

Kluczbork, dnia 27 października 2025 r.

GNP.6730.89.2025.KK

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.) oraz art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 tejże ustawy,

- po rozpatrzeniu wniosku: **firmy Polska Energia Odnawialna Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Serbskiej 14C/24, 61-696 Poznań, z dnia 05.08.2025 r.** (data wpływu do tut. urzędu) uzupełnionego w dniu 19.08.2025 r.,

dotyczącego: **ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej „Smardy Górne” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o numerach 265/1 i 265/2 (obręb Smardy Górne) oraz na części działki nr 39/2 (obręb Gortatów) o mocy do 10 MW,**

na podstawie przepisów odrębnych:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 54, z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu przestrzennego (Dz.U. z 2024 r., poz. 1116),

u s t a l a m

dla: Polska Energia Odnawialna Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Serbskiej 14C/24, 61-696 Poznań, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej „Smardy Górne” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o numerach 265/1 i 265/2 (obręb Smardy Górne) oraz na części działki nr 39/2 (obręb Gortatów) o mocy do 10 MW.

Warunki są następujące:

I. Rodzaj inwestycji

1. Inwestycja obejmuje zmianę zagospodarowania terenu dotychczas użytkowanego jako grunty rolne, poprzez budowę/montaż zespołu urządzeń elektrowni słonecznej o mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą elektryczną i przyłączeniem do krajowej sieci elektroenergetycznej, jako jednostki wytwórczej energii elektrycznej.

2. Inwestycja będzie realizowana na działkach nr 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz na części działki nr 39/2 obręb Gortatów o łącznej powierzchni do 4,3 ha, na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów jako grunty orne (RIVa i RIVb).

II. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

1. Na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418) 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. 54a 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, z późn. zm.), 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 systemami fotowoltaicznymi na dz. nr 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz na części działki nr 39/2 obręb Gortatów nie przekracza 2,0 ha (wynosi max. do 4,3 ha), a teren działek nr 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz na części działki nr 39/2 obręb Gortatów 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.6220.21.2025.AW, z dnia 08.07.2025 r., o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa Elektrowni Słonecznej Smardy Górne wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach 265/1 i 265/2 (obręb Smardy Górne) i 39/2 (obręb Gortatów)”.
4. Na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), 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 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz na części działki nr 39/2 obręb Gortatów określa część graficzna 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 modułów fotowoltaicznych (do 20 000 szt.) na stelażach aluminiowych lub stalowych, urządzenia towarzyszące, w tym m.in.: kontener stacji transformatorowo-rozdzielczej SN/nn (do 4 szt.), kontener techniczny, które będą mogły pełnić funkcje magazynów energii elektrycznej (do 10 szt.), okablowanie stałe i zmienne prądowe, linie kablowe nN i SN, inwertery (do 40 szt.), złącza kablowe, rozdzielnie pośrednie, itp., ogrodzenie, tereny komunikacyjne, w tym plac manewrowy i miejsca do parkowania.
- 1.4. Intensywność zabudowy (obiekty kubaturowe elektrowni słonecznej: kontenery stacji transformatorowo-rozdzielczych i kontenery techniczne/magazyny energii), w tym:
 - maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,04,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,003.
- 1.5. Udział powierzchni zabudowy (kontenery stacji transformatorowo-rozdzielczych, kontenery techniczne/magazyny energii) w stosunku do powierzchni terenu inwestycji na działkach nr 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz na części działki nr 39/2 obręb Gortatów: 0,003 – 0,04.
- 1.6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 7%.
- 1.7. Liczba miejsc parkingowych: 1 – 4.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 2.1. Linia zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone w części graficznej do niniejszej decyzji.
- 2.2. Gabaryty projektowanych kontenerów stacji transformatorowych:
 - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: maksymalnie do 100 m²,
 - b) maksymalna długość: do 10,0 m,
 - c) maksymalna szerokość: do 4,0 m,
 - d) wysokość: do 4,0 m npt,
 - e) geometria dachu: dach płaski o nachyleniu do 15°.
- 2.3. Gabaryty projektowanych kontenerów technicznych/magazynów energii:
 - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: maksymalnie do 100 m²,
 - b) maksymalna długość: do 25,0 m,
 - c) maksymalna szerokość: do 4,0 m,
 - d) wysokość: do 4,0 m npt,
 - e) geometria dachu: dach płaski o nachyleniu do 15°.

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 2024 r., poz. 1478, z późn. zm.).
- 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 2024 r., poz. 1292, z późn. zm.).
- 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 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz na części działki nr 39/2 obręb Gortatów.
- 4.4. Dostęp do energii elektrycznej: projektowanym przyłączem energetycznym na warunkach TAURON Dystrybucja S.A.
- 4.5. Wyprowadzenie wyprodukowanej mocy do sieci dystrybucyjnej SN: projektowanym podłączeniem kablowym po wybudowaniu stacji transformatorowych 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 (gminnych) na działkach drogowych nr 204 i 201/1 obręb Gotartów oraz nr 451 i 453/1 obręb Smardy Górne.

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 5 sierpnia 2025 r. (data wpływu do tut. urzędu) uzupełnionym w dniu 19.08.2025 r., firma Polska Energia Odnawialna Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Serbskiej 14C/24, 61-696 Poznań, wystąpiła do Burmistrza Miasta Kluczborka o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej „Smardy Górne” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o numerach 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz

na części działki nr 39/2 obręb Gortatów o mocy do 10 MW. Wniosek, zawierał: określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej 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.6220.21.2025.AW, z dnia 08.07.2025 r., o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa Elektrowni Słonecznej Smardy Górne wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach 265/1 i 265/2 (obręb Smardy Górne) i 39/2 (obręb Gortatów)”.

Rozpatrując wniesiony wniosek, stwierdzono, że teren objęty wnioskiem nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), 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 u.p.z.p., zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

Przedmiotowa inwestycja obejmuje zmianę sposobu zagospodarowania terenu obejmującego działki o łącznej powierzchni do 4,3 ha, użytkowane dotychczas jako uprawy polowe, poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na budowie/montażu instalacji wolnostojących modułów fotowoltaicznych. Modułom towarzyszyć będzie infrastruktura techniczna, jak m.in. transformatory, kontenery techniczne/magazyny energii i inwertery.

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.6730.89.2025.KK z dnia 19.08.2025 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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;
- 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1199), 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. 59. 2. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688), która weszła w życie z dniem 24.09.2023 r., do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym;

2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej.

Ponieważ wszczęcie postępowania w niniejszej sprawie w myśl art. 61 §3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572) miało miejsce w dniu 05.08.2025 r., tj. w dniu wpływu wniosku Inwestora do tut. Urzędu, a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork nadal jest obowiązujące, zastosowania nie ma pkt. 1a wprowadzony do art. 61 u.p.z.p. zmianą ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.

Z kolei, zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt. 3 u.p.z.p., przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. W związku z tym, że projektowane przedsięwzięcie stanowi instalację odnawialnego źródła energii, należało przyjąć, że regulacja art. 61 ust. 3 ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie.

Uwzględniając powyższe przeprowadzona analiza wykazała, że:

- teren inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci elektroenergetycznej TAURON Dystrybucja SA., natomiast charakter przedsięwzięcia nie wymaga realizacji przyłączy wodociągowego i kanalizacji sanitarnej;
- nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach wyznaczonego terenu inwestycji na działkach nr 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz na części działki nr 39/2 obręb Gortatów występują grunty rolne stanowiące użytki rolne pochodzenia mineralnego klasy IV (RIVa i RIVb) - nie podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 82);
- 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.

Zgodnie z § 3 ust. 1. pkt. 54a 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, z późn. zm.), 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 systemami fotowoltaicznymi na dz. nr 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz na części działki nr 39/2 obręb Gortatów przekracza 2,0 ha (wynosi max. do 4,3 ha). Jednocześnie Inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Miasta Kluczborka o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa Elektrowni Słonecznej Smardy Górne wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach 265/1 i 265/2 (obwód Smardy Górne) i 39/2 (obwód Gortatów)”, znak: OŚ.6220.21.2025.AW z dnia 08.07.2025 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia;

- teren inwestycji na działce nr 37, 210/39, 146/38, 211/39 obręb Kuniów położony jest poza obszarami, o których mowa w art. 61 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto stwierdzono, 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 - 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: organ uzgadniający, w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, nie zajął stanowiska – uzgodnienie uważa się za dokonane (art. 53 ust. 5 u.p.z.p.),
- 2/ ze Starostą Kluczborskim - w zakresie ochrony gruntów rolnych: organ uzgadniający, w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, nie zajął stanowiska – uzgodnienie uważa się za dokonane (art. 53 ust. 5 u.p.z.p.).

Ponadto, stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 2a, w związku z art. 64 ust.1 u.p.z.p., projekt niniejszej decyzji, został uzgodniony:

- 3/ z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kluczborku – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, postanowienie nr NZ.9022.1.377.2025.MCh z dnia 17.09.2025 r.

Po zgromadzeniu wymaganych dokumentów Burmistrz Miasta Kluczborka, zawiadomieniem nr GNP.6727.89.2025.KK z dnia 30.09.2025 r., poinformował strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie ustalenia warunków zabudowy, możliwości zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia stronom. W przysługującym terminie przed wydaniem decyzji, w odniesieniu do całości zgromadzonych w toku prowadzonego postępowania materiałów, żadna ze stron nie wniosła uwag i nie zgłosiła wniosków.

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.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się 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 (art. 127a i 130 § 4 k.p.a.).

Zgodnie z art. 51 ust. 2h, na podstawie art. 51 ust. 2e, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z up. Burmistrza

mgr Joanna Kowalik

Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego

Załączniki:

1. Część graficzna
2. Analiza – tekst

Otrzymują:

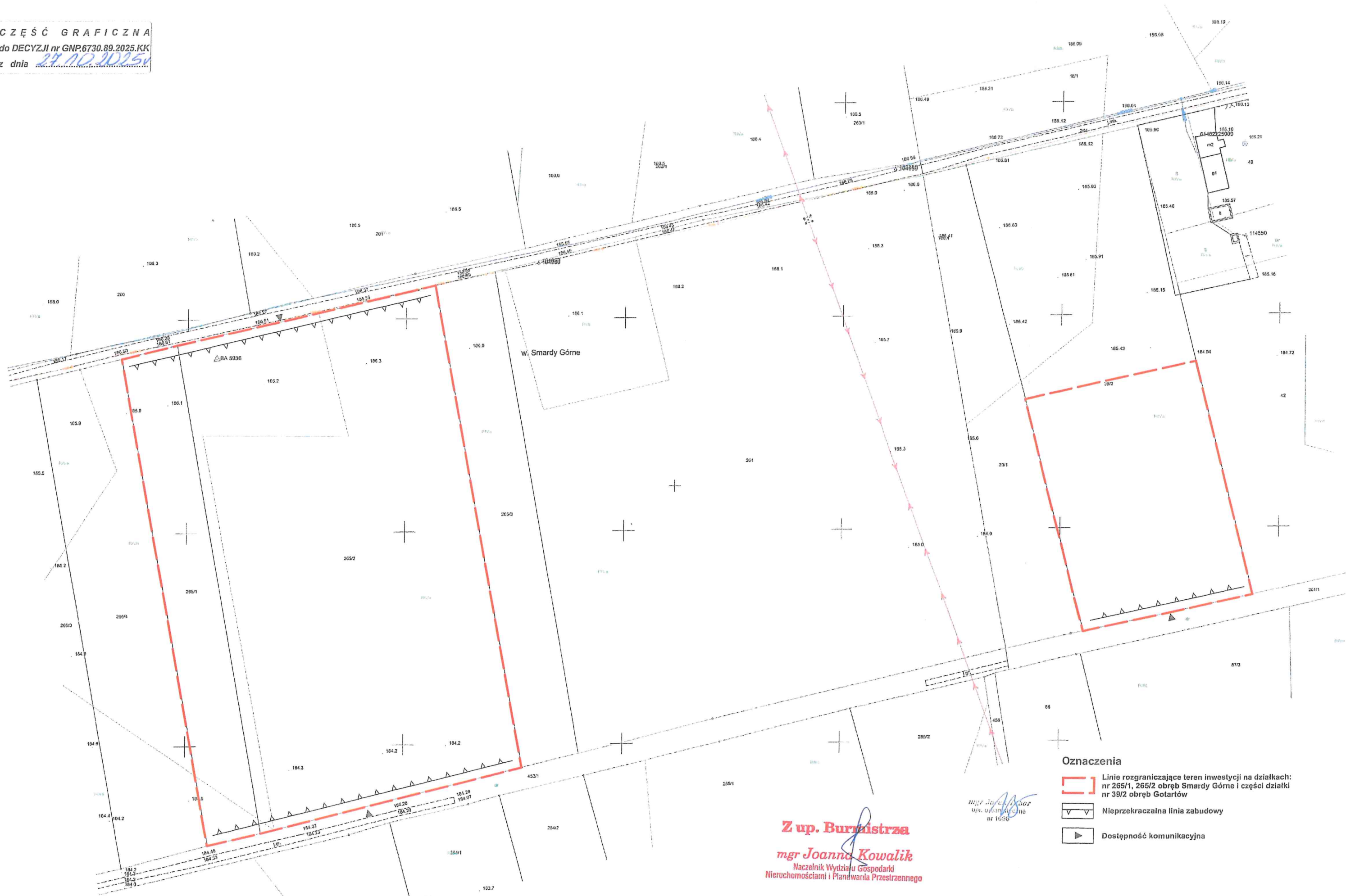
1. Wnioskodawca: Polska Energia Odnawialna Sp. z o. o., ul. Serbska 14C/24, 61-696 Poznań
2. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Smardach Górnych z/s w Unieszowie, Unieszów 21, 46-200 Kluczbork
3. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Kujakowicach Górnych, ul. Dzierżona 16, 46-211 Kujakowice Górne
4. Pozostałe strony postępowania (wg rozdzielnika - w aktach sprawy)
5. a/a

Decyzję przygotował:

mgr Jacek Dobor
upr. urbanistyczne
nr 1698

Mapa zasadnicza
Skala 1:1000
Województwo: opolskie
Powiat: kluczborski
Jednostka ewid.: 160402_5 - Kluczbork - obszar wiejski
Obręb: 0058 - SMARDY GÓRNE, 0022 - GOTARTÓW

CZĘŚĆ GRAFICZNA
do DECYZJI nr GNP.6730.89.2025.KK
z dnia 24.10.2025r.



do decyzji nr GNP.6730.89.2025.KK o warunkach zabudowy z dnia 27.10.2025 r.

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania dla terenu obejmującego działki ewidencyjne nr 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz część działki nr 39/2 obręb Gortatów w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

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 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), 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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu przestrzennego (Dz.U. z 2024 r., poz. 1116).

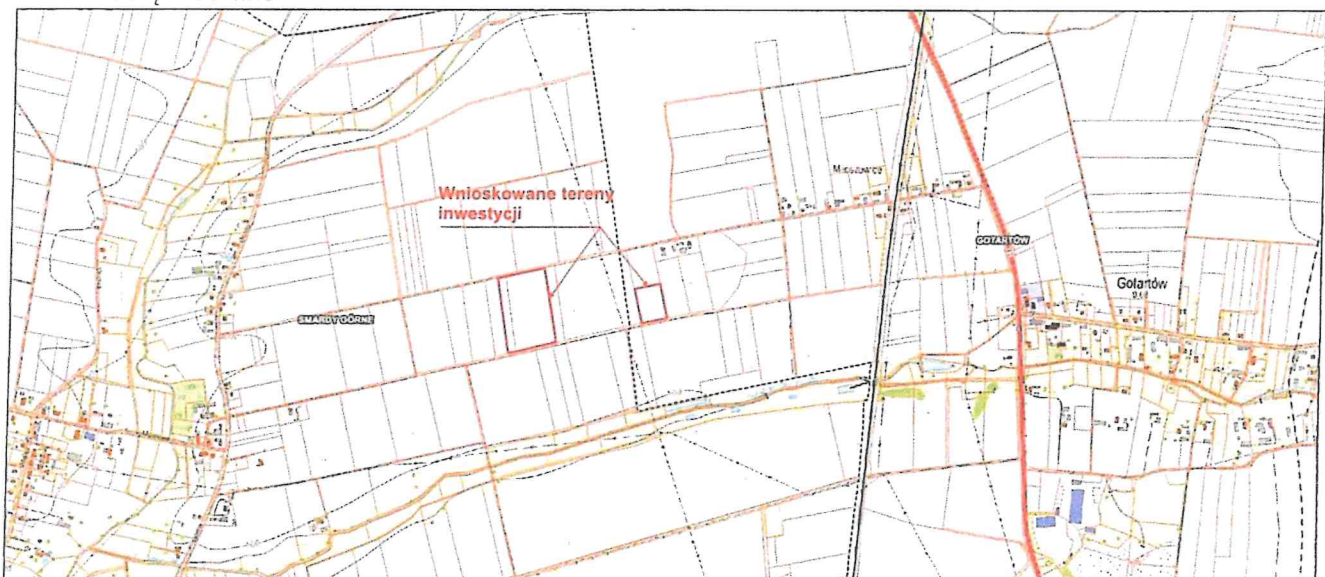
Analizę opracowano w związku z wnioskiem firmy Polska Energia Odnawialna Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Serbskiej 14C/24, 61-696 Poznań, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej „Smardy Górne” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o numerach 265/1 i 265/2 (obręb Smardy Górne) oraz na części działki nr 39/2 (obręb Gortatów) o mocy do 10 MW.

II. LOKALIZACJA INWESTYCJI

Tereny, na których planuje się realizację inwestycji, położone są w obszarze nieurbanizowanym, zdominowanym funkcją rolniczą we wschodniej części wsi Smardy Górne i zachodniej części wsi Gortatów. Uzupełniającymi elementami antropogenicznymi w najbliższym sąsiedztwie wnioskowanego terenu inwestycji jest zabudowa zagrodowa na dz. nr 40 i 41 obręb Gortatów, drogi niepubliczne – dojazdowe do użytków rolnych i posesji na dz. nr 204 i 201/1 obręb Gortatów oraz nr 451 i 453/1 obręb Smardy Górne, a także napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

Najbliższa zabudowa siedliskowa zlokalizowana jest w odległości ok. 80 m na północny-wschód od północno-wschodniego krańca terenu inwestycji na dz. nr 39/1 obręb Gortatów. Teren planowanej inwestycji to grunty przeznaczenia rolniczego (pochodzenia mineralnego) - orne klasy RIVa i RIVb.

Rys. 1. Wnioskowany teren inwestycji na dz. nr 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz na części działki nr 39/2 obręb Gortatów



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

III. RODZAJ INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest budowa elektrowni słonecznej „Smardy Górne”, tj. urządzeń infrastruktury technicznej - zespołu paneli fotowoltaicznych o mocy do 10MW, których przeznaczeniem jest produkcja energii elektrycznej w odnawialnym źródle wraz z niezbędną infrastrukturą elektryczną i przyłączeniem do krajowej sieci elektroenergetycznej, jako jednostki wytwórczej energii elektrycznej.

W ramach planowanego przedsięwzięcia planuje się montaż/budowę:

- Zespołu paneli fotowoltaicznych o mocy do 10 MW (do 20 000 szt.).
- Inwerterów do 40 szt.
- Kontenerów stacji transformatorowo-rozdzielczych do 4 szt.
- Kontenerów technicznych, które będą mogły pełnić funkcję magazynów energii (do 10 szt.)
- Linii kablowych energetyczno-światłowodowych
- Infrastruktury naziemnej i podziemnej
- Ogródzenia.

Wielkość kontenerów stacji transformatorowych nie przekroczy standardowych gabarytów (długość do 10 m, szerokość do 10 m, wysokość do 4 m), docelowa wielkość zostanie określona w szczegółowej dokumentacji projektowej. W kontenerach umieszczone zostaną transformatory, aparatura rozdzielcza, pomiarowa i sterownicza.

Z kolei wielkość kontenerów technicznych/magazynów energii nie przekroczy 25 m (długość), 4 m (szerokość) i 4 m (wysokość).

Planuje się wykonanie ogrodzenia całej powierzchni inwestycji o wysokości 1,7 – 3 m.

Ogniwa fotowoltaiczne będą pracować bezobsługowo. Montaż odbędzie się w miejscu posadowienia gotowych elementów bezpośrednio na gruncie i obejmuje wbicie (bądź wkręcenie) do gruntu konstrukcji mocujących w formie metalowych lub aluminiowych słupków, do których przykręcane są panele fotowoltaiczne, podłączone są przetwornice, inwertery i inne urządzenia wspomagające prace ogniów. Elektrownia słoneczna będzie współpracować z siecią elektroenergetyczną przekazując do niej całą wyprodukowaną energię elektryczną.

Całkowita powierzchnia terenów inwestycji wynosi 4,3 ha.

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

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) 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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;

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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Jednocześnie, zgodnie z art. 59 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688), która weszła w życie z dniem 24.09.2023 r., do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym;

2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej.

Ponieważ wszczęcie postępowania w niniejszej sprawie w myśl art. 61 §3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572) miało miejsce w dniu 05.08.2025 r., tj. w dniu wpływu wniosku Inwestora do tut. Urzędu, a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork nadal jest obowiązujące, zastosowania nie ma pkt. 1a wprowadzony do art. 61 u.p.z.p. zmianą ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.

Z kolei, zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt. 3 u.p.z.p., przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. W związku z tym, że projektowane przedsięwzięcie według art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1361, z późn. zm.) stanowi instalację odnawialnego źródła energii, należało przyjąć, że regulacja art. 61 ust. 3 ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie.

Uwzględniając powyższe przeprowadzona analiza wykazała, że:

Ad.3) teren inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci elektroenergetycznej TAURON Dystrybucja SA., natomiast charakter przedsięwzięcia nie wymaga realizacji przyłączy wodociągowego i kanalizacji sanitarnej;

Ad.4) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach wyznaczonego terenu inwestycji na działkach 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz na części działki nr 39/2 obręb Gortatów występują grunty rolne stanowiące użytki rolne pochodzenia mineralnego klasy IV (RIVa i RIVb) - nie podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 82).

Ad.5) 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.

Zgodnie z § 3 ust. 1. pkt. 54a 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, z późn. zm.), 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 systemami fotowoltaicznymi na dz. nr 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz na części działki nr 39/2 obręb Gortatów przekracza 2,0 ha (wynosi max. do 4,3 ha). Jednocześnie Inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Kluczborka o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa Elektrowni Słonecznej Smardy Górne wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach 265/1 i 265/2 (obręb Smardy Górne) i 39/2 (obręb Gortatów)”, znak: OŚ.6220.21.2025.AW z dnia 08.07.2025 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia;

Ad.6) teren inwestycji na działce nr 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz na części działki nr 39/2 obręb Gortatów położony jest poza obszarami, o których mowa w art. 61 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

V. 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 2024 r., poz. 1478, z późn. zm.) 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.

VI. WNIOSKI

Na podstawie analizy danych zawartych we wniosku inwestora oraz uwarunkowań zagospodarowania terenu działek nr 265/1 i 265/2 obręb Smardy Górne oraz na części działki nr 39/2 obręb Gortatów stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie polegające na budowie elektrowni słonecznej „Smardy Górne”, tj. zespołu modułów fotowoltaicznych, 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 10,0 MW, 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. Wnioskowany teren inwestycji na działce nr 39/1 w miejscowości Gortatów – widok od strony drogi wewnętrznej (gminnej) na działce drogowej nr 204 w kierunku południowym



Fot.2. Wnioskowany teren inwestycji na działkach nr 265/1 i 265/2 obręb Smardzy Górne – widok od strony drogi wewnętrznej (gminnej) na działce drogowej nr 451 w kierunku południowym.



mgr Jacek Kabor
upr. urbanistyczne
nr 1696

Z up. Burmistrza
mgr Joanna Kowalik
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego