

GNP.6730.39.2024.KK

DECYZJA
o warunkach zabudowy

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

- po rozpatrzeniu wniosku: firmy **TERRA SOLAR Sp. z o.o.**, 85-236 Bydgoszcz, ul. Grunwaldzka 4/10, z dnia 28.05.2024 r. (data wpływu do tut. urzędu), uzupełnionego w dniu 04.07.2024 r. (data wpływu),

dotyczącego: **ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działek ewidencyjnych nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 w miejscowości Kuniów,**

na podstawie przepisów odrębnych:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 54),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022, 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: **TERRA SOLAR Sp. z o.o.**, 85-236 Bydgoszcz, ul. Grunwaldzka 4/10,
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: **budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działek ewidencyjnych nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 w miejscowości Kuniów.**

Warunki są następujące:

I. Rodzaj inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa na części dz. ew. nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 obręb Kuniów zabudowy produkcyjnej - instalacji odnawialnego źródła energii, tj. farmy fotowoltaicznej o mocy do 10,0 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.

II. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

1. Na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725, 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. 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 wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wynosi więcej niż 2,0 ha.
- Dla przedmiotowego przedsięwzięcia Burmistrz Miasta Kluczborka wydał decyzję OŚ.6220.2.2021.AW z dnia 15.06.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.
3. Na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), 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 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 w miejscowości Kuniów 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.: kontenerowe stacje transformatorowe (do 10 szt.), okablowanie stałe i zmiennie prądowe, linie kablowe nN i SN, inwertery, złącza kablowe, itp., utwardzone ciągi komunikacyjne, ogrodzenie.
- 1.4. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy (kontenerowe stacje transformatorowe) w stosunku do powierzchni terenu inwestycji w granicach terenu inwestycji na działkach nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 (106 182 m²): nie więcej niż 0,005.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 2.1. Linia zabudowy: według oznaczeń w części graficznej do niniejszej decyzji.
- 2.2. Gabaryty projektowanych obiektów towarzyszących (kontenerowe stacje transformatorowe – 10 szt.):
 - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: od 4,0 m² do 49 m²,

- b) maksymalna szerokość frontowa kontenera: do 7,0 m,
- c) wysokość kontenera: do 4,0 m npt,
- d) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub jednospadowy o pochyleniu do 5°.

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 2023 r., poz. 1336 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, 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 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26.
- 4.4. Dostęp do energii elektrycznej: 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: planowany dojazd do inwestycji od strony dróg wewnętrznych na działkach drogowych nr 58/7 i 30.

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 28.05.2024 r. (data wpływu do tut. urzędu), uzupełnionego w dniu 04.07.2024 r. (data wpływu) firma TERRA SOLAR Sp. z o.o., 85-236 Bydgoszcz, ul. Grunwaldzka 4/10, wystąpiła do Burmistrza Kluczborka o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działek ewidencyjnych nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 w miejscowości Kuniów. 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 Kluczborka OŚ.6220.2.2021.AW z dnia 15.06.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 (arkusz 3) oraz 27 (arkusz 3) w obrębie geodezyjnym Kuniów, gmina Kluczbork, powiat kluczborski”.

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 (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), zwanej dalej u.p.z.p., 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 zagospodarowania terenu obejmującego części działek ewidencyjnych nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 we wsi Kuniów - użytkowane dotychczas jako uprawy polowe, poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na budowie instalacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych. Panelom towarzyszyć będzie infrastruktura techniczna, jak m.in. transformatory 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.6730.39.2024.KK z dnia 30.07.2024 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 28.05.2024 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.

Ponadto, 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:

- 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;
- nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach wyznaczonego terenu inwestycji na działkach nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 obręb Kuniów występują grunty rolne stanowiące użytki rolne pochodzenia mineralnego klasy IV i V (RIVa, RIVb oraz RV) - 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), a grunty III klasy (RIIIb) pozostaną poza granicami terenu inwestycji, w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu;
- 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.

Ponadto stwierdzono, że dla wnioskowanej inwestycji, zaliczonej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagany na podstawie § 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.), Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr OŚ.6220.2.2021.AW z dnia 15.06.2021 r.;

- teren inwestycji na działkach nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 obręb Kuniów położony jest poza obszarami, o których mowa w art. 61 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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, nr CO.ZPU.521.471.2024.MW z dnia 29.08.2024 r. z dodatkową informacją: „w granicach działki ew. nr 69/23, 70/23, 59/29, 81/26 obręb KUNIÓW śródlądowe wody powierzchniowe płynące, w stosunku do których Wody Polskie wykonują uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa nie występują. Przez działki ew. przebiega rów melioracyjny o oznaczeniu R-II, który stanowi urządzenie melioracji wodnych wymienione w art. 197 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.), tj. drenowania. W związku z powyższym na etapie projektowania inwestycji należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych lub wodnych, które mogą kolidować z planowaną inwestycją.”,

2/ ze Starostą Kluczborskim - w zakresie ochrony gruntów rolnych, postanowienie nr GG-GN.6124.272.2024.DJ z dnia 28.08.2024 r.

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.9022.1.152.2024.MCh z dnia 04.09.2024 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.

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: TERRA SOLAR Sp. z o. o., ul. Grunwaldzka 4/10, 85- 236 Bydgoszcz
2. Strony postępowania – wg rozdzielnika - w aktach sprawy
3. a/a

Decyzję przygotował:

mgr Jacek Dobor
 upr. urbanistyczne
 nr 1636

do decyzji nr GNP.6730.39.2024.KK o warunkach zabudowy z dnia 05.11.2024 r.

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania dla terenu obejmującego części działek ewidencyjnych nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 w miejscowości Kuniów 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 2024 r. poz. 1130).

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), 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 TERRA SOLAR Sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 4/10, 85-236 Bydgoszcz z dnia 28.05.2024 r. (data wpływu do tut. urzędu), uzupełnionego w dniu 4.07.2024 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 obręb Kuniów, gmina Kluczbork.

II. RODZAJ INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest budowa na części dz. ew. nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 obręb Kuniów zabudowy produkcyjnej - instalacji odnawialnego źródła energii, tj. farmy fotowoltaicznej o mocy do **10,0 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.

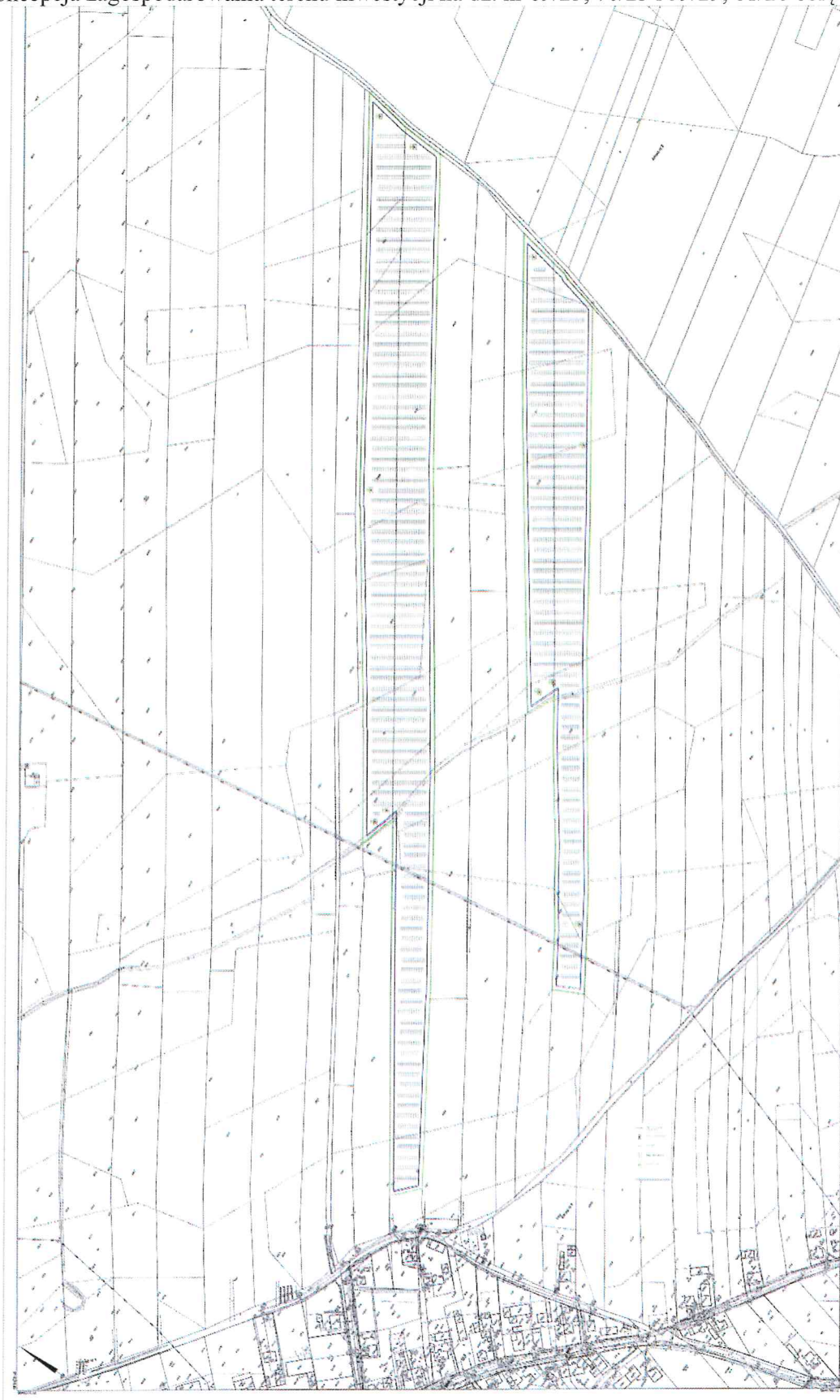
Całkowita powierzchnia terenu inwestycji wyniesie do **10,6182 ha**.

W ramach przedsięwzięcia zlokalizowane zostaną systemy fotowoltaiczne pozwalające na wytwarzanie energii elektrycznej, przy pomocy ogniw fotowoltaicznych o łącznej mocy do 10MW, z odnawialnych źródeł energii (energia słoneczna). W ramach inwestycji wykonana zostanie również niezbędna infrastruktura towarzysząca. Inwestor nie wyklucza możliwości realizacji inwestycji w podziale na etapy, np. w dziesięciu etapach po 1MW każdy, które zaprojektowane będą w taki sposób, aby każdy etap posiadał kompletną infrastrukturę techniczną i mógł funkcjonować jako samodzielna elektrownia. Instalacja będzie składać się z następujących elementów: systemu konstrukcji podparć dla paneli; modułów fotowoltaicznych (do ok. 50.000 szt.) o łącznej mocy do 10MW; okablowania; inwerterów do ok. 500 szt.; podziemnych linii energetycznych; dróg wewnętrznych i placu manewrowego; zaplecza budowlanego; ogrodzenia i systemu monitoringu; bezobsługowej abonenckiej stacji transformatorowej; infrastruktury telekomunikacyjnej umożliwiającej nadzór eksploatacyjny elektrowni. Panele fotowoltaiczne zostaną zamocowane na konstrukcjach, które opierać się będą na pojedynczych, stalowych podporach wbijanych lub wkręcanych w podłoże za pomocą słupków, konstrukcja zostanie wykonana z ocynkowanej stali lub aluminium. Wytworzony przez panele fotowoltaiczne prąd stały przetwarzany będzie przez inwertery na prąd zmienny, który przekazywany będzie do transformatorów 0,4/15kV. Inwestor planuje instalację do 10 stacji transformatorowych. Każda z planowanych stacji transformatorowych będzie stacją typu kontenerowego z wydzielonym pomieszczeniem dla rozdzielnic niskiego napięcia, komorą transformatorową i rozdzielnicą średniego napięcia. Każdy kontener zostanie wyposażony w sprzęt BHP, instalację oświetlenia i wyłączniki ppoż.

Inwestycja nie wymaga budowy zaplecza socjalnego ani infrastruktury wodnokanalizacyjnej.

Lokalizacja inwestycji nie będzie powodowała zmiany użytkowania gruntów sąsiednich.

Rys. 1. Koncepcja zagospodarowania terenu inwestycji na dz. nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 obręb Kuniów.



III. LOKALIZACJA INWESTYCJI

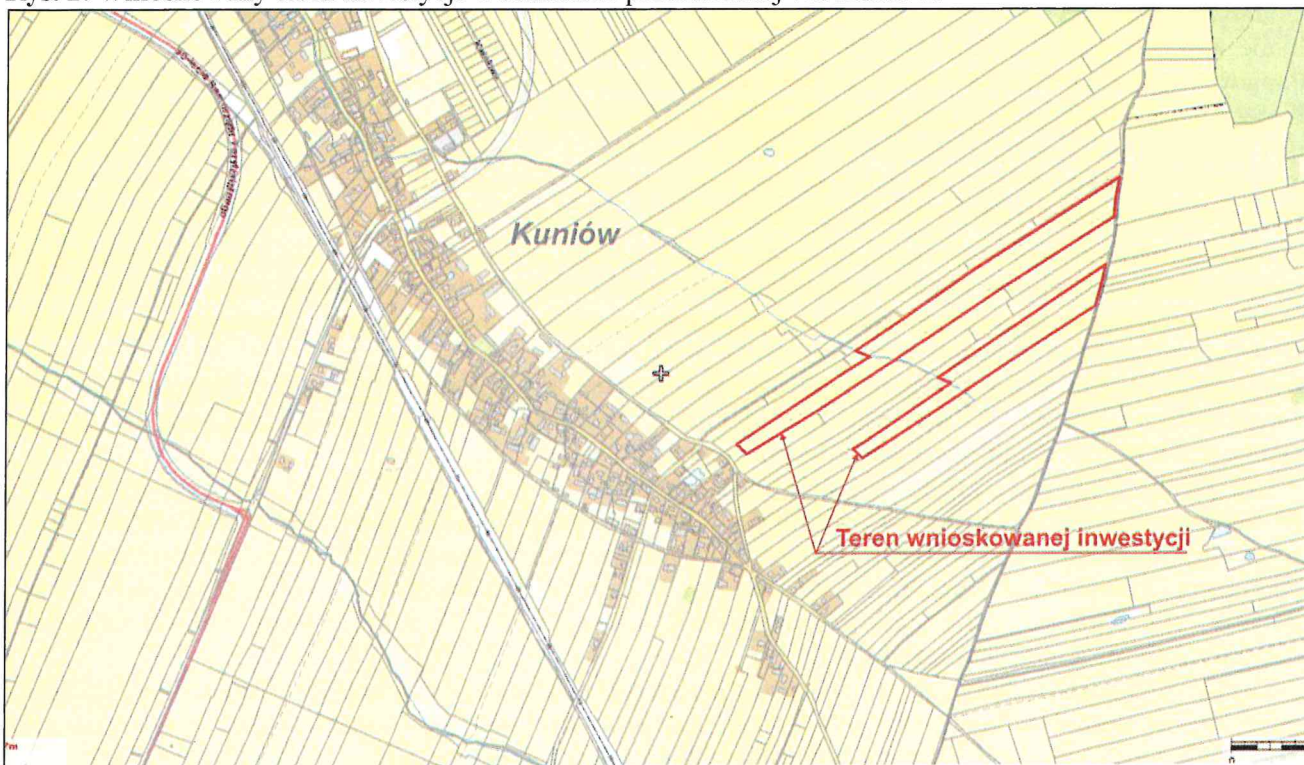
Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, położony jest we wschodniej części wsi Kuniów. Obszar zdominowany jest funkcją rolniczą – upraw polowych.

Uzupełniającymi elementami antropogenicznymi w najbliższym sąsiedztwie wnioskowanego terenu inwestycji na dz. nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 są: drogi niepubliczne wewnętrzne – dojazdowe do użytków rolnych na dz. nr 27, 58/7 i 30 oraz napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15 kV.

Najbliższa zabudowa siedliskowa miejscowości Kuniów zlokalizowana jest w odległości ok. 50 m na południowy-zachód i wschód. Teren planowanej inwestycji to grunty przeznaczenia rolniczego – grunty orne (RIVa, RIVb i RV). Teren inwestycji dostępny jest z drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne na dz. nr 58/7 i 30.

Teren inwestycji na dz. nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 obręb Kuniów położony jest poza granicami obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Rys. 2. Wnioskowany teren inwestycji w strukturze przestrzennej wsi Kuniów.



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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) 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 28.05.2024 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.

Ponadto, 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:

Ad.3) elektrownia 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.

Ad.4) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach wyznaczonego terenu inwestycji na działkach nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 obręb Kuniów występują grunty rolne stanowiące użytki rolne pochodzenia mineralnego klasy IV (RIva, RIVb) i V (RV) - 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), a grunty III klasy 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 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 wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wynosi więcej niż 2,0 ha.

Równocześnie Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji Nr OŚ.6220.2.2021.AW z dnia 15.06.2021 r. dla przedsięwzięcia pn. Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 obręb Kuniów, gmina Kluczbork, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowej inwestycji na środowisko.

Ad.6) tereny inwestycji na działkach nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 obręb Kuniów położone są 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 2023 r., poz. 1336, 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 obejmującego części działek ewidencyjnych nr 69/23, 70/23 i 59/29, 81/26 obręb Kuniów stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie polegające na budowie - farmy fotowoltaicznej o mocy do 10,0 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.2. Krajobraz rolniczy w rejonie wnioskowanego terenu inwestycji na dz. nr 59/29, 81/26 i 69/23, 70/23 obręb Kuniów – widok z drogi na dz. nr 58/7 w kierunku północno-wschodnim.



mgr Jacek Kabor
upr. uprządkowane
nr 1030

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