

Strzeleczyki, 26.07.2021 r.

GP.6730.19.13.2021

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie: art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku:

Pana [REDAKTOWANE]
zam. u [REDAKTOWANE]

z dnia 22.03.2021 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji: **budowa farmy fotowoltaicznej** na terenie działki 498/6 k. m. 9 w miejscowości Dobra, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

na rzecz Pana [REDAKTOWANE] dla terenu położonego w Dobrej, dz. nr ewid. 498/6 k. m. 9 dla inwestycji: **budowa farmy fotowoltaicznej**.

Warunki zabudowy wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych są następujące:

I. Rodzaj inwestycji

Nieruchomość obejmująca działkę nr 498/6 k. m. 9 w miejscowości Dobra, położona jest w obszarze, dla którego nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja obejmuje budowę elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Ustalenia niniejszej decyzji nie obejmują obszaru, dla którego obowiązuje liniowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sieci kanalizacji sanitarnej.

II. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

Zagospodarowanie terenu i projektowane obiekty powinny uwzględniać wymagania określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.), a także w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy są następujące:

1. Ustalenia dotyczące funkcji i zagospodarowania terenu:

- 1.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji na działce nr 498/6 k. m. 9 (o powierzchni 16,2395 ha, klasoużytkach: RIVb, RV i RVI – grunty orne), określa załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
- 1.2. Funkcja terenu inwestycyjnego: teren zabudowy produkcyjnej (P).
- 1.3. Planowane zagospodarowanie terenu inwestycyjnego: zabudowa systemów fotowoltaicznych, wraz z kontenerami stacji transformatorowych (3 szt.), infrastrukturą towarzyszącą oraz terenami zielonymi.
- 1.4. Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 70%.
- 1.5. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

2.1. Uwzględniając wyniki analizy stanu faktycznego przeprowadzonej dla terenu inwestycji, ustala się:

1) Lokalizację farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o powierzchni zabudowy do 16,1395 ha oraz o mocy do 12 MW;

2) Dopuszcza się realizację:

a) ogniw fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami, na których zostaną osadzone,

b) trzech stacji transformatorowych o parametrach:

- szerokość elewacji frontowej 6 m – 8 m,

- wysokość do 2,5 m (jedna kondygnacja naziemna),

- dach płaski,

c) technicznych dróg, służących obsłudze terenu i planowanych obiektów budowlanych,

d) infrastruktury technicznej służącej obsłudze przedsięwzięcia będącego przedmiotem niniejszej decyzji: przewodów i instalacji.

2.2. Inwestycję należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na załączniku nr 1 do decyzji:

1) dla dróg własności gminy – odpowiednio 6 m, 8 m i 12 m;

2) dla drogi wojewódzkiej DW409 – 20 m.¹

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 i przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3.2. 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.

3.3. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych znalezisk, co do których, istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia o znalezisku Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Strzeleccki.

3.4. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia o znalezisku Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu lub Wójta Gminy Strzeleccki.

3.5. Dla niniejszej inwestycji należy spełnić wymogi określone w decyzji Wójta Gminy Strzeleccki o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GKIV.6220.6.6.2020 z dnia 15.01.2021 r.

3.6. Ze względu na konieczność ochrony złóż, o której mowa w art. 125 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz lokalizację inwestycji w zasięgu złoża kruszywa naturalnego, oznaczonego w systemie MIDAS pod nazwą Dobra, zagospodarowanie terenu musi uwzględniać istnienie złoża tak, by istniała możliwość jego eksploatacji w przyszłości.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

4.1. Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.

4.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy.

4.3. Odprowadzenie wód opadowych – w granicach nieruchomości objętej inwestycją.

4.4. Gromadzenie i usuwanie odpadów – w ramach gminnego systemu, na podstawie przepisów odrębnych.

4.5. Obsługa komunikacyjna – nie dotyczy.

4.6. Warunki przyłączenia inwestycji do sieci energetycznej celem odprowadzania wytworzonej energii, na zasadach określonych przez właściwego zarządcę sieci.

¹ Dopuszcza się odstępstwo od wskazanej odległości lokalizacji obiektów budowlanych od drogi w przypadku uzyskania odstępstwa zgodnie z art. 43 ust. 2 ustawy o drogach od właściwego zarządcy drogi. Odległość ta nie może być jednak mniejsza niż 10 m.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

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.

Uzasadnienie

W dniu 22.03.2021 r. do Urzędu Gminy w Strzeleckach wpłynął wniosek Pana [REDAKTED] o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej na działce o numerze ewidencyjnym 498/6 k. m. 9 obręb Dobra. Wniosek, zawierał:

- określenie granic terenu objętego wnioskiem w formie 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.

Postępowanie w przedmiotowej sprawie oparte zostało na przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, dla instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł nie jest konieczne spełnienie warunku kontynuacji funkcji, ani też nie musi zostać zapewniony dostęp do drogi publicznej. Mając niniejsze na uwadze nie przeprowadzono analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania dla terenu objętego wnioskiem, gdyż nie zachodzi taka potrzeba.

Przez teren inwestycji przebiega liniowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sieci kanalizacji sanitarnej, jednak nie posiada on wytycznych dla sposobu zagospodarowania całości terenu. Ustalenia niniejszej decyzji nie obejmują obszaru, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, w przypadku gdy nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 cyt. wyżej ustawy, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Planowana inwestycja obejmuje budowę farmy fotowoltaicznej z infrastrukturą towarzyszącą.

Przeprowadzona w ramach postępowania analiza stanu faktycznego wykazała, że teren inwestycyjny na działce nr 498/6 k. m. 9, spełnia wymogi określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, dlatego nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2;
- inwestor we wniosku wykazał brak konieczności zaopatrzenia inwestycji w sieć, z wyjątkiem konieczności przyłączenia do sieci elektroenergetycznej; warunki odbioru energii zostaną określone przez właściwego zarządcę sieci;
- nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).

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.

Ponadto projektowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu nie narusza przepisów ustaw odrębnych, w tym m.in.: ustawy prawo budowlane; ustawy o drogach publicznych; ustawy o ochronie przyrody; ustawy o ochronie środowiska, ustawy Prawo wodne.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja została uzgodniona z:

- Starostą Krapkowickim, zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 53 ust. 4 pkt 6 uopizp. – postanowienie nr IM-G.6123.26.2021 z dnia 18.05.2021 r.
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Opolu, zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 53 ust. 4 pkt 6 uopizp. – uzgodnienia dokonano w trybie art. 53.ust.5 uopizp.
- Zarządem Dróg Wojewódzkich, zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 53 ust. 4 pkt 9 uopizp. – postanowienie nr WD.5121.58.2021.PU z dnia 24.05.2021 r.
- Ministrem Środowiska, zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 53 ust. 4 pkt 5 uopizp. – uzgodnienia dokonano w trybie art. 53.ust.5 uopizp.
- Geologiem Wojewódzkim, zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 53 ust. 4 pkt 5 uopizp. – uzgodnienia dokonano w trybie art. 53.ust.5 uopizp.

Decyzja nie wymaga uzgodnienia z pozostałymi organami, bo nie zachodzi żaden z wymienionych tam przypadków.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, planowana inwestycja na dz. nr 498/6 k. m. 9, obejmująca budowę farmy fotowoltaicznej, nie podlega analizie w zakresie funkcji oraz cech i wskaźników zagospodarowania terenu, ani też analizie w zakresie dostępu inwestycji do drogi publicznej.

Po przeprowadzeniu wymaganej prawem procedury – w związku z art. 10 § 1 kpa organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony postępowania mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. Urzędu i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych, o których mowa wyżej, stwierdzono, że teren inwestycyjny posiada powierzchnię i kształt umożliwiające realizację inwestycji we wnioskowanym zakresie, a wnioskowana inwestycja w zakresie określonym w niniejszej decyzji, nie jest sprzeczna z przepisami szczególnymi i nie narusza interesu osób trzecich.

Decyzja, o której mowa w art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej. W myśl art. 55, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy ustalone w niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykroczać poza warunki nią określone.

Decyzja uwzględnia żądania strony w całości.

POUCZENIE

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

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wójt może przenieść niniejszą decyzję na rzecz innego wnioskodawcy na warunkach określonych w art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż warunki określone w wydanej decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za pośrednictwem tut. organu w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Zgodnie z treścią art. 127a KPA:

1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do jego wniesienia wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
2. 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.
3. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji, nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.



WÓJT
GMINY STRZELECZKI
mgr Marek Pietruszka

Załączniki: załącznik nr 1 – załącznik graficzny do decyzji

Otrzymuje [redacted] na ręce pełnomocnika: [redacted]

Zgodnie z art. 49 a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) zawiadomienie stron postępowania o wydaniu decyzji podano do publicznej wiadomości przez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Strzeleczki, na stronie internetowej www.bip.strzeleczki.pl, oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Dobra.

Przygotowała: mgr inż. Bernadeta Janik [(uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 5 pkt 4 w związku z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.))]

