

A.6730.7.2021

**DECYZJA Nr 7.2021
o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, oraz w oparciu o art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735), zwanej dalej Kpa, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5.05.2021 r. (data wpływu 13.05.2020 r.), uzupełnionego w dniu 19.05.2021 r., pana Dariusza Myślewskiego, 88-200 Radziejów, ul. Rolnicza 6a, występującego z pełnomocnictwa spółki IBC SE PL16 Sp. z o.o., 02-776 Warszawa, ul. Nowoursynowska 153, z uwzględnieniem wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu nr A.6730.7.2021 z dnia 8.06.2021 r.,

ustalam dla

**spółki IBC SE PL16 Sp. z o.o.,
02-776 Warszawa, ul. Nowoursynowska 153,
warunki zabudowy terenu obejmującego**

części działek ozn. nr ewid. gruntu 814 i 819 położone w Rożniątowie,

dla inwestycji polegającej na budowie:

- **farmy fotowoltaicznej Rożniątów 1 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne zamontowane z nachyleniem pod kątem do 35° do terenu i wysokości do 4 m nad poziomem terenu (n.p.t.), stacją transformatorową o wysokości do 3,5 m n.p.t., przyłączem elektroenergetycznym, drogami wewnętrznymi, placami serwisowymi i ogrodzeniem o wysokości do 2,5 m n.p.t.**

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

- 1.** Lokalizacja inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej Rożniątów 1 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne zamontowane z nachyleniem pod kątem do 35° do terenu i wysokości do 4 m nad poziomem terenu (n.p.t.), stacją transformatorową o wysokości do 3,5 m n.p.t., przyłączem elektroenergetycznym, drogami wewnętrznymi, placami serwisowymi i ogrodzeniem o wysokości do 2,5 m n.p.t., planowana jest na niezabudowanych działkach użytkowanych rolniczo ozn. nr ewid. gruntu 814 i 819 położonych w Rożniątowie.
- 2.** Analizie został poddany obszar odpowiadający wymaganiom zawartym w rozporządzeniu 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), tj. obejmujący wielokrotność szerokości frontu działek ozn. nr ewid. gruntu 814 i 819. Obszar analizowany został oznaczony na rysunku stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej decyzji linią przerywaną w kolorze czarnym. W obszarze analizowanym w bezpośrednim, jak i dalszym sąsiedztwie, dominują tereny rolnicze, tj. grunty orne.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi; brak jest ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację planowanej inwestycji.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ze względu na charakter inwestycji, tj. budowa farmy fotowoltaicznej Rożniątów 1 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, nie jest wymagane zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy spełnienie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 2.1. Linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od granicy działki drogowej, ozn. nr ewid. gruntu 1171.
- 2.2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się.
- 2.3. Szerokość elewacji frontowej dla stacji transformatorowej – do 7,1 m.
- 2.4. Wysokość elewacji frontowej stacji transformatorowej – do 3,5 m. Wysokość konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne – do 4 m. Wysokość ogrodzenia – do 2,5 m.
- 2.5. Geometria dachu dla stacji transformatorowej – ustala się dowolną geometrię dachu i dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachowego.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 3.1. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) określa się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, wyrażone wskaźnikami $L_{Aeq D}$ i $L_{Aeq N}$, które to wskaźniki mają zastosowanie do ustalania i kontroli warunków korzystania ze środowiska, w odniesieniu do jednej doby (wyrażone w decybelach [dB]), jak dla terenów zabudowy zagrodowej:

1) od drogi:

- $L_{Aeq D}$ w przedziale czasu odniesienia równym 16 godzinom – 65 dB
- $L_{Aeq N}$ w przedziale czasu odniesienia równym 8 godzinom – 56 dB

2) od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu:

- $L_{Aeq D}$ w przedziale czasu odniesienia równym 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym – 55 dB
- $L_{Aeq N}$ w przedziale czasu odniesienia równym 1 najmniej korzystnej godzinie nocy – 45 dB.

- 3.2. Wszystkie odpady powstałe w trakcie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.).

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 5.1. Zaopatrzenie obiektu w infrastrukturę techniczną:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- zasilanie energią – docelowo podłączenie do sieci elektroenergetycznej na warunkach uzgodnionych przez zarządcę sieci,
- odprowadzanie lub oczyszczanie ścieków – ustalono w pkt II.3.2.

Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

- 5.2. Sposób gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi. W decyzji Burmistrza Strzelec Opolskich nr GK.6220.21.2020 z dnia 27.04.2021 r.

o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie i eksploatacji elektrowni słonecznej Roźniątów nr 1 o mocy do 1MW wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 814 i 819 obręb 0069 Roźniątów, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) wszelkie prace w obrębie planowanej inwestycji wykonać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska wodno-gruntowego przed wyciekami paliw i płynów technicznych;
- 2) wykopy należy zabezpieczyć przed przedostaniem się do gruntu substancji szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 2) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju, tankowania i naprawy pojazdów zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód;
- 3) zaplecze wyposażać w środki do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych (sorbenty), w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu – zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania;
- 4) zabiegi mycia paneli wykonywać przy użyciu zdemineralizowanej wody bez dodatków chemicznych (detergentów) lub z użyciem środków biodegradowalnych;
- 5) w przypadku zastosowania transformatorów olejowych, na wypadek awarii, w celu uniknięcia przedostania się oleju lub cieczy izolacyjnej do środowiska wodno-gruntowego, pod transformatorami należy zastosować szczelne misy olejowe, będące w stanie zmagazynować 100% oleju oraz wody z akcji gaśniczej, wykonane z takich materiałów, aby ciecz izolacyjna lub olej nie przedostały się do środowiska gruntowo-wodnego.

5.3. Niezanieczyszczone wody opadowe z obiektów i terenu odprowadzić zgodnie z § 28 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), tj. na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych.

5.4. Dojazd do terenu inwestycji – projektowanym zjazdem z drogi wewnętrznej gminnej transportu rolnego, ozn. nr ewid. gruntu. 1171.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

6.1. Inwestycja winna zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, tj. powinna ograniczyć uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby w stosunku do sąsiadujących nieruchomości oraz jej realizacja i eksploatacja winna nie pozbawiać dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z wody i energii elektrycznej.

6.2. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji winny nie wykraczać poza linię rozgraniczającą teren inwestycji.

7. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Niniejsza decyzja obejmuje części działek ozn. nr ewid. gruntu 814 i 819 położonych w Roźniątowie, o powierzchni do 2 ha, zawartych w liniach rozgraniczających oznaczonych kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji. Działki ozn. nr ewid. gruntu 814 i 819 w Roźniątowie położone są poza obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poza obszarem wymagającym sporządzenia takiego planu, poza obszarem terenów zamkniętych, poza obszarem 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 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, poza obszarem strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i poza obszarem strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 50 ust. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy roboty budowlane:

- 1) polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, albo
- 2) niewymagające pozwolenia na budowę.

Realizacja planowanej inwestycji, tj. budowy farmy fotowoltaicznej Roźniątów 1 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wniosek z dnia 5.05.2020 r. uzupełniony w dniu 19.05.2021 r. o ustalenie warunków zabudowy dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej Roźniątów 1 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, w ramach którego przewiduje się realizację następujących elementów:

- konstrukcji montażowej wolnostojącej, przy czym wysokość konstrukcji wsporczej (stelaże stalowe lub aluminiowe wbijane w grunt za pomocą kotew) wraz z zamontowanymi panelami fotowoltaicznymi wynosić będzie maksymalnie 4 m, o kącie nachylenia do 35°,
- modułów fotowoltaicznych układanych na stołach montażowych w ilości do 3500 sztuk (liczba modułów fotowoltaicznych zależy od ich mocy jednostkowej),
- inwerterów fotowoltaicznych – do 8 szt.,
- okablowania solarnego,
- układów pomiarowo-zabezpieczających,
- linii kablowych,
- przyłączy elektroenergetycznych,
- stacji transformatorowej,
- ogrodzenia ażurowego (np. z siatki ogrodzeniowej) o wysokości do 2,5 m,
- dróg wewnętrznych i placów serwisowych,
- pozostałych elementów infrastruktury niezbędnych do funkcjonowania niniejszej inwestycji.

Do wniosku o ustalenie warunków zabudowy dołączono ostateczną decyzję Burmistrza Strzelec Opolskich nr GK.6220.21.2020 z dnia 27.04.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia dla przedmiotowej inwestycji, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wnioskowanego przedsięwzięcia, nakładając warunki realizacji wymienione w pkt 5.2. decyzji.

W niniejszej decyzji uwzględniono wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 8.06.2021 r. W obszarze analizowanym dominują tereny rolnicze.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż spełnione zostały warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy:

- 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 – ze względu na charakter inwestycji, tj. budowę farmy fotowoltaicznej Roźniątów 1 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne zamontowane z nachyleniem pod kątem do 35° do terenu i wysokości do 4 m nad n.p.t., stacją transformatorową o wysokości do 3,5 m n.p.t., przyłączem elektroenergetycznym, drogami wewnętrznymi, placami serwisowymi i ogrodzeniem o wysokości do 2,5 m n.p.t., stanowiącej urządzenie infrastruktury technicznej, nie jest wymagane zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy spełnienie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – działki ozn. nr ewid. gruntu 814 i 819 w Roźniątowie położone są przy drodze gminnej wewnętrznej transportu rolnego, działce ozn. nr ewid. gruntu 1171;
- 3) uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – zaopatrzenie w energię elektryczną planowane jest docelowo poprzez podłączenie do sieci elektroenergetycznej na warunkach uzgodnionych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Według rejestru gruntów działka ozn. nr ewid. gruntu 814 ma powierzchnię 1,4400 ha i kategorię gruntów – grunty orne: RVI, natomiast działka ozn. nr ewid. gruntu 819 ma powierzchnię 1,2100 ha i kategorię gruntów – grunty orne: RV i RVI. Teren pod panelami i pomiędzy rzędami paneli ma mieć charakter terenu biologicznie czynnego. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) zamierzenie budowlane nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Teren inwestycji nie jest objęty formą ochrony ani ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację planowanego urządzenia budowlanego.

Strony postępowania zostały ustalone z wykorzystaniem danych dotyczących stosunków własnościowych zawartych w zasobach geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Strzelcach Opolskich. Strony zawiadomiono o wszczęciu postępowania pismem z dnia 19.05.2021 r., w którym określono 14-dniowy termin do składania ewentualnych uwag i zastrzeżeń. Strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Zgodnie z ustawą pismem z dnia 11.06.2021 r. projekt decyzji o warunkach zabudowy przesłano w celu uzgodnienia do organów określonych w art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy:

- organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych, tj. Starosty Strzeleckiego, 47-100 Strzelce Opolskie, ul. Jordanowska 2,
- organu właściwego w sprawach melioracji wodnych, tj. Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, 45-089 Opole, ul. Odrowążów 2.

Postanowieniem z dnia 18.06.2021 r., znak sprawy ROŚ.673.6.2021.GK (data wpływu do tut. organu 18.06.2021 r.), Starosta Strzelecki uzgodnił decyzję w zakresie regulowanym ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Opolu, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia tutejszego organu z dnia 11.06.2021 r. o uzgodnienie projektu decyzji (data odbioru doręczenia - 16.06.2021 r.) nie zajął stanowiska w przedmiotowej sprawie. Wobec tego, w myśl art. 53 ust. 5 ustawy, nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie uznaje się za dokonanie uzgodnienia projektu decyzji przez organ.

O zakończeniu postępowania dowodowego strony zawiadomiono pismem z dnia 29.06.2021 r., w którym określono 14-dniowy termin do zapoznania się z: materiałem dowodowym zgromadzonym w toku postępowania i uzyskanym w toku postępowania administracyjnego o ustalenie warunków zabudowy ww. postanowieniem. Termin upłynął z dniem 19.07.2021 r. Strony na etapie zakończenia postępowania dowodowego nie wniosły uwag do zgromadzonego materiału dowodowego.

Mając na uwadze stan faktyczny i prawny postanowiono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy).

Decyzja niniejsza nie wywołuje skutków, o których mowa w art. 36 ustawy.

Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy).

Tutejszy organ stwierdzi wygaśnięcie decyzji, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy).

POUCZENIE

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

Na podstawie art. 127a § 1 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Na podstawie art. 127a § 2 Kpa z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.


Z-ca BURMISTRZA
Józef Kampha
Z-ca BURMISTRZA

Załączniki:

- nr 1 - mapa sytuacyjna w skali 1:1000
- nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu