruntu substancji szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 2) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju, tankowania i naprawy pojazdów, należy zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód;
- 3) zaplecze wyposażyć w środki do neutralizacji rozpylanych substancji ropopochodnych (sorbenty) w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu – zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania;
- 4) zabiegi mycia paneli wykonywać przy użyciu zdemineralizowanej wody, bez dodatków chemicznych (detergentów) lub z użyciem środków biodegradowalnych;
- 5) w przypadku zastosowania transformatorów olejowych, na wypadek awarii, w celu uniknięcia przedostania się oleju lub cieczy izolacyjnej do środowiska wodno-gruntowego, pod transformatorami należy zastosować szczelne misy olejowe, będące w stanie zmagazynować 100% oleju oraz wody z akcji gaśniczej, wykonane z takich materiałów, aby ciecz izolacyjna lub olej nie przedostały się do środowiska gruntowo-wodnego.

5.3. Niezanieczyszczone wody opadowe z obiektów i terenu odprowadzić zgodnie z § 28 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), tj. na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych.

5.4. Dojazd do terenu inwestycji – projektowanym zjazdem z drogi wewnętrznej gminnej – ul. Wolności (ozn. nr ewid. gruntu. 343), połączonej układem komunikacyjnym z drogą publiczną powiatową nr 1818 O – ul. Biadaczową.

## **6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**

6.1. Inwestycja winna zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, tj. powinna ograniczyć uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby w stosunku do sąsiadujących nieruchomości oraz jej realizacja i eksploatacja winna nie pozbawiać dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z wody i energii elektrycznej.

6.2. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji winny nie wykraczać poza linię rozgraniczającą teren inwestycji.

**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 – nie dotyczy.**

### **III. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**

#### **UZASADNIENIE**

Niniejsza decyzja obejmuje działkę ozn. nr ewid. gruntu 410 i część działki ozn. nr ewid. gruntu 486, o powierzchni do 17,7 ha, położone w Roźniątowie, zawarte w liniach rozgraniczających oznaczonych kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji. Działki ozn. nr ewid. gruntu 410 i 486 w Roźniątowie położone są poza obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poza obszarem wymagającym sporządzenia takiego planu i poza obszarem terenów zamkniętych.

Zgodnie z art. 50 ust. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy roboty budowlane:

- 1) polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, albo
- 2) niewymagające pozwoleń na budowę.

Realizacja planowanej inwestycji, tj. budowy elektrowni fotowoltaicznej „Roźniatów” o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wniosek z dnia 28.01.2020 r. uzupełniony w dniu 24.02.2021 r. o ustalenie warunków zabudowy dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Roźniatów” o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w ramach którego przewiduje się realizację następujących elementów:

- konstrukcji montażowej wolnostojącej, przy czym wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi panelami fotowoltaicznymi wynosić będzie maksymalnie 5 m, natomiast kąt jej nachylenia do 35°, dopuszcza się stosowanie trackerów,
- modułów fotowoltaicznych w ilości do 46875 sztuk (liczba modułów fotowoltaicznych zależna jest od ich mocy jednostkowej),
- string-boxów,
- inwerterów (falowniki) w ilości do 100 szt.,
- do 15 stacji transformatorowych SN z transformatorem,
- przewodów elektrycznych,
- systemu monitoringu – ochrony (np. czujniki ruchu, kamery) oraz parametrów pracy farmy fotowoltaicznej,
- ogrodzenia o wysokości do 2,5 m,
- instalacji odgromowej,
- do 6 magazynów energii o mocy do 2,5 MW,
- infrastruktury towarzyszącej,
- pozostałych elementów infrastruktury niezbędnych do funkcjonowania niniejszej inwestycji.

Do wniosku o ustalenie warunków zabudowy dołączono ostateczną Decyzję Burmistrza Strzelec Opolskich nr GK.6220.9.2020 z dnia 8.12.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia dla przedmiotowej inwestycji, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wnioskowanego przedsięwzięcia, nakładając warunki realizacji wymienione w pkt 5.2. decyzji.

W niniejszej decyzji uwzględniono wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 12.03.2021 r. W obszarze analizowanym dominują tereny

rolnicze, ponadto występuje zabudowa usługowa, łąki i pastwiska, zadrzewienia, las, w dalszym sąsiedztwie występują tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż spełnione zostały warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy:

- 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 – ze względu na rodzaj inwestycji, tj. budowę elektrowni fotowoltaicznej „Roźniątów” o mocy do 15 MW wraz z ww. infrastrukturą towarzyszącą nie jest wymagane zgodnie z art. 61 ust. 3 spełnienie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – działki ozn. nr ewid. gruntu 410 i 486 w Roźniątowie położone są przy drodze gminnej wewnętrznej – ul. Wolności (działka ozn. nr ewid. gruntu 343), połączonej układem komunikacyjnym z drogą publiczną powiatową nr 1818 O – ul. Biadaczową;
- 3) uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – zaopatrzenie w energię elektryczną planowane jest docelowo poprzez podłączenie do sieci elektroenergetycznej na warunkach uzgodnionych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Według rejestru gruntów działka ozn. nr ewid. gruntu 410 ma powierzchnię 11,2700 ha i kategorię gruntów – grunty orne: RIVa, RIVb, RV i RVI, natomiast działka ozn. nr ewid. gruntu 486 ma powierzchnię 6,4500 ha i kategorię gruntów – grunty orne: RIVa, RIVb i RV. Teren pod panelami i pomiędzy rzędami paneli ma mieć charakter terenu biologicznie czynnego. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) zamierzenie budowlane nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Teren inwestycji nie jest objęty formą ochrony ani ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację planowanego urządzenia budowlanego.

Strony postępowania zostały ustalone z wykorzystaniem danych dotyczących stosunków własnościowych zawartych w zasobach geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Strzelcach Opolskich. Strony zawiadomiono o wszczęciu postępowania pismem z dnia 26.02.2021 r., w którym określono 14-dniowy termin do składania ewentualnych uwag i zastrzeżeń. Strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Zgodnie z ustawą pismem z dnia 19.03.2021 r. projekt decyzji o warunkach zabudowy przesyłano w celu uzgodnienia do organów określonych w art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy:

- organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych, tj. Starosty Strzeleckiego, 47-100 Strzelce Opolskie, ul. Jordanowska 2,
- organu właściwego w sprawach melioracji wodnych, tj. Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, 45-089 Opole, ul. Odrowążów 2.

Postanowieniem z dnia 7.04.2021 r., znak sprawy ROŚ.673.4.2021.GK (data wpływu do tut. organu 8.04.2021 r.) Starosta Strzelecki uzgodnił decyzję w zakresie regulowanym ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Opolu, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia tutejszego organu z dnia 19.03.2021 r.

o uzgodnienie projektu decyzji (data odbioru doręczenia - 25.03.2021 r.) nie zajął stanowiska w przedmiotowej sprawie. Wobec tego, w myśl art. 53 ust. 5 ustawy nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie uznaje się za dokonanie uzgodnienia projektu decyzji przez organ.

O zakończeniu postępowania dowodowego strony zawiadomiono pismem z dnia 21.04.2021 r., w którym określono 14-dniowy termin do zapoznania się z: materiałem dowodowym zgromadzonym w toku postępowania i uzyskanym w toku postępowania administracyjnego ww. postanowieniem Starosty Strzeleckiego. Termin upłynął z dniem 11.05.2021 r. Strony na etapie zakończenia postępowania dowodowego nie wniosły uwag do zgromadzonego materiału dowodowego.

### **Mając na uwadze stan faktyczny i prawny postanowiono jak w sentencji.**

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy).

Decyzja niniejsza nie wywołuje skutków, o których mowa w art. 36 ustawy.

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 ustawy).

Tutejszy organ stwierdzi wygaśnięcie decyzji, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy).

### **POUCZENIE**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za pośrednictwem Burmistrza Strzelec Opolskich w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Na podstawie art. 127a § 1 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Na podstawie art. 127a § 2 Kpa 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.

### Załączniki:

- nr 1 - mapa sytuacyjna w skali 1:1000
- nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Z up. BURMISTRZA  
Józef Kampha  
z-ca BURMISTRZA

### Otrzymują:

- 1) Spółka SIG Polska Portfolio 5 Sp. z o.o.  
00-73 Warszawa, plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2  
przez pełnomocnik spółki: Karolina Ceglarsz  
44-100 Gliwice, ul. Zygmunta Starego 11A