

GNP.6730.55.2024.MG

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 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: **Agro-Rzepak Sp. z o.o.**, z dnia 22.10.2024 r. (data wpływu do tut. urzędu),

dotyczącego: **ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie magazynów energii o łącznej mocy do 100 MW na części działki ewidencyjnej o numerze 315/4 obręb Smardy Górne,**

na podstawie przepisów odrębnych:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (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, 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: **Agro-Rzepak Sp. z o.o., 46-200 Kluczbork, ul. Karola Miarki 11,**
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: **budowie magazynów energii o łącznej mocy do 100 MW na części działki ewidencyjnej o numerze 315/4 obręb Smardy Górne.**

Warunki są następujące:

I. Rodzaj inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest zmiana zagospodarowania wschodniej części działki ewidencyjnej nr 315/4 obręb Smardy Górne o powierzchni 1,50 ha, poprzez budowę urządzeń infrastruktury technicznej – magazynów energii elektrycznej o łącznej mocy do 100 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

II. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

1. Na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (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 magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na dz. nr 315/4 obręb Smardy Górne przekracza 1,0 ha (wynosi 1,50 ha).
 3. Należy uwzględnić warunki i wymagania, określone w decyzji Burmistrza Miasta Kluczborka OŚ.6220.2.2024.AW, z dnia 12.06.2024 r., o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Magazyn Energii Smardy Górne”.
 4. 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.
 5. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.697, 731):
 - a) usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.
 - b) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4.
 6. Projektując inwestycję należy uwzględnić wymogi w zakresie wynikającym z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247, z późn. zm.).

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 315/4 w miejscowości Smardy Górne określa część graficzna niniejszej decyzji.
- 1.2. Funkcja terenu inwestycji: teren obiektów i urządzeń służących do magazynowania energii elektrycznej ze źródła odnawialnego.
- 1.3. Zagospodarowanie terenu inwestycji: jednostki magazynujące, inwertery, transformatory SN - zlokalizowanych we wspólnych bądź oddzielnych kontenerach (łącznie do 200 szt.); stacja transformatorowa WN; rozdzielnice, moduły sterowania i kontroli itp.; linii elektroenergetycznych i światłowodowych; układy pomiarowo-zabezpieczające, instalacje odgromowe, przeciwprzepięciowe i przeciwpożarowe; ogrodzenie; oświetlenie i monitoring; utwardzenia wewnętrznych dróg dojazdowych; innych niezbędnych urządzeń służących do prawidłowego funkcjonowania magazynów energii.
- 1.4. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji w granicach terenu inwestycji na działce nr 315/4: nie więcej niż 0,90.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 2.1. Linia zabudowy: według oznaczeń w części graficznej do niniejszej decyzji.
- 2.2. Dla projektowanych obiektów kontenerowych należy przyjąć:
 - a) maksymalna powierzchnia pojedynczego obiektu: do 40,0 m²,
 - b) kubatura: do 160 m³,
 - c) długość: do 8,0 m,
 - d) szerokość: do 5,0 m,
 - e) wysokość: do 4,0 m npt,
 - f) 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 (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 2024 r., poz. 1478).
- 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 w granicach terenu inwestycji na dz. nr 315/4.
- 4.4. Dostęp do energii elektrycznej: z sieci energetycznej TAURON Dystrybucja S.A. lub transformatora potrzeb własnych będącego na wyposażeniu projektowanej stacji elektroenergetycznej SN/WN lub opcjonalnych stacji rozdzielczych SN.
- 4.5. Wyprowadzenie zmagazynowanej 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: projektowanym zjazdem z drogi wewnętrznej na działce nr 403/2 przez działkę nr 315/1 na teren inwestycji.

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 22.10.2024 r. (data wpływu do tut. urzędu) Pan Karol Ziemka, firma AGRO-RZEPAK Sp. z o.o. z siedzibą ul. Karola Miarki 11, 46-200 Kluczbork, wystąpiła do Burmistrza Miasta Kluczborka o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie magazynów energii o łącznej mocy do 100 MW na części działki ewidencyjnej o numerze 315/4 obręb Smardy Górne. 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 wypis z rejestru gruntów oraz kopię decyzji Burmistrza Miasta Kluczborka OŚ.6220.2.2024.AW, z dnia 12.06.2024 r., o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Magazyn Energii Smardy Górne”.

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 część działki ewidencyjnej nr 315/4 obręb Smardy Górne - użytkowanej dotychczas jako uprawy polowe, poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na budowie i montażu jednostek magazynujących, inwerterów, transformatorów SN - zlokalizowanych we wspólnych bądź oddzielnych kontenerach (łącznie do 200 szt.); stacji transformatorowej WN; rozdzielnic, modułów sterowania i kontroli itp.; linii elektroenergetycznych i światłowodowych; układów pomiarowo-zabezpieczających, instalacji odgromowych, przeciwprzepięciowych i przeciwpożarowych; ogrodzenia terenu; oświetlenia i monitoringu; utwardzenia wewnętrznych dróg dojazdowych; innych niezbędnych urządzeń służących do prawidłowego funkcjonowania magazynów energii.

Przedmiotową inwestycję zakwalifikowano, jako instalację odnawialnego źródła energii, stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do magazynowania energii w oparciu o odnawialne źródła energii. O wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiadomiono wnioskodawcę, właścicieli nieruchomości i właścicieli nieruchomości sąsiadujących z terenem inwestycji – pismem nr GNP.6730.55.2024.MG z dnia 05.11.2024 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 (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. 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 22.10.2024 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.

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:

- magazyny energii to instalacja samowystarczalna, która nie wymaga dostaw wody, energii cieplnej oraz instalacji odprowadzania ścieków, jednocześnie teren inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci elektroenergetycznej TAURON Dystrybucja SA.;
- nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach wyznaczonego terenu inwestycji na działce nr 315/4 obręb Smardy Górne występują grunty rolne stanowiące użytki rolne pochodzenia mineralnego klasy IV (S-RIVa) - 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 2019r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.), planowana inwestycja została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego Inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Miasta Kluczborka OŚ.6220.2.2024.AW, z dnia 12.06.2024 r., o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Magazyn Energii Smardy Górne”, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko;

- teren inwestycji na działce nr 315/4 obręb Smardy Górne 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 - organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od dnia wystąpienia – uzgodnienie uważa się za dokonane.

2/ ze Starostą Powiatu w Kluczborku - w zakresie ochrony gruntów rolnych, postanowienie nr GG-GN.6124.350.2024.DJ z dnia 28.11.2024r.

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.9022.1.189.2024.AW-Ś z dnia 20.01.2025r.

Z kolei stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 9a, w związku z art. 64 ust.1 u.p.z.p., projekt niniejszej decyzji, został uzgodniony:

4/ z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do gruntów w sąsiedztwie linii kolejowej nr 272 o znaczeniu państwowym, postanowienie nr DOP-WUDI.484.1541.2024.2.MO z dnia 05.12.2024 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.

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.

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

Załączniki:

1. Część graficzna
2. Analiza – tekst

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Agro-Rzepak Sp. z o.o., ul. Miarki 11, 46-200 Kluczbork
2. Przedsiębiorstwo Produkcji Ogrodniczej „OWOC” Spółka z o.o., ul. Miarki 11, 46-200 Kluczbork
3. Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna, ul. Al. Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa
4. a/a

Decyzję przygotował:

mgr Jacek Kabor
upr. urbanistyczne
nr 1696

do decyzji nr GNP.6730.55.2024.MG o warunkach zabudowy z dnia 17 lutego 2025r.

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania dla terenu obejmującego część działki ewidencyjnej nr 315/4 obręb 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 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 Spółki Agro-Rzepak z dnia 22.10.2024 r. (data wpływu do tut. urzędu), w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie magazynów energii o łącznej mocy do 100 MW na części działki ewidencyjnej o numerze 315/4 obręb Smardy Górne, gmina Kluczbork.

II. RODZAJ INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest budowa na części działki ewidencyjnej nr 315/4 obręb Smardy Górne urządzeń infrastruktury technicznej – magazynów energii elektrycznej o łącznej mocy do 100 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Całkowita powierzchnia wnioskowanego terenu inwestycji wynosi do 1,50 ha.

Inwestycja obejmuje realizację i montaż:

- jednostek magazynujących, inwerterów, transformatorów SN zlokalizowanych we wspólnych bądź oddzielnych kontenerach;
- stacji transformatorowej WN, rozdzielnic, modułów sterowania i kontroli itp.;
- linii elektroenergetycznych i światłowodowych;
- układów pomiarowo-zabezpieczających, instalacji odgromowej, przeciwprzepięciowej i przeciwpożarowych,
- ogrodzenia instalacji o wysokości ok. 2,5 m, wraz z bramami i furtami;
- oświetlenia i monitoringu;
- utwardzonych wewnętrznych dróg dojazdowych;
- innych niezbędnych urządzeń służących do prawidłowego funkcjonowania inwestycji.

Szczegółowa lokalizacja poszczególnych elementów zostanie ustalona na etapie projektu budowlanego. Podstawowymi elementami inwestycji będą jednostki magazynujące (magazyny energii), składające się z zespołów akumulatorów litowo-jonowych wraz z urządzeniami sterującymi. Jednostki magazynujące energię połączone będą ze sobą inwerterami dwukierunkowymi, których zadaniem jest zamiana prądu stałego na zmienny oraz ze zmiennego na stały. Kolejnym elementem przedsięwzięcia będą stacje transformatorowe średniego napięcia SN. Stacje transformatorowe wyposażone będą w transformatory wraz z urządzeniami sterującymi. Jednostki magazynujące, inwerter, stacje transformatorowe średniego napięcia będą umieszczone w kontenerach (do 200 szt.). W budynku stacji transformatorowej będą znajdowały się: rozdzielnia SN, rozdzielnia nn. transformatory żywiczne lub olejowe, tablica pomiarowa.

Ponadto planuje się nieutwardzoną drogę wewnętrzną o nawierzchni z kruszywa drogowego, która będzie prowadziła od zjazdu z drogi na dz. nr 403/2 (przez dz. nr 315/1) do stacji transformatorowych i magazynów energii. Teren planowanej inwestycji zostanie ogrodzony, oświetlony oraz wyposażony w

system monitoringu wizyjnego. Teren pomiędzy obiektami pozostanie nieutwardzony i będzie stanowić teren zielony.

Magazyny energii funkcjonować będą bezobsługowo. Serwis przeprowadzany będzie okresowo, a konserwacja zapobiegawcza prowadzona będzie przez cały okres eksploatacji. Do serwisowania instalacji zostanie zatrudniona firma zewnętrzna specjalizująca się w utrzymaniu tego rodzaju inwestycji.

III. LOKALIZACJA INWESTYCJI

Teren inwestycji położony jest na gruntach rolnych wsi Smardy Górne, poza siedliskiem tej miejscowości. Obszar w sąsiedztwie terenu inwestycji zdominowany jest funkcją rolniczą – upraw polowych.

Uzupełniającymi elementami antropogenicznymi w najbliższym sąsiedztwie wnioskowanego terenu inwestycji na dz. nr 315/4 są: drogi niepubliczne wewnętrzne – dojazdowe do użytków rolnych na dz. nr 403/2 i 465, tereny zamknięte kolejowe na dz. nr 18 i 195/3, obiekty i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (farma fotowoltaiczna na dz. nr 1/2) oraz napowietrzne linie energetyczne SN.

Najbliższa zabudowa mieszkalna znajduje się w odległości ok. 500 m w kierunku południowo-wschodnim od granicy terenu inwestycji.

Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji obejmuje wschodnią część działki ewidencyjnej nr 315/4 obręb Smardy Górne o powierzchni 1,50 ha. Powierzchnia całej działki nr 315/4 wynosi 3,04 ha.

Według rejestru gruntów, grunty w granicach terenu inwestycji sklasyfikowane są jako S-RIVa.

Rys. 1. Wnioskowany teren inwestycji na działce nr 315/4 obręb Smardy Górne.



Źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmmap=gp0

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 2024r., 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 22.10.2024 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.

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) 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) magazyny energii to instalacja samowystarczalna, która nie wymaga dostaw wody, energii cieplnej oraz instalacji odprowadzania ścieków, jednocześnie teren inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci elektroenergetycznej TAURON Dystrybucja SA.;

Ad.4) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach wyznaczonego terenu inwestycji na działce nr 315/4 obręb Smardy Górne występują grunty rolne stanowiące użytki rolne pochodzenia mineralnego klasy IV (S-RIVa) - 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 magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na dz. nr 315/4 obręb Smardy Górne przekracza 1,0 ha (wynosi 1,50 ha), a teren działki nr 315/4 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.

Inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Kluczborka o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji dla przedsięwzięcia pn. „Magazyn Energii Smardy Górne”, znak: OŚ.6220.2.2024.AW z dnia 12.06.2024 r.) stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.

Ad.6) teren inwestycji na działce nr 315/4 obręb 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) 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.

Teren inwestycji na działce nr 315/4 obręb Smardy Górne przylega do istniejącej linii kolejowej: Nr 272 relacji: Kluczbork - Poznań.

Zgodnie z art. 53, rozdział 9 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.697, 731):

- 1) Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznicy kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.
- 2) Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4.

Ponadto w myśl §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1247), roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, a wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.

VI. WNIOSKI

Na podstawie analizy danych zawartych we wniosku inwestora oraz uwarunkowań zagospodarowania terenu obejmującego część działki ewidencyjnej nr 315/4 obręb Smardy Górne stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie polegające na budowie magazynu energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o mocy do 100 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. Krajobraz rolniczy w rejonie wnioskowanego terenu inwestycji na dz. nr 315/4 obręb Smardy Górne – widok na teren dz. nr 315/4 od strony terenów kolejowych linii kolejowej nr 272 w kierunku zachodnim.



Fot. 2. Tereny kolejowe na działce nr 18 i 195/3 na wysokości granicy z wnioskowanym terenem inwestycji na działce nr 315/4 – widok w kierunku północnym



Fot. 3. Droga wewnętrzna na dz. nr 403/2 na wysokości dz. nr 315/1 (po prawej), z której planowany jest dojazd do terenu inwestycji na dz. nr 315/4 – widok w kierunku wschodnim



Fot. 4. Widok z drogi wewnętrznej na dz. nr 403/2 w kierunku terenu inwestycyjnego na dz. nr 315/4.



mgr Jacek Kabor
upr. urbanistyczne
nr 1698

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

Mapa zasadnicza NIEAKTUALIZOWANA
Skala 1:1000
Województwo / Powiat: opolskie / kluczborski
Jednostka ewidencyjna: Kluczbork - obszar wiejski
Obręb ewidencyjny: SMARDY GÓRNE dz 315/4
Godło mapy zasadniczej: 6.146.22.14.3, 6.146.22.14.4, 6.146.22.14.5
Współrzędnych/wysokości: 2000 strefa 6 / PL-EVRF2007-NH
Id zamówienia: GG-PODGiK.6642.1.930.2024

C Z Ę Ś Ć G R A F I C Z N A
do DECYZJI nr GNP.6730.55.2024.MG
z dnia 17 lutego 2025r

