

Bystrzyca Kłodzka, 05.09.2022r.

### INFORMACJA

o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania

Burmistrz Bystrzycy Kłodzkiej  
podaje do publicznej wiadomości, że w dniu 05.09.2022r. wydana została

decyzja Nr 289/2022 o warunkach zabudowy i zagospodarowania

dla inwestycji:

**budowa „Instalacji odnawialnego źródła energii, instalacji paneli fotowoltaicznych o mocy do 5 MW, pod nazwą STARA BYSTRZYCA PV, zlokalizowanej w miejscowości Stara Bystrzyca wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą” na działce nr 320/2 oraz na części działki nr 313/2.**

Treść decyzji jw. zostanie opublikowana dnia 08.09.2022 na stronie internetowej:

<https://bip.bystrzycaklodzka.pl/168/219/ogloszenia-obwieszczenia-i-informacje.html>

Z treścią decyzji oraz dokumentacją sprawy można się zapoznać w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Bystrzycy Kłodzkiej przy pl. Wolności 3-4 lok. 9, tel. 74 8117669 w godz. 8:00 do 15:00

z up. Burmistrza  
*Beata Hucaluk-Szpantier*  
Beata Hucaluk-Szpantier  
Z-ca Burmistrza

**DECYZJA nr 289/2022**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA**

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59, art. 60 ust.1, art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z roku 2022 poz. 503), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 735) oraz na podstawie przepisów odrębnych, po rozpatrzeniu wniosku: **NB3 Solar sp. z o. o. z Warszawy**

**ustalam**

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie „**Instalacji odnawialnego źródła energii, instalacji paneli fotowoltaicznych o mocy do 5 MW, pod nazwą STARA BYSTRZYCA PV, zlokalizowanej w miejscowości Stara Bystrzyca wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą**” na działce nr 320/2 oraz na części działki nr 313/2.

**1. Charakterystyka rzeczowo-funkcjonalna i techniczna inwestycji:**

1.1- Elektrownia fotowoltaiczna o mocy do 5 MW:

- zespół paneli fotowoltaicznych usadowionych na stelażach (konstrukcji wsporczej), nie związanych trwale z gruntem. Panele będą ustawione w rzędach w linii wschód-zachód; całkowita wysokość konstrukcji wraz z panelami – do 4,5m;
- inwertery w ilości od 10 szt. (w przypadku zastosowania inwertera centralnego), lub w ilości do 250 szt. (w przypadku inwerterów łańcuchowych – rozproszonych ),
- kontenery z rozdzielnicą, transformatorem, urządzeniami sterującymi oraz inwerterem (w przypadku zastosowania instalacji z inwerterem centralnym) – do 10 szt.; kontenery nie związane trwale z gruntem; wymiary pojedynczego kontenera: długość - do 10m, szerokość – do 5m, wysokość - do 4m.
- dopuszcza się realizację zintegrowanego systemu magazynowania energii – bez możliwości zabudowy dodatkowymi obiektami kubaturowymi albo przekraczającymi warunki środowiskowe podane w decyzji środowiskowej wydanej dla niniejszego przedsięwzięcia, o której mowa w pkt 5.3 niniejszej decyzji, albo nieuwzględnienie w procedurze wydania decyzji środowiskowej.

1.2. komunikacja wewnętrzna – drogi i place utwardzone.

**2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

2.1– Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy- 6m od granicy z drogą gminną (dz. gr. nr 557), i 40 m od najbliższych działek zabudowanych nr: 313/1 i 311/8 zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji

2.2- Ze względu na przedmiot inwestycji – budowa elektrowni fotowoltaicznej- stanowiącej obiekt infrastruktury technicznej, nie określa się pozostałych warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

**3. Warunki w zakresie obsługi komunikacji:**

Dojście i dojazd należy projektować:

- 1) dla działki nr 320/2 - od drogi gminnej (dz. gr. nr 557) poprzez drogi gminne: (dz. gr. 556, 542 ), most na cieku wodnym (dz. gr. nr 598), drogę gminną (dz. gr. nr 554) włączoną do drogi gminnej Bystrzyca Kłodzka - Spalona
- 2) dla działki nr 313/2 – od drogi gminnej (dz. gr. nr 311/5) poprzez drogę gminną (dz. gr. nr 542), most na cieku wodnym (dz. gr. nr 598), drogę gminną (dz. gr. nr 554) włączoną do drogi gminnej Bystrzyca Kłodzka - Spalona

Drogi gminne nie będą w najbliższym czasie remontowane i utwardzane.

#### **4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 4.1 – zasilanie w energię elektryczną należy projektować z sieci elektroenergetycznej, w sposób określony przez właściciela sieci. W przypadku zaistnienia kolizji przyszłej budowy lub zagospodarowania terenu z siecią elektroenergetyczną, dopuszcza się możliwość jej przebudowy na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- 4.2 – woda do celów technicznych (mycie paneli) będzie dowożona w beczkowozach.
- 4.3 – odprowadzenie ścieków – nie przewiduje się infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.
- 4.4 – wody opadowe należy odprowadzić na własny teren nieutwardzony. Zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na sąsiednie działki.
- 4.5 – odpady stałe powstające w obrębie inwestycji należy gromadzić w miejscu do tego przeznaczonym i wywozić na składowisko gminne odpadów na zasadach umowy ze służbą komunalną lub w inny sposób zgodny z ustawą z dnia 14.12.2012r o odpadach (Dz.U. 2019, 701 tj.ze zm.) z uwzględnieniem warunków podanych w Decyzji Środowiskowej nr RGŻ.6220.16.8.2020 z dnia 02.03.2021r.

#### **5. Warunki dotyczące ochrony środowiska:**

- 5.1 Inwestycja nie powinna pogarszać istniejącego stanu środowiska.
- 5.2 Dla przedsięwzięcia objętego niniejszą decyzją została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowania nr RGŻ.6220.16.8.2020 z dnia 02.03.2021r. W związku z powyższym inwestycja musi spełniać wszystkie warunki podane w decyzji środowiskowej jw.  
W decyzji tej stwierdza się o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Instalacji odnawialnego źródła energii, instalacji paneli fotowoltaicznych STARA BYSTRZYCA PV o mocy 5 MW wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, zlokalizowanej w miejscowości Stara Bystrzyca, gm. Bystrzyca Kłodzka na dz. ewid. nr 320/2 i cz. dz. ewid. nr 313/2, określając jednocześnie środowiskowe uwarunkowania realizacji niniejszej inwestycji.
- 5.3 Planowana inwestycja nie narusza wymagań oraz ograniczeń określonych w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (Dz. U.2017 poz. 519)
- 5.4 Realizacja inwestycji na gruncie RIVa, RIVb, RV, ŁIV nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U.2017.1161). Inwestycja wymaga uzyskania warunków wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

#### **6. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- 6.1 Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną (ustawa z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 282 z późn. zm)
- 6.2 Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

#### **7. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich**

- 7.1 Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich
- <sup>7.2</sup> Realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby

i wody oraz nie może powodować pozbawiania dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.

<sup>7.3</sup> Usytuowanie inwestycji względem konturu lasu należy określić zgodnie z art. 271 pkt 8 i 8a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019r.poz. 1065 z późn. zm.)

#### **8. Szczególne warunki wynikające z uzgodnień:**

8.1 Starostwo Powiatowe w Kłodzku Wydział Ochrony Środowiska ul. Okrzei 1  
57-300 Kłodzko – postanowienie nr OŚR.6123.111.2022 ŚW3 z dnia 15.04.2022r,  
„Wyłączeniu z produkcji na zasadach określonych w ustawie z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r., poz. 1326), podlegając grunty, na których rozpoczęto inne niż rolne użytkowanie. Oznacza to, że wyliczeniu podlegają jedynie te grunty, którym farma fotowoltaiczna uniemożliwia wykorzystanie rolnicze.

#### **9. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

9.1 – linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000

9.2 – załącznik graficzny nr 1, o których mowa w pkt. 9.1 stanowi integralną część niniejszej decyzji

9.3 - ustalenia graficzne sporządzone na mapie określonej jako załącznik nr 1 stanowią wynik analizy zabudowy i zagospodarowania obszaru przyległego i są integralną częścią niniejszej decyzji.

9.4 - pozostałe ustalenia zawarte w załączniku graficznym stanowią integralną część decyzji.

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 15.04.2021r wpłynął wniosek Inwestora w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia.

Pismem z dnia 09.06.2021r. na podstawie art. 61 § 1 i 4 Kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów.

W dniu 24.09.2021r. tut. organ zawiadomił Inwestora o zakończeniu postępowania.

Po dokonaniu analizy zgromadzonego materiału oraz treści rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w sprawie analogicznej do niniejszej sprawy organ przystąpił ponownie do rozpatrzenia wniosku.

Pismem z dnia 18.03.2022r. na podstawie art. 61 § 1 i 4 Kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o kontynuowaniu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów.

Nieruchomość objęta inwestycją położona jest na terenie, na którym jest brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U 2022r, poz. 503) w przypadku braku planu miejscowego inwestycja lokalizowana jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy, a jej wydanie jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 w/w ustawy.

Obszar objęty inwestycją stanowią grunty rolne. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości około 17 m od granicy działki objętej decyzją. Tereny przyległe stanowią głównie pola uprawne, i w niewielkim stopniu lasy.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku spełnienia warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 3,4,5 i 6 niniejszego art. 61.

Po sprawdzeniu w/w warunków stwierdzono, że planowane zamierzenie polegające na budowie Instalacji odnawialnego źródła energii, instalacji paneli fotowoltaicznych STARA BYSTRZYCA PV o mocy 5 MW wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, zlokalizowanej w miejscowości Stara Bystrzyca, gm. Bystrzyca Kłodzka na dz. ewid. nr 320/2 i cz. dz. ewid. nr 313/2, spełnia łącznie wszystkie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne do zapisów obowiązującej ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2015r poz. 909) .

Wypełniając obowiązek wynikający z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 poz. 503) projekt decyzji został przesłany do uzgodnienia następującym organom:

1. Starostwo Powiatowe w Kłodzku Wydział Ochrony Środowiska ul. Okrzei 1  
57-300 Kłodzko
2. Tauron Dystrybucja S. A. , ul. Wysockiego 11, 58-300 Wałbrzych

W toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji Wnioskodawca wniósł wyjaśnienia w zakresie dostępu planowanej inwestycji do infrastruktury elektroenergetycznej. Niniejsze wyjaśnienia zostały włączone jako dowód w sprawie.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji.

## POUCZENIE

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Burmistrz Bystrzycy Kłodzkiej w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż wydanej decyzji.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
4. Niniejsza decyzja nie uprawnia inwestora do podjęcia robót budowlanych.
5. Zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia o którym mowa w art. 30 Prawa budowlanego.
6. Z wnioskiem o uzyskanie w/w pozwolenia lub zgłoszenia należy wystąpić do Starosty Kłodzkiego w Kłodzku przy ulicy Okrzei 1, w terminie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przedkładając wraz z wnioskiem 4 egzemplarze projektu budowlanego.
7. Projekt zagospodarowania terenu należy sporządzić na kopii aktualnej mapy zasadniczej, zwanej „mapą do celów projektowych”, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2012 poz. 462) oraz przepisu §4 ust 1 i §5 rozporządzenia Ministra GPiB z dnia 21 lutego w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z dnia 13 marca 1995 r. Nr 25, poz. 133).
8. Projekt winien być sporządzony przez projektanta będącego członkiem właściwej izby zawodowej architektów lub inżynierów budownictwa w swej specjalności (posiadającego prawo do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie art. 12 ustawy Prawo Budowlane) zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. **Od niniejszej decyzji stronom przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu, za pośrednictwem organu, który wydał decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.**
10. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję
11. 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.
12. Zgodnie z art. 130 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r Kodeksu postępowania administracyjnego:  
§1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu  
§2. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji  
§3. Przepisów §1 i 2 nie stosuje się w przypadkach, gdy;  
1) decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności ( art. 108)  
2) decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy
- §4. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest z godna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

13. Wnioskodawcy przysługuje uprawnienie, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załączniki :

1. Załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000
2. Załącznik nr 2 – wynik „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,,

Sporządził (osoba, o której mowa w art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym –Dz. U. z roku 2022 poz. 503):

*Danota Tulkani*



*7 up. Burmistrza*  
*Beata Hucaluk-Szpanier*  
Z-ca Burmistrza

Otrzymują :

Strony wg rozdzielnika w aktach sprawy

Sporządziła: Beata Bernacka



