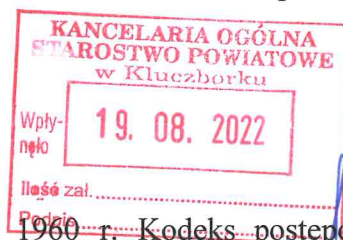


Kluczbork, dnia 19 sierpnia 2022 r.

GNP.6730.48.2022.MG

DECYZJA
o warunkach zabudowy



Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) oraz 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), w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 tejże ustawy,

– po rozpatrzeniu wniosku: **firmy RES FARM 1 Sp. z o.o.**, z dnia 04.07.2022 r. (data wpływu),

dotyczącego: **ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych nr 1 ark.m.4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark.m.7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark.m.2 obręb Smardy Górne,**

na podstawie przepisów odrębnych:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1973, z późn. zm.),
- 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 2019 r. poz. 1065),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588, z późn. zm.),

u s t a l a m

dla: **firmy RES FARM 1 Sp. z o.o.**,

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: **budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych nr 1 ark.m.4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark.m.7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark.m.2 obręb Smardy Górne.**

Warunki są następujące:

I. Rodzaj inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest zmiana zagospodarowania części działek ewidencyjnych nr 1 ark.m.4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark.m.7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark.m.2 obręb Smardy Górne poprzez budowę urządzeń infrastruktury technicznej - zespołu paneli fotowoltaicznych, których przeznaczeniem będzie produkcja energii elektrycznej w odnawialnym źródle wraz z niezbędną infrastrukturą elektryczną i przyłączeniem do krajowej sieci elektroenergetycznej, jako jednostki wytwórczej energii elektrycznej. Całkowita powierzchnia terenu przewidziana pod elektrownię wraz z infrastrukturą wynosi maksymalnie 3,2 ha.

Inwestycja obejmuje budowę:

- wolnostojących konstrukcji montażowych wbijanych w ziemię, służących do mocowania paneli fotowoltaicznych, montowanych w rzędach,
- paneli fotowoltaicznych, zbudowanych z ogniw fotowoltaicznych,
- falowników (inwerterów) i rozdzielnic - w ilości do określenia na etapie projektu budowlanego,
- kabli zasilających Sn, nn i sterowniczych, skrzynek elektrycznych oraz urządzeń elektrycznych,

- kontenerowych lub prefabrykowanych stacji transformatorowej wraz z magazynami energii – do 3 szt.,
- pozostałych elementów wchodzących w skład instalacji fotowoltaicznej w tym: instalacji odgromowej, przeciwnapięciowej, przeciwpożarowej, systemu monitoringu i oświetlenia,
- infrastruktury i obiektów towarzyszących,
- ogrodzenia instalacji wraz z bramami wjazdowymi,
- utwardzonej kruszywem łamanym drogi technologicznej/serwisowej, utwardzonych placów manewrowych i maksymalnie 2 miejsc postojowych przy każdej stacji trafo.

II. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

1. Na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:
 - a) bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczeństwo użytkowania, odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne, ochronę środowiska, ochronę przed hałasem i drganiami, odpowiednią charakterystykę energetyczną budynku;
 - b) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu;
 - c) możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego;
 - d) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
 - e) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
 - f) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.
2. Zgodnie z § 3 ust. 1. pkt. 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839), inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany, ponieważ powierzchnia zabudowy projektowanymi systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą jest większa niż 1,0 ha, a teren działek nr 1 ark.m.4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark.m.7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark.m.2 obręb Smardy Górne położony jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy.
3. Należy uwzględnić warunki i wymagania, określone w decyzji Burmistrza Miasta Kluczborka OŚ.6220.21.2021.AW, z dnia 08.02.2022 r., o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowanej w obrębach Gotartów, Smardy Górne, Krzywizna, Gmina Kluczbork, Powiat Kluczborski, Województwo Opolskie”.
4. Na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić:
 - a) prowadzenie na nieruchomościach przewodów i urządzeń technicznych wymaga przedłożenia do wniosku o pozwolenie na budowę zgód właścicieli lub wieczystych użytkowników tych nieruchomości, lub zezwolenia Starosty na przeprowadzenie linii – jeżeli właściciel lub wieczysty użytkownik nieruchomości nie wyraża zgody na wykonanie prac ziemnych,
 - b) po zakończeniu robót ziemnych, teren należy przywrócić do stanu poprzedniego, niezwłocznie po przeprowadzeniu linii.

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy są następujące:

1. Ustalenia dotyczące funkcji i zagospodarowania terenu:

- 1.1. Granicę terenu inwestycji na działkach nr 1 ark.m.4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark.m.7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark.m.2 obręb Smardy Górne określa część graficzna do niniejszej decyzji.
- 1.2. Funkcja terenu inwestycji: tereny obiektów i urządzeń służących do produkcji energii elektrycznej ze źródła odnawialnego – promieniowania słonecznego.

- 1.3. Zagospodarowanie terenu inwestycji: instalacje wolnostojących paneli fotowoltaicznych na stelażach aluminiowych lub stalowych, urządzenia towarzyszące, w tym m.in.: kontenerowe lub prefabrykowane stacje transformatorowe nn/SN, okablowanie stałe i zmiennie prądowe, linie kablowe nn i SN, inwertery, złącza kablowe, rozdzielnie pośrednie, itp., utwardzone ciągi komunikacyjne i miejsca postojowe, ogrodzenie.
- 1.4. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy (stacje transformatorowe wraz z magazynami energii) w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu inwestycji na działkach nr 1 ark.m.4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark.m.7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark.m.2 obręb Smardy Górne (3,2 ha): od 0,001 do 0,006.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 2.1. Linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem w części graficznej niniejszej decyzji.
- 2.2. Gabaryty projektowanych obiektów towarzyszących (kontenerowe stacje trafo wraz z ewentualnym magazynem energii):
 - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: od 15 m² do 60 m²,
 - b) maksymalna szerokość: od 3,0 m do 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość do najwyższej wyniesionej krawędzi dachu: do 4,0 m npt,
 - d) geometria dachu: płaski lub jednospadowy o pochyleniu do 12°, pokryty blachą lub materiałem bitumicznym.
- 2.3. Maksymalna wysokość konstrukcji wsporczych: do 4,0 m npt.

3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 3.1. W granicach terenu objętego ustaleniami niniejszej decyzji nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 916).
- 3.2. Teren inwestycji nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej i w jego granicach nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 840).
- 3.3. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 3.4. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu lub Burmistrza Miasta Kluczborka o znalezisku.
- 3.5. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych znalezisk, co do których, istnieje przypuszczenie że są zabytkiem, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Miasta Kluczborka o znalezisku.
- 3.6. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 4.1. Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
- 4.2. Odprowadzenie ścieków bytowych: nie dotyczy.
- 4.3. Odwodnienie terenu: powierzchniowo, w granicach terenów zielonych na dz. nr 1 ark.m.4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark.m.7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark.m.2 obręb Smardy Górne.
- 4.4. Zasilanie w energię elektryczną: instalacja samowystarczalna.
- 4.5. Wyprowadzenie wyprodukowanej mocy do sieci dystrybucyjnej SN: projektowanym podłączeniem kablowym po wybudowaniu stacji transformatorowej i innych niezbędnych urządzeń technicznych - na warunkach operatora sieci SN.
- 4.6. Zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.

- 4.7. Gromadzenie i usuwanie odpadów w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.
- 4.8. Obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg wewnętrznych.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 5.1. Realizacja inwestycji nie może powodować pozbawienia lub ograniczenia na sąsiadujących z przedmiotowym terenem nieruchomościach, dostępu do: drogi publicznej, urządzeń zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

6. Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, terenach szczególnego zagrożenia powodzią i terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

..... nie dotyczy

IV. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej część graficzną do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 04.07.2022 r. (data wpływu), firma RES FARM 1 Sp. z o.o., wystąpiła do Burmistrza Miasta Kluczborka o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych nr 1 ark.m.4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark.m.7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark.m.2 obręb Smardy Górne. Wniosek, zawierał: określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy w skali 1:1000, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w formie opisowej i graficznej; określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych; określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz, danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko. Ponadto do wniosku dołączono kopię decyzji Burmistrza Miasta Kluczborka OŚ.6220.21.2021.AW, z dnia 08.02.2022 r., o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowanej w obrębach Gotartów, Smardy Górne, Krzywizna, Gmina Kluczbork, Powiat Kluczborski, Województwo Opolskie”.

Rozpatrując wniesiony wniosek, stwierdzono, że teren objęty wnioskiem nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani też gmina Kluczbork nie ogłosiła o przystąpieniu do jego sporządzenia, a także brak jest obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającego z przepisów odrębnych. Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503), ustalenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, w przypadku gdy nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 59 ust. 1 cyt. wyżej ustawy, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przedmiotowa inwestycja obejmuje zmianę zagospodarowania terenu obejmującego części działek ewidencyjnych nr 1 ark.m.4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark.m.7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark.m.2 obręb Smardy Górne, użytkowanego dotychczas jako łąki i uprawy polowe, poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na budowie instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych. Panelom towarzyszyć będzie infrastruktura techniczna, jak m.in. transformatory wraz z możliwymi magazynami energii i inwertery. W granicach terenu inwestycji na dz. nr 1 ark.m.4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark.m.7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark.m.2 obręb Smardy Górne planowane jest umieszczenie paneli ogniw fotowoltaicznych o łącznej mocy

do 4,0 MW. Panele zostaną umieszczone w rzędach, między którymi pozostawiony zostanie odstęp. Przestrzeń pomiędzy rzędami paneli nie będzie przekształcona i będzie biologicznie czynna. W ramach jednego rzędu panele zostaną połączone za pomocą aluminiowych lub stalowych konstrukcji i posadowione na podporach zakotwionych bezpośrednio w istniejące podłoże gruntowe. Ponadto wykonane zostaną utwardzenia drogi technologicznej/serwisowej o szerokości 3 – 4 m z możliwością realizacji utwardzonych placów manewrowych i miejsc postojowych przy każdej stacji trafo.

Przedmiotową inwestycję zakwalifikowano, jako instalację odnawialnego źródła energii, stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii w oparciu o promieniowanie słoneczne.

O wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiadomiono wnioskodawcę, właścicieli nieruchomości i właścicieli nieruchomości sąsiadujących z terenem inwestycji – pismem nr GNP.6730.48.2022.MG, z dnia 11.07.2022 r. Strony powiadomione o wszczęciu postępowania nie wniosły zastrzeżeń.

Co do zasady, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 u.p.z.p., czyli gdy:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 u.p.z.p., której mowa w art. 88 ust. 1, oraz
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Jednocześnie, zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., przepisów ust. 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 610, z późn. zm.).

Przeprowadzona w ramach postępowania analiza (zał. 2) wykazała, że:

- farma fotowoltaiczna to instalacja samowystarczalna, która nie wymaga dostaw wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz instalacji odprowadzania ścieków. Instalacja wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN za pomocą przyłącza na majątku inwestora;
- nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach wyznaczonego terenu inwestycji na działce nr 1 ark.m.4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark.m.7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark.m.2 obręb Smardy Górne występują grunty rolne stanowiące użytki rolne pochodzenia mineralnego klasy IV (RIVa, RIVb i LIV) - nie podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1326, z późn. zm.);
- przepisy ustaw odrębnych, w tym m.in.: prawa budowlanego, prawo ochrony środowiska, o ochronie przyrody, o ochronie i opiece nad zabytkami, o drogach publicznych i innych ustaw – nie wykluczają przedmiotowego terenu z możliwości wykonania planowanego przedsięwzięcia.

W ramach przeprowadzonej analizy stwierdzono także, że:

- w granicach terenu inwestycyjnego nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- teren inwestycyjny położony jest poza granicami terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, obszarów zagrożenia powodziowego oraz obszarów ograniczonego użytkowania;
- teren inwestycyjny posiada powierzchnię i kształt umożliwiające realizację inwestycji we wnioskowanym zakresie, w sposób zapewniający spełnienie: wymagań przepisów odrębnych oraz ochronę interesów osób trzecich.

W związku z realizacją inwestycji w ramach terenu stanowiącego grunty rolne, projekt niniejszej decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 - w związku z art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został uzgodniony:

1/ z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Opolu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w zakresie melioracji wodnych, decyzja nr GL.ZPU.3.522.431.2022 z dnia 02.08.2022r., w którym zawarto informację: „*Po przeanalizowaniu przedstawionych materiałów oraz w oparciu o posiadane dane informujemy, że przez teren planowanego przedsięwzięcia (działki: nr 1 k.m.4; nr 220 i nr 221 k.m. 2) graniczą z rzeką Baryczka oraz w/w działki znajdują się w obszarze zdrenowanym. Na działce nr 664/1 k.m.7 urządzenia melioracji wodnych nie występują.*”

2/ ze Starostą Powiatu w Kluczborku - w zakresie ochrony gruntów rolnych, postanowienie nr GG-GN.6124.179.2022.DJ z dnia 29.07.2022r.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych, o których mowa wyżej stwierdzono, iż wnioskowana inwestycja w zakresie określonym w niniejszej decyzji, nie jest sprzeczna z przepisami szczególnymi i nie narusza interesu osób trzecich.

Wobec powyższego postanowiono orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Organ, który wydał niniejszą decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi na podstawie art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jej wygaśnięcie, jeżeli:

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

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

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

Z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta Kluczborka oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. Część graficzna
2. Analiza – tekst

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: RES FARM 1 Sp. z o.o., Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa
2. Skarb Państwa – Starosta Kluczborski, ul. Katowicka 1, 46-200 Kluczbork
3. Strony postępowania (w aktach sprawy)
4. a/a

Decyzję przygotował:

mgr Jacek Łobor
upr. urbanistyczne
nr 1696

BURMISTRZ

mgr inż. Jarosław Kielar

do decyzji nr GNP.6730.48.2022.MG o warunkach zabudowy z dnia 19 sierpnia 2022 r.

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania dla terenu obejmującego działki ewidencyjne nr 1 ark.m. 4 we wsi Gotartów, nr 664/1 ark. m. 7 we wsi Krzywizna, nr 220, 221 ark. m. 2 we wsi Smardy Górne - w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503).

I. CEL ANALIZY

Celem analizy jest wykazanie, że teren inwestycji i planowane zamierzenie inwestycyjne spełniają wymogi art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503), a w przypadku stwierdzenia, iż wymogi te są zachowane - ustalenie wymagań dla nowej zabudowy w aspekcie istniejących funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycyjnego oraz terenów sąsiednich – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588, z późn. zm.), w tym z uwzględnieniem wymagań dotyczących ustalenia: linii zabudowy; wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu; szerokości elewacji frontowej; wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki; geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych). Analizę opracowano w związku z wnioskiem firmy **RES FARM 1 Sp. z o.o.**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 1 ark. m. 4 położonej we wsi **Gotartów**, nr 664/1 ark. m. 7 położonej we wsi **Krzywizna**, nr 220, 221 ark. m. 2 położonych we wsi **Smardy Górne**.

II. LOKALIZACJA INWESTYCJI

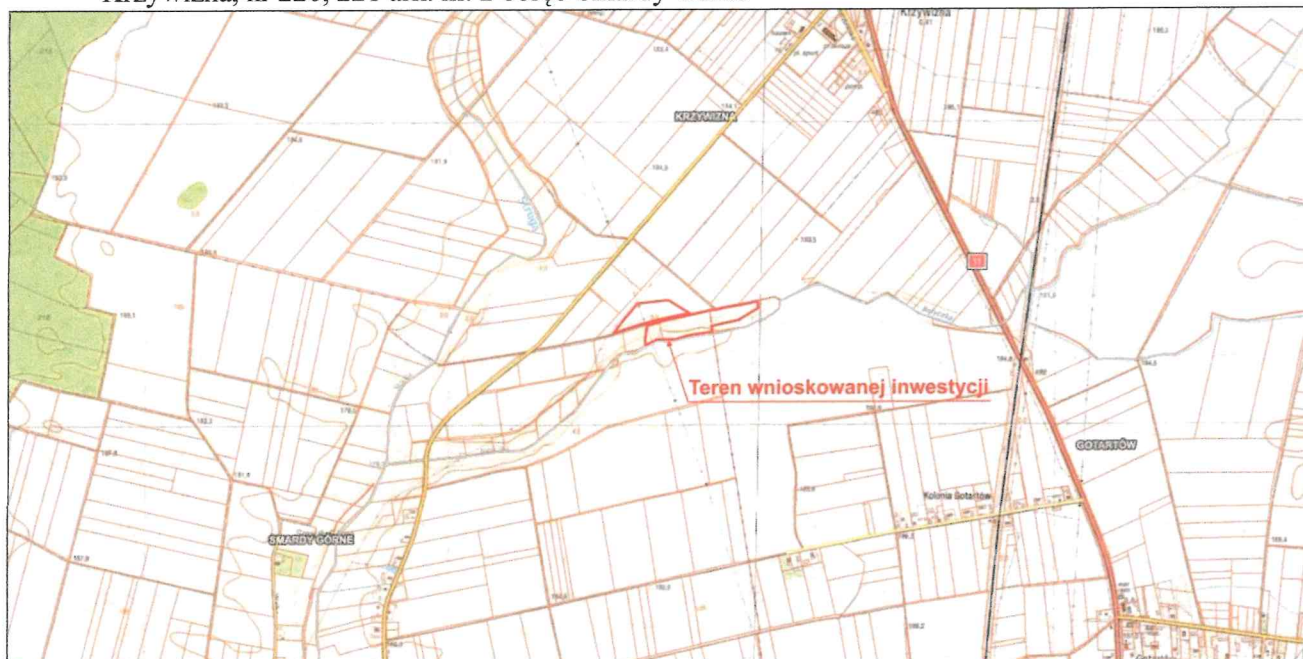
Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, położony jest w obszarze nieurbanizowanym na styku gruntów wsi: Krzywizna, Gotartów i Smardy Górne, w dolince cieku wodnego rz. Baryczka (Rys. 1). Obszar zdominowany jest funkcją rolniczą – łąk i upraw polowych. Uzupełniającymi elementami antropogenicznymi w najbliższym sąsiedztwie wnioskowanego terenu inwestycji na dz. nr 1 ark. m. 4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark. m. 7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark. m. 2 obręb Smardy Górne są drogi, tym droga publiczna powiatowa nr 1322 O oraz drogi niepubliczne – wewnętrzne dojazdowe do użytków rolnych oraz napowietrzne linie energetyczne, w tym wysokiego (110 kV) i średniego napięcia (15 kV). Teren planowanej inwestycji to grunty przeznaczenia rolniczego - orne klasy RIVa i RIVb oraz łąki (ŁIV). Grunty chronione klasy III (RIIIb i ŁIII) na działkach nr 1 ark.m.4 obręb Gotartów i nr 664/1 ark.m.7 obręb Krzywizna pozostaną poza granicami terenu inwestycji, w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

III. RODZAJ INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest zmiana zagospodarowania części działek ewidencyjnych nr 1 ark. m. 4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark. m. 7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark. m. 2 obręb Smardy Górne poprzez budowę urządzeń infrastruktury technicznej - zespołu paneli fotowoltaicznych, których przeznaczeniem będzie produkcja energii elektrycznej w odnawialnym źródle wraz z niezbędną infrastrukturą elektryczną i przyłączeniem do krajowej sieci elektroenergetycznej, jako jednostki wytwórczej energii elektrycznej. Całkowita powierzchnia terenu przewidziana pod elektrownię wraz z infrastrukturą wynosi maksymalnie **3,2 ha**, a powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu do 3,2 ha. Projektowana inwestycja składać się będzie z paneli fotowoltaicznych współpracujących z inwerterami prądu. Zastosowane inwertery umożliwią przetworzenie wytworzonego przez panele fotowoltaiczne prądu stałego na prąd zmienny. Wyprodukowana energia elektryczna będzie dostarczana do sieci energetycznej za pośrednictwem kontenerowych stacji transformatorowych i przyłączy energetycznych z liniami kablowymi. Panele montowane będą na połączonych w rzędy, wolno stojących, aluminiowych lub stalowych stelażach o konstrukcji szkieletowej, zakotwionych bezpośrednio w istniejącym podłożu gruntowym. Pomiędzy rzędami paneli zostanie zachowany odpowiedni dystans w celu zapewnienia ich pełnego nasłonecznienia.

Projektowany zespół urządzeń otoczony zostanie siatką ogrodzeniową, z zachowaniem ok. 20 cm odstępu jej dolnej krawędzi od podłoża w celu zapewnienia możliwości przemieszczania się drobnych zwierząt. Elektrownia zostanie zaopatrzona w system monitoringu. Na terenie elektrowni zostaną również poprowadzone niezbędne łącza światłowodowe i sterownicze. Kontrola pracy elektrowni będzie się odbywała w trybie zdalnym. Do obsługi inwestycji nie potrzeba osób zatrudnionych na pełnym etacie, obsługa dokonywana będzie w trybie dorywczym. Do obowiązków osób zatrudnionych należał będzie dozór i sprawdzanie poprawności działania aparatury. Inwestycja nie wymaga budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodnokanalizacyjnej. Lokalizacja inwestycji nie będzie powodowała zmiany użytkowania gruntów sąsiednich. Elektrownia słoneczna będzie współpracować z siecią elektroenergetyczną przekazując do niej całą wyprodukowaną energię elektryczną. Ogniwa fotowoltaiczne będą pracować bezobsługowo. Montaż odbywa się w miejscu posadowienia gotowych elementów bezpośrednio na gruncie i obejmuje wbicie (bądź wkręcenie) do gruntu konstrukcji mocujących w formie metalowych słupków, do których przykręcane są panele fotowoltaiczne, połączone są przetwornice, inwertory i inne urządzenia wspomagające prace ogniw. Elektrownia słoneczna będzie współpracować z siecią elektroenergetyczną przekazując do niej całą wyprodukowaną energię elektryczną. Ponadto przewiduje się utwardzenie drogi technologicznej o szerokości 3 – 4 m oraz możliwość wykonania utwardzonych placów manewrowych wraz z miejscami postojowymi dla obsługi inwestycji.

Rys. 1. Wnioskowany teren inwestycji na dz. nr 1 ark. m. 4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark. m. 7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark. m. 2 obręb Smardzy Górne



Źródło: <https://mapy.opolskie.pl/ergogeoportall/?p=MAPA:113>

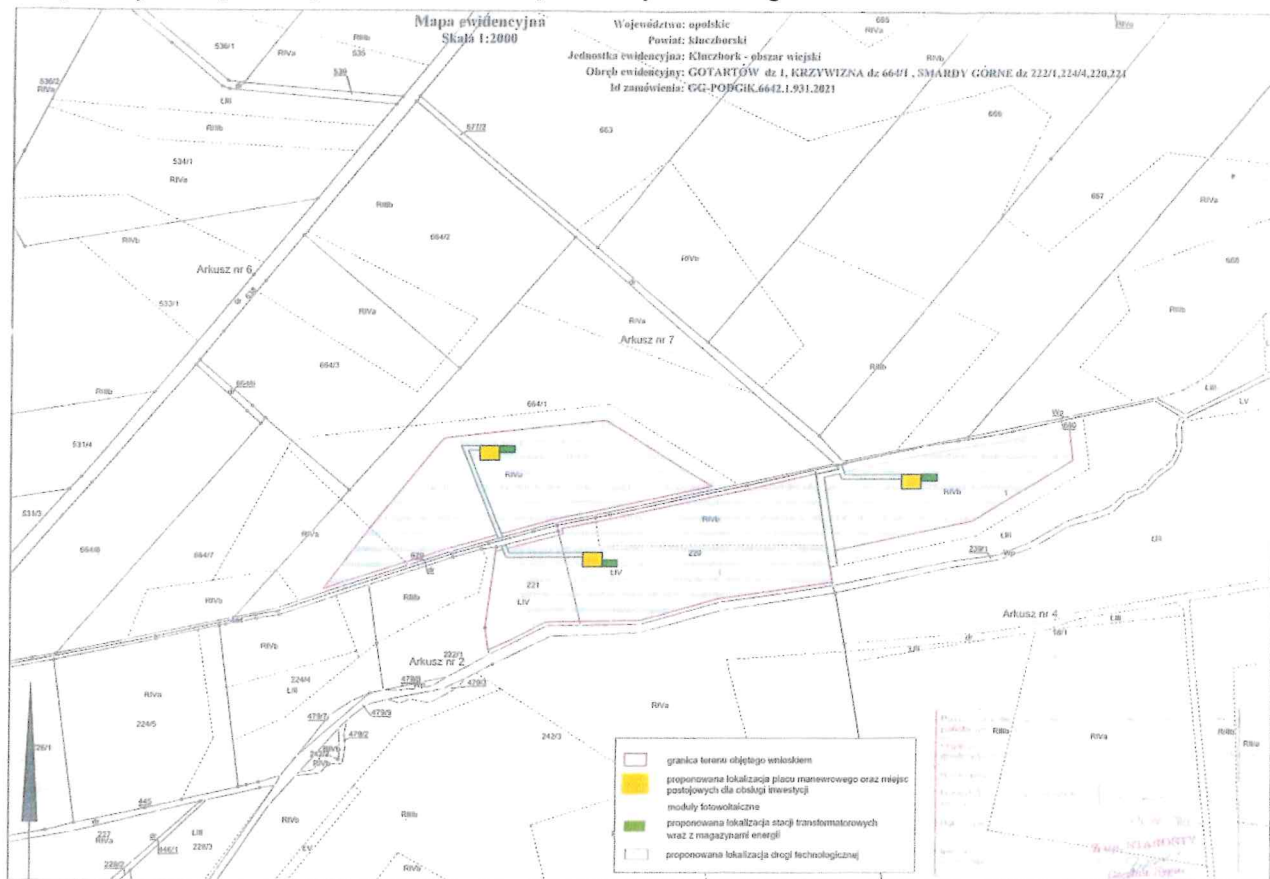
IV. OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA

W granicach terenu inwestycji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma obiektów zabytkowych ani stanowisk archeologicznych, nie ma także terenów i obiektów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916) oraz nie występują obszary Natura 2000.

Ponadto teren inwestycji położony jest poza granicami terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, obszarów zagrożenia powodziowego oraz obszarów ograniczonego użytkowania.

Projektowana lokalizacja inwestycji nie koliduje z obecnym i planowanym sposobem zagospodarowania działek znajdujących się w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia.

Rys. 2. Koncepcja zagospodarowania terenu inwestycji na dz. nr 1 ark. m. 4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark. m. 7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark. m. 2 obręb Smardy Górne wg. wniosku Inwestora.



V. ZGODNOŚĆ Z WYMAGANIAMI PRZEPISÓW USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
- 6) *zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

Jednocześnie, zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., przepisów ust. 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 610, z późn. zm.).

Przeprowadzona analiza wykazała, że:

Ad.3) farma fotowoltaiczna to instalacja samowystarczalna, która nie wymaga dostaw wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz instalacji odprowadzania ścieków. Instalacja wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN za pomocą przyłącza na majątku inwestora.

Ad.4) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach wyznaczonego terenu inwestycji na działkach nr 1 ark. m. 4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark. m. 7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark. m. 2 obręb Smardy Górne występują grunty rolne stanowiące użytki rolne pochodzenia mineralnego klasy IV (RIVa, RIVb, LIV) - nie podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1326, z późn. zm.), a grunty III klasy (RIIb i LIII) pozostaną poza granicami terenu inwestycji, w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

Ad.5) przepisy ustaw odrębnych, w tym m.in.: prawa budowlanego, prawo ochrony środowiska, o ochronie przyrody, o ochronie i opiece nad zabytkami, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o drogach publicznych i innych ustaw – nie wykluczają przedmiotowego terenu z możliwości wykonania planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z § 3 ust. 1. pkt. 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839), planowana inwestycja jest kwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany, ponieważ powierzchnia zabudowy projektowanymi systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą jest większa niż 1,0 ha, a teren działek nr 1 ark. m. 4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark. m. 7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark. m. 2 obręb Smardy Górne położony jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy.

Jednocześnie Inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Kluczborka o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowanej w obrębach Gotartów, Smardy Górne, Krzywizna, Gmina Kluczbork, Powiat Kluczborski, Województwo Opolskie”, znak: OŚ.6220.21.2021.AW z dnia 08.02.2022 r.) stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.

Ad.6) teren inwestycji na działkach nr 1 ark. m. 4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark. m. 7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark. m. 2 obręb Smardy Górne położony jest poza obszarami, o których mowa w art. 61 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

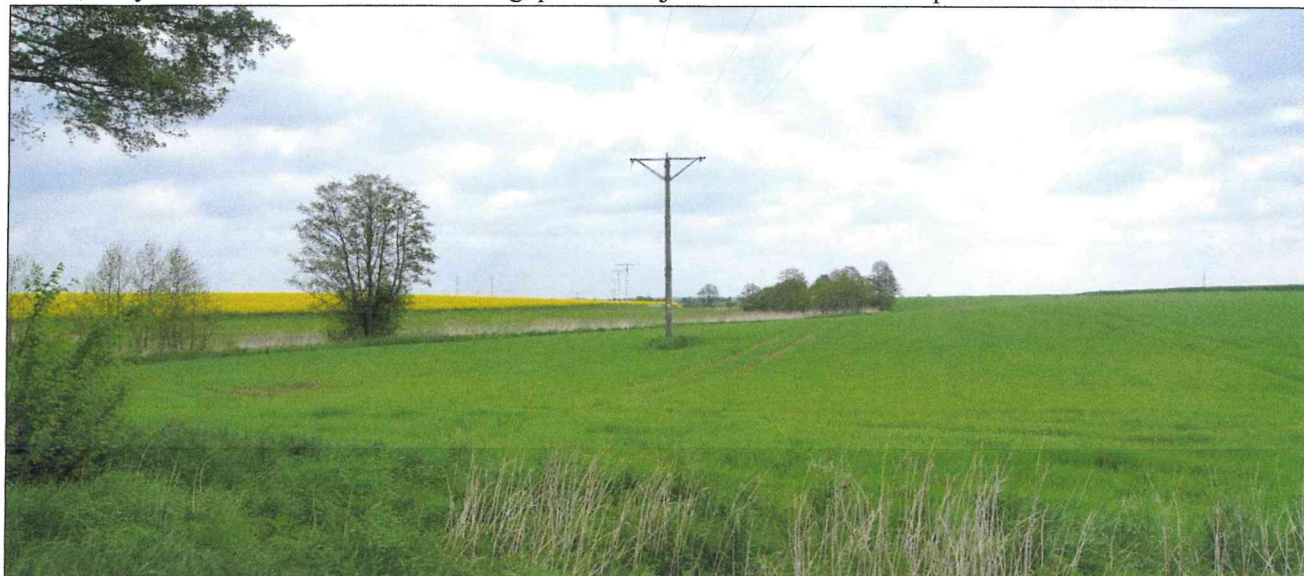
VI. WNIOSKI

Na podstawie analizy danych zawartych we wniosku inwestora oraz uwarunkowań zagospodarowania terenu działki nr 1 ark. m. 4 obręb Gotartów, nr 664/1 ark. m. 7 obręb Krzywizna, nr 220, 221 ark. m. 2 obręb Smardy Górne stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie polegające na budowie farmy fotowoltaicznej - zespołu paneli fotowoltaicznych (funkcja produkcyjna), której przeznaczeniem ma być produkcja energii elektrycznej w odnawialnym źródle wraz z niezbędną infrastrukturą elektryczną i przyłączeniem do krajowej sieci elektroenergetycznej, jako jednostki wytwórczej energii elektrycznej o mocy do 4 MW i powierzchni zabudowy przemysłowej do 3,2 ha, nie narusza przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw odrębnych, nie koliduje z obecnym i projektowanym sposobem zagospodarowania terenu działek sąsiednich, nie wywrze istotnego negatywnego skutku na miejscową florę i faunę, ponieważ realizowane będzie na terenie rolniczym, ubogim pod względem przyrodniczym, odznaczającym się brakiem zieleni wysokiej i krzewiastej. Ponadto działania inwestycyjne nie przyczynią się do destabilizacji istniejących układów ekologicznych, nie wystąpią także zagrożenia dla cennych przyrodniczo obszarów. Planowana inwestycja w okresie funkcjonowania nie będzie źródłem emisji substancji do środowiska w ilościach, które powodowałyby znaczne pogorszenie środowiska - emisje mieszczące się w granicach dopuszczalnych stężeń. Natomiast emisja występująca na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie znikoma i nie będzie powodowała przekroczeń stężeń dopuszczalnych.

Fot.1. Teren wnioskowanej inwestycji – widok z drogi wewnętrznej na dz. nr 677/2 ark.m.7 obręb Krzywiczyny w kierunku południowo-zachodnim.



Fot.2. Krajobraz rolniczy w rejonie wnioskowanej inwestycji w rejonie dolinki Baryczki na gruntach wsi Smardy Górne, Krzywizna i Gotartów – widok z drogi powiatowej nr 1322 O w kierunku północno-wschodnim.



BURMISTRZ

mgr Jacek Lixbor
upr. urzędnicze
nr 1698

mgr inż. Jarostaw Kielar

