

Kluczbork, dnia 10 stycznia 2023 r.

GNP.6730.58.2022.KK

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2022 poz. 2000 z późn. zm.) oraz art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 tejże ustawy,

- po rozpatrzeniu wniosku: firmy - **Centralna Grupa Energetyczna S.A., z siedzibą ul. Reymonta 23, 62-530 Posada**, z dnia 12.09.2022 r. (data wpływu), skorygowanego w dniu 23.09.2022 r. (data wpływu),

dotyczącego: **ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Smardy Górne 2” o mocy do 26 MW, składającej się z wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z magazynem energii, przyłączami energetycznymi i stacjami kontenerowymi elektroenergetycznymi na części działki ewidencyjnej nr 38/1 k.m.1 w miejscowości 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, z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588, z późn. zm.),

u s t a l a m

dla: **Centralna Grupa Energetyczna S.A., z siedzibą ul. Reymonta 23, 62-530 Posada**, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: **budowie elektrowni fotowoltaicznej „Smardy Górne 2” o mocy do 26 MW, składającej się z wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z magazynem energii, przyłączami energetycznymi i stacjami kontenerowymi elektroenergetycznymi na części działki ewidencyjnej nr 38/1 k.m.1 w miejscowości Smardy Górne.**

Warunki są następujące:

I. Rodzaj inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa na części działki ewidencyjnej nr 38/1 k.m.1 w miejscowości Smardy Górne elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 26 MW, której przeznaczeniem będzie produkcja energii elektrycznej w odnawialnym źródle wraz z niezbędną

infrastrukturą techniczną i przyłączeniem do krajowej sieci elektroenergetycznej, jako jednostki wytwórczej energii elektrycznej.

Inwestycja będzie polegała na montażu i/lub budowie:

- wolnostojących konstrukcji wsporczych wbijanych w ziemię, służących do mocowania paneli fotowoltaicznych, montowanych w rzędach,
- paneli fotowoltaicznych, zbudowanych z ogniw fotowoltaicznych, o mocy w zakresie od 200W do 1500W każdy,
- inwerterów i rozdzielnic - w ilości do określenia na etapie projektu budowlanego,
- linii elektroenergetycznych nn i SN doziemnych i nadziemnych,
- stacji transformatorowych (max. do 26 szt.), o powierzchni zabudowy maksimum do 50 m² każda,
- magazynu energii,
- przyłącza elektroenergetycznego,
- pozostałych elementów wchodzących w skład instalacji fotowoltaicznej w tym: instalacji odgromowej, przeciwnapięciowej, przeciwpożarowej, systemu zabezpieczającego,
- systemu monitorowania oraz ogrodzenia instalacji.

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 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 działki nr 38/1 k.m.1 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.6220.1.2022.AW, z dnia 16.05.2022 r.), dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa w obrębie Smardy Górne, Gmina Kluczbork, elektrowni fotowoltaicznej o mocy do około 26 MW”.
4. Na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, 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 działce nr 38/1 k.m.1 w miejscowości Smardy Górne 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 paneli fotowoltaicznych na stelażach aluminiowych lub stalowych, urządzenia towarzyszące, w tym m.in.: kontenery transformatorów nN/SN, okablowanie stałe i zmiennie prądowe, linie energetyczne nN i SN, podziemne i napowietrzne ze słupami wsporczymi, inwertery, złącza kablowe, rozdzielnie pośrednie, magazyn energii, itp., ogrodzenie.
- 1.4. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy (kontenerowe stacje transformatorowe, rozdzielnice, magazyn energii) w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu inwestycji (13,25 ha) na działce nr 38/1: nie więcej niż 0,02.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 2.1. Linia zabudowy: obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji.
- 2.2. Gabaryty projektowanych obiektów towarzyszących (kontenery stacji trafo, rozdzielnice, magazyn energii):
 - a) powierzchnia zabudowy obiektu: do 50 m²,
 - b) maksymalna długość kontenera: do 10,0 m,
 - c) wysokość kontenera: do 4,0 m npt,
 - d) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o pochyleniu połaci do 10°.

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, 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 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 38/1 k.m.1.
 4.4. Zasilanie w energię elektryczną: instalacja samowystarczalna.
 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 (dojazdowych) na działkach nr 427, 405, 426/1 k.m.1.

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 12 września 2022 r. (data wpływu), skorygowanym w dniu 23.09.2022 r. (data wpływu) firma - Centralna Grupa Energetyczna S.A., z siedzibą ul. Reymonta 23, 62-530 Posada, wystąpiła do Burmistrza Miasta Kluczborka o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Smardy Górne 2” o mocy do 26 MW, składającej się z wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z magazynem energii, przyłączami energetycznymi i stacjami kontenerowymi elektroenergetycznymi na części działki ewidencyjnej nr 38/1 k.m.1 w miejscowości Smardy Górne. Wniosek, zawierał: określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy ewidencyjnej 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.6220.1.2022.AW z dnia 16.05.2022 r. dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa w obrębie Smardy Górne, Gmina Kluczbork, elektrowni fotowoltaicznej o mocy do około 26 MW” oraz wypis z rejestru gruntów.

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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 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 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 część działki ewidencyjnej nr 38/1 k.m.1 w miejscowości Smardy Górne, użytkowanej dotychczas jako uprawy polowe, poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na budowie instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych. Panelom towarzyszyć będzie infrastruktura techniczna, jak m.in. transformatory, inwertery i magazyn energii.

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.6730.58.2022.KK z dnia 28.09.2022 r. w którym poinformowano o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy oraz o możliwości złożenia ewentualnych uwag i zastrzeżeń. W dniu 20.10.2022r. do tut. urzędu wpłynęło pismo właściciela działki nr 38/1, który m. in. nie wyraził zgody na budowę farmy fotowoltaicznej na przedmiotowej działce oraz poinformował, że działka jest wystawiona na sprzedaż. W dniu 20.10.2022r. do tut. urzędu wpłynęło pismo Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Smardach Górnych z siedzibą w Unieszowie, w którym m. in. zgłoszono sprzeciw dot. wydania decyzji w powyższej sprawie oraz zawarto stwierdzenie, cyt.: *„Należy wskazać, że żadna z sąsiednich działek, które są dostępne z tej samej drogi publicznej nie 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. Ponadto istotną kwestią jest fakt, że teren działki nr 378 jak i działek sąsiednich stanowi grunt rolny, tym samym nie możliwa jest zmiana przeznaczenia takiego terenu przez wzgląd na klasę gruntów rolnych. Okoliczności te decydują o naruszeniu zasady dobrego sąsiedztwa.”* Pismem nr GNP.6730.58.2022.KK z dnia 03.11.2022r. zwrócono się z prośbą o przedstawienie stanowiska Inwestora, tj. Centralnej Grupy Energetycznej S. A., wobec wniesionych ww. sprzeciwów. Inwestor odniósł się do ww. sprzeciwów pismem z dnia 09.11.2022r. (data wpływu 14.11.2022r.), w którym podtrzymał swój wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w przedmiotowej sprawie oraz m. in. stwierdził, iż, cyt.: *„W zakresie twierdzeń RSP co do gruntów na których lokalizowana ma być przedmiotowa inwestycja, w szczególności w kontekście podnoszonego przez Spółdzielnię faktu, iż grunty te rzekomo są wkładem do Spółdzielni, pozostajemy w obowiązku wskazać, iż okoliczności te pozostają bez związku z przedmiotowym postępowaniem. Decyzja*

określająca warunki zabudowy jest decyzją niewykonalną. Dla jej uzyskania, nie jest wymagane przedłożenie uprzedniej zgody właściciela terenu, ani też nie jest konieczne wykazanie się tytułem prawnym do gruntu. (...) Mając na uwadze powyższe, wnosimy i wywodzimy jak dotychczas.”.

Rozpatrując wniesione sprzeciwy stwierdzono, że zgłoszone zastrzeżenia są nieuprawnione na etapie ustalenia warunków zabudowy, ponieważ decyzja o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Stanowisko to znajduje potwierdzenie w wyrokach sądowych, np. WSA w Poznaniu z dnia 25 lipca 2008 r., sygn. II SA/Po 156/2008, WSA w Lublinie z dnia 23 kwietnia 2008 r., sygn. II SA/Lu 59/2008. Decyzja o warunkach zabudowy nie tworzy określonego stanu prawnego, ale go deklaruje i ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę (wyrok WSA w Białymstoku z dnia 29 marca 2007 r., sygn. II SA/Bk 374/2006). Podsumowując, decyzja o warunkach zabudowy wytycza jedynie podstawowe ogólne warunki projektowanej inwestycji, a występujący o ustalenie warunków zabudowy nie musi się legitymować tytułem prawnym do nieruchomości, dla której ustalane są te warunki, dlatego brak zgody właściciela tej nieruchomości na planowaną inwestycję oraz fakt wystawienia jej na sprzedaż nie stanowią przesłanki do odmowy ustalenia warunków zabudowy. Jednocześnie, odnosząc się do zarzutu naruszenia zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”, wskazuje się, że zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do 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 2018 r. poz. 2389, z późn. zm.).

Pozostałe 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 2018 r. poz. 2389, z późn. zm.).

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

- elektrownia fotowoltaiczna to instalacja samowystarczalna, która nie wymaga dostaw wody, energii cieplnej 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 38/1 k.m.1 w miejscowości Smardy Górne 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 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 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 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 przekracza 1,0 ha, a teren działki nr 38/1 k.m.1 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.

Jednocześnie Inwestor uzyskał wymaganą dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko decyzję Burmistrza Miasta Kluczborka o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: OŚ.6220.1.2022.AW z dnia 16.05.2022 r.), dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa w obrębie Smardy Górne, Gmina Kluczbork, elektrowni fotowoltaicznej o mocy do około 26 MW”, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

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 - 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,

2/ ze Starostą Kluczborskim - w zakresie ochrony gruntów rolnych, postanowienie nr GG-GN.6124.262.2022.DJ z dnia 05.12.2022 r.

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 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.

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: Centralna Grupa Energetyczna S. A. ul. Reymonta 23, 62-530 Posada
2. Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu, ul. Wojska Polskiego 28, 60-637 Poznań
3. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Smardach Górnych z siedzibą w Unieszowie, Unieszów 21, 46- 200 Kluczbork
4. Pozostałe strony postępowania – wg rozdzielnika (w aktach sprawy)
5. a/a

Decyzję przygotował:

mgr Jacek Lixbor
upr. urbanistyczne
nr 1696

Z

m₀

Nieruchomości

Oznaczenia

 Linie rozgraniczające teren inwestycji na działce nr 38/1 k.m.1

 Nieprzekraczalna linia zabudowy

 Projektowany zjazd - użytkowanie orientacyjne

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

do decyzji nr GNP.6730.58.2022.KK o warunkach zabudowy z dnia 10 stycznia 2023 r.

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania dla terenu obejmującego część działki ewidencyjnej nr 38/1 k.m.1 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 (Dz.U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.). Analizę opracowano w związku z wnioskiem firmy – Centralna Grupa Energetyczna S.A., z siedzibą ul. Reymonta 23, 62-530 Posada, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Smardy Górne 2” o mocy do 26 MW, składającej się z wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z magazynem energii, przyłączami energetycznymi i stacjami kontenerowymi elektroenergetycznymi na części działki ewidencyjnej nr 38/1 k.m.1 w miejscowości Smardy Górne.

II. RODZAJ INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest budowa na części działki nr 38/1 k.m.1 w miejscowości Smardy Górne elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 26 MW, której przeznaczeniem będzie produkcja energii elektrycznej w odnawialnym źródle wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i przyłączeniem do krajowej sieci elektroenergetycznej, jako jednostki wytwórczej energii elektrycznej.

Powierzchnia w granicach wnioskowanego terenu inwestycji na działce ewidencyjnej nr 38/1 k.m.1 wynosi ok. 13,25 ha, a powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu do 11,6 ha.

Inwestycja obejmować będzie montaż modułów montowanych na połączonych w rzędy, wolnostojących, aluminiowych lub stalowych stelażach o konstrukcji szkieletowej i wysokości do 4 m npt, zakotwionych bezpośrednio w istniejącym podłożu gruntowym. Panele montowane będą w układzie wschód-zachód w pozycji pionowej po wschodniej i zachodniej stronie konstrukcji wsporczej. Pomiędzy rzędami paneli zostanie zachowany 0,1-15 m dystans w celu zapewnienia ich pełnego nasłonecznienia.

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. Obsługa farmy dokonywana będzie w trybie dorywczym. Do obowiązków osób obsługi należał będzie dozór i sprawdzenie poprawności działania aparatury.

Planowane parametry inwestycji:

- do 130 000 szt. modułów PV o jednostkowej mocy modułu od 200W - do 1500W
- szerokość rzędu paneli do 12 m
- długość rzędu paneli od 1 m - do 500m
- odstępy między rzędami paneli od 0,1 m - do 15m
- maksymalna wysokość rzędu paneli do 4 m n.p.t
- panele nachylone w kierunku południowym lub na kierunku wschód- zachód pod kątem 5°- 40°
- kontenerowe stacje transformatorowe - do 26 szt., o powierzchni zabudowy max do 50 m² każda.

W ramach inwestycji dopuszcza się możliwość realizacji:

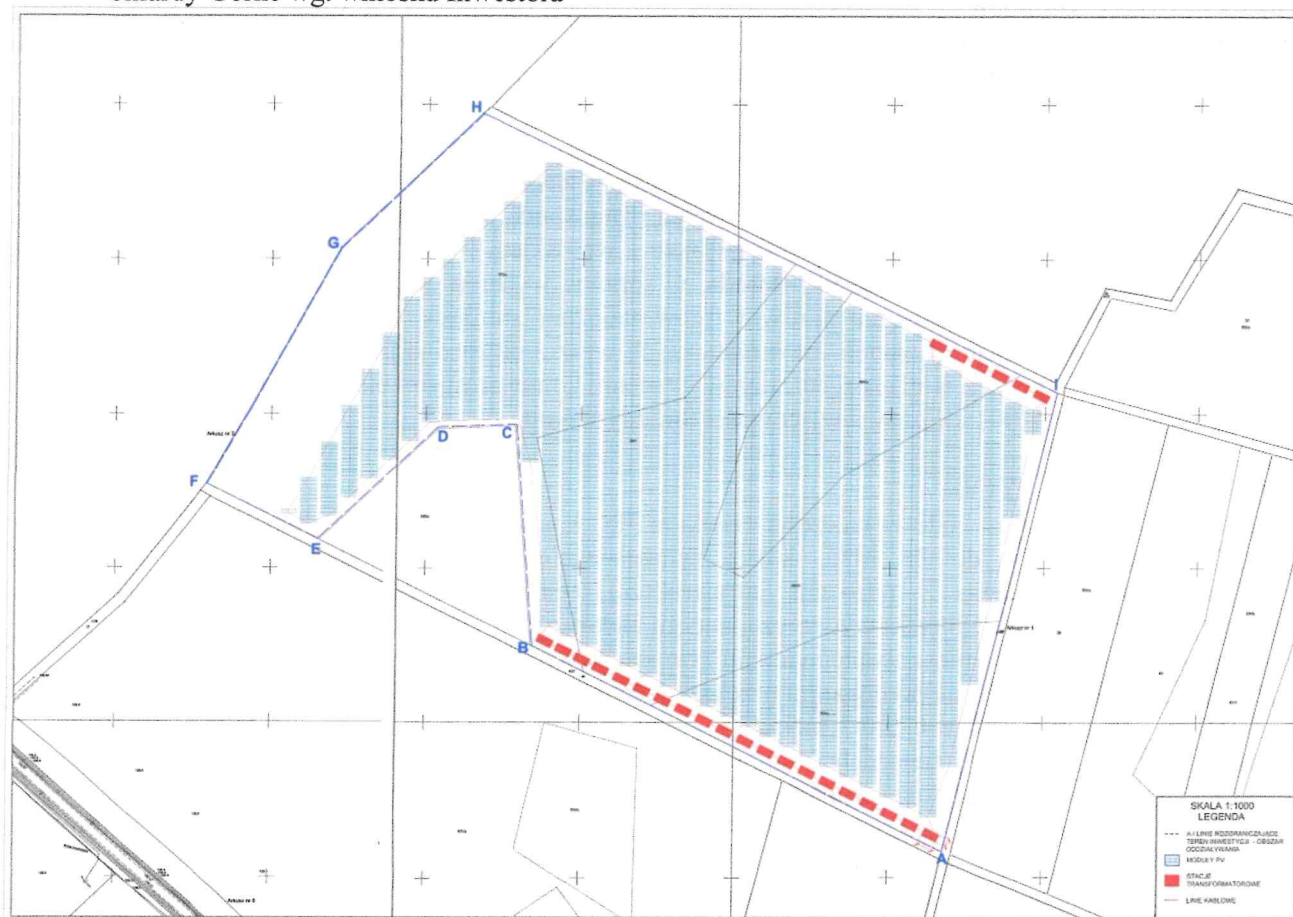
- rozdzielnice SN/SN
- inwertery prądu, przyłącza energetyczne, telekomunikacyjne, światłowodowe
- system monitoringu, zasilania i sterowania
- magazyn energii
- ogrodzenie z siatki o wysokości do ok. 2 m n.p.t.

Elektrownia słoneczna będzie współpracować z siecią elektroenergetyczną przekazując do niej wyprodukowaną energię elektryczną.

Zaopatrzenie w wodę - inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę. Odprowadzenie ścieków sanitarnych - inwestycja nie wytwarza ścieków sanitarnych. Odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo, bezpośrednio do gruntu w granicach działki będącej przedmiotem inwestycji. Zaopatrzenie w energię elektryczną - przyłączenie do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN za pomocą przyłącza na majątku

inwestora. Zaopatrzenie w ciepło - inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w ciepło. Unieszkodliwianie odpadów stałych - ewentualne odpady będą przekazywane podmiotom uprawnionym do gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rys. 1. Koncepcja zagospodarowania terenu inwestycji w granicach działki ewidencyjnej nr 38/1 k.m.1 obręb Smardy Górne wg. wniosku Inwestora



III. LOKALIZACJA INWESTYCJI

Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, położony jest w zachodniej części wsi Smardy Górne przy granicy z gruntami wsi Unieszów. Obszar zdominowany jest funkcją rolniczą (uprawy polowe i leśne). Uzupełniającymi elementami antropogenicznymi w najbliższym sąsiedztwie wnioskowanego terenu inwestycji na dz. nr 38/1 k.m.1 są drogi niepubliczne wewnętrzne o nawierzchni gruntowej – dojazdowe do użytków rolnych na dz. nr 427, 405, 426/1 k.m.2.

Najbliższa zabudowa siedliskowa znajduje się w odległości ok. 800 m w kierunku północno-zachodnim (zabudowania wsi Unieszów) oraz ok. 850 m w kierunku południowo-wschodnim (zabudowania wsi Smardy Górne). Teren planowanej inwestycji to grunty przeznaczenia rolniczego - orne klasy RIVa i RIVb. Grunty chronione klasy III (RIIIb) na działce nr 38/1 k.m.1 występują poza granicami wnioskowanego terenu inwestycji.

Rys. 2. Wnioskowany teren inwestycji w granicach działki ewidencyjnej nr 38/1 k.m.1 obręb Smardy Górne



Źródło: <http://maps.opolskie.pl/ogis/default.aspx?gpw=e1ab4bc8-a85a-485c-8142-4c925c4fe6ad>

IV. 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 2018 r. poz. 2389, z późn. zm.).

Przeprowadzona analiza wykazała, że:

Ad.3) elektrownia fotowoltaiczna to instalacja samowystarczalna, która nie wymaga dostaw wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz instalacji odprowadzania ścieków. Instalacja wymaga natomiast 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 działce nr 38/1 k.m.1 w miejscowości Smardy Górne 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 2021 r., poz. 1326, z późn. zm.).

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 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 przekracza 1,0 ha, a teren działki nr 38/1 k.m.1 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.

Jednocześnie Inwestor uzyskał wymaganą dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko decyzję Burmistrza Kluczborka o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: OŚ.6220.1.2022 z dnia 16.05.2022 r.), dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa w obrębie Smardy Górne, Gmina Kluczbork, elektrowni fotowoltaicznej o mocy do około 26 MW”, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

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 2022 r., poz. 916, 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 na działce nr 38/1 k.m.1 w miejscowości Smardy Górne stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie polegające na budowie - elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 26 MW, której przeznaczeniem będzie produkcja energii elektrycznej w odnawialnym źródle wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i przyłączeniem do krajowej sieci elektroenergetycznej, jako jednostki wytwórczej energii elektrycznej, 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. Krajobraz rolniczy w rejonie wnioskowanego terenu inwestycji na dz. nr 38/1 k.m.1 obręb Smardy Górne – widok od strony południowo-zachodniego krańca terenu inwestycji w kierunku północno-wschodnim.



Z up. Burmistrza

mgr Joanna Kowalik

Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego

mgr Jacek Dąbór
upr. urbanistyczne
nr 1698