

BURMISTRZ PRASZKI

GPRR-II.6730.33.2022

DECYZJA NR 69/2022 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2021r. poz. 735 ze zm.) oraz art. 4, ust. 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 54 w związku z art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 503) oraz innych, przywołanych w treści decyzji obowiązujących aktów prawnych, posługując się:

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589)
- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11 marca 2022r.

ustalam na rzecz

PCWO ENERGY PV 3400 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach przy ul. Św. Leonarda 9,
reprezentowanej przez Pana Mariusza Iwana

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

położonego w miejscowości Proсна, obejmującego część działki
o nr ewidencyjnym 63/7 k.m. 1 obręb Proсна
(powierzchnia działki – 8,28ha, w tym powierzchnia terenu wnioskowanego
wskazanego do przekształcenia – 2,44ha)

1. Rodzaj inwestycji: instalacja odnawialnego źródła energii

Inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej „Proсна A” o mocy do 1,00 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Zakres przedsięwzięcia obejmuje montaż do 4000 szt. paneli fotowoltaicznych z inwerterami/falownikami, posadowienie kontenerowej stacji transformatorowo-kontrolnej, wykonanie odcinków sieci kablowej energetycznej niskiego napięcia, przyłącza energetycznego średniego napięcia, kabli telekomunikacyjnych, dróg wewnętrznych, miejsc postojowych oraz innych niezbędnych elementów zagospodarowania, gwarantujących całość techniczno-użytkową instalacji (w tym m. in. system monitoringu, instalacja odgromowa, ogrodzenie).

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

a. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- charakterystyczne parametry techniczne projektowanej inwestycji:
 - o zespół do 4000 szt. paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 1,00 MW, zamontowanych na konstrukcjach stalowych wbijanych w grunt, usytuowanych rzędami; nachylenie ram nośnych paneli w przedziale 15° – 45°;
 - o stacja transformatorowo-kontrolna – kontenerowa o powierzchni zabudowy do 20m²; obiekt parterowy z dachem płaskim o wysokości w najwyższym punkcie dachu do 4,0m;
 - o kable energetyczne średniego i niskiego napięcia, podziemne oraz urządzenia techniczne o parametrach i lokalizacji umożliwiającej funkcjonowanie i eksploatację projektowanej instalacji;

e. ochrony interesów osób trzecich :

- realizacja inwestycji nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w tym pozbawienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności. Ochrona interesów osób trzecich winna dotyczyć ponadto wyeliminowania uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza wody i gleby;
- projektowana inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, tj powodować emisji, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodować szkody w dobrach materialnych lub pogarszać walory estetyczne środowiska;
- ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości, do których Inwestor posiada tytuł prawny; inwestycja nie może swym wpływem spowodować zaliczenia obiektu do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

f. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, położenia w granicy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- w związku z położeniem terenu wnioskowanego poza granicami tych obszarów zasad i warunków nie określa się.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 11 marca 2022r. na wniosek Pana Mariusza Iwana reprezentującego PCWO ENERGY PV 3400 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji przewidzianej do realizacji w miejscowości Prosna, na części działki o nr ewidencyjnym 63/7 (k.m. 1 obręb Prosna), polegającej na budowie instalacji odnawialnego źródła energii – farmy fotowoltaicznej „Prosna A” wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Dla terenu objętego wnioskiem toczyło się już postępowanie dla lokalizacji tożsamej inwestycji, zakończone udzieleniem przez Starostę Oleskiego, pozwolenia na budowę nr 522-V/2020 z dn. 23 listopada 2020r. dla farmy fotowoltaicznej „Prosna A”. Wobec faktu wygaśnięcia przedmiotowej decyzji o pozwoleniu na budowę (decyzja nr AB.6740.492.2020 z dn. 09.03.2022r.), powtórnie przeprowadzono postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania dla realizacji przedmiotowej inwestycji. Zostało ono poprzedzone orzeczeniem Sądu Rejonowego w Oleśnie zakończonym postanowieniem (z dnia 29 kwietnia 2022r.) w sprawie nabycia spadku po osobie zmarłej, będącej stroną postępowania w niniejszej sprawie.

Ponieważ wnioskowany teren nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie znajduje się w obszarze terenu, dla którego podjęta została uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, postępowanie w sprawie przeprowadzono w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskodawca w złożonym wniosku określił (w tym graficznie) granice terenu objętego wnioskiem, rodzaj i funkcję projektowanej inwestycji, charakterystykę obiektów oraz planowany sposób zagospodarowania. Na części działki o nr ew. 63/7 z obrębu Prosna, położonej w północno-zachodniej części miejscowości Prosna (o powierzchni ogółem 8,28ha), planowana jest budowa instalacji odnawialnego źródła energii – farmy fotowoltaicznej, której celem jest przekształcenie energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną. Na terenie o powierzchni 2,44ha (stanowiącym zachodni fragment w/w działki), planuje się montaż do 4 000 sztuk paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 1,00 MW. Panele zostaną zamontowane na konstrukcji stalowej, wbijanej w grunt. Ramy, stanowiące oparcie paneli, zostaną usytuowane pod kątem 15° – 45° w stosunku do poziomu gruntu w orientacji

działce, oznaczonej w ewidencji gruntów symbolem „RV” i „RIVb”, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne i uzyskało opinię w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych. Wydanie przedmiotowej decyzji nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi. Projektowana inwestycja ma charakter proekologiczny, nie będzie niekorzystnie oddziaływać na środowisko a teren wskazany dla jej realizacji nie znajduje się w obszarach określonych w pkt 6 art. 61 ust. 1.

Wyniki analiz w formie graficznej przedstawiono na załączniku nr 1, w formie tekstowej na załączniku nr 2 do niniejszej decyzji. Ponieważ wyniki analiz wykazały zgodność wnioskowanego zamierzenia z warunkami określonymi w art. 61 ust. 3 ustawy, stwierdzono że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji w zakresie wskazanym we wniosku.

Postanowieniem z dnia 06.06.2022 r. nr OŚR.6123.163.2022 Starosta Oleski uzgodnił pozytywnie projekt niniejszej decyzji. Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony w zakresie melioracji wodnych z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kaliszu w formie milczącej zgody - brak zajęcia stanowiska przez w/w organ w ciągu 14 dni od otrzymania pisma (dokumentacja w aktach sprawy).

Postanowieniem z dnia 13.06.2022 r. nr ZA.5151.16.2022.GM Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt decyzji w zakresie warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – określono wymogi dot. Prowadzenia inwestycji w związku z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na podstawie art. 10 k.p.a. pismem znak: GPRR-II.6730.33.2022 z dnia 29.06.2022r. zawiadomiono strony o zebranej dokumentacji i możliwości zapoznania się z nią w terminie 7 dni. Strony nie wniosły uwag.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez stronę postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wiąże organ wydający pozwolenie na budowę,
- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- podlega wygaszeniu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a nie została wcześniej wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Organ, który wydał niniejszą decyzję jest zobowiązany za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji (art. 63 ust. 5 upzp).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy (art. 63 ust. 4 upzp).

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 ust. 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA
2003r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Teren inwestycji: część działki o nr ewid. 63/7 k.m. 1 obręb Prosna, położonej na terenie gminy Praszka, w miejscowości Prosna. Powierzchnia działki – 8,28ha, w tym powierzchnia terenu wnioskowanego wskazanego do przekształcenia – 2,44ha

Rodzaj inwestycji: instalacja odnawialnego źródła energii – budowa farmy fotowoltaicznej „Prosna A” o mocy do 1,00MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.), analizę ograniczono do zbadania zgodności planowanej inwestycji z przepisami art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ww. ustawy, i ustalono j.n:

Ad. 61 ust. 1 pkt 3:

Uzbrojenie terenu w oparciu o istniejące i projektowane urządzenia infrastruktury technicznej jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego;

Ad. 61 ust. 1 pkt 4:

Teren objęty wnioskiem oznaczony w ewidencji gruntów symbolami „RV” i RIVb” nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne; niezbędne przeprowadzenie postępowania związanego z wyłączeniem gruntów wskazanych do przekształcenia z użytkowania rolniczego;

Ad. 61 ust. 1 pkt 5:

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

Ad. 61 ust. 1 pkt 6:

Przedsięwzięcie 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.

Wnioski:

Inwestycja ma na celu konwersję energii elektrycznej z energii słonecznej z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych. Wyniki analiz wykazały, iż istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy zgodnie ze złożonym wnioskiem, z zachowaniem warunków określonych w decyzji. Wyprodukowana energia będzie przesyłana do sieci powiązanej z Krajowym Systemem Elektroenergetycznym lub magazynowana w odbiorniku lokalnym.

BURMISTRZ
Jarosław Thaczyński

