

WÓJT GMINY RADŁÓW

Nr. GPKN.16.2021

DECYZJA NR 27/2021 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2020r. poz. 256 ze zm.) oraz art. 4, ust. 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 54 w związku z art. 64 ust 1 i art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 pkt 3-5, art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020r., poz. 293 ze zm.) oraz innych, przywołanych w treści decyzji obowiązujących aktów prawnych, postępując 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 19 kwietnia 2021r,

ustalam na rzecz

Qair Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Wagonowej 2C,
reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Mariolę Lesiak,

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

położonego w miejscowości Radłów obejmującego działki o nr ewidencyjnych 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 988, 989, 990, 991, 992 z obrębu Radłów (łączna powierzchnia działek objętych wnioskiem – 194,9744 ha, w tym powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – do 185,0 ha)

1. Rodzaj inwestycji: instalacja odnawialnego źródła energii

Inwestycja polega na realizacji przedsięwzięcia pn.: „elektrownia fotowoltaiczna Radłów o mocy do 200 MW, zlokalizowana na terenie gminy Radłów, powiat oleski, województwo opolskie” i obejmuje budowę elektrowni fotowoltaicznej z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

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

a. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- inwestycja obejmuje montaż systemów fotowoltaicznych umożliwiających przemianę promieniowania słonecznego na energię elektryczną; powierzchnia projektowanej elektrowni – do 185,0 ha; moc elektrowni – maksymalnie do 200 MW; dopuszcza się możliwość etapowania inwestycji
- charakterystyczne elementy projektowanego przedsięwzięcia:
 - o wolnostojące konstrukcje wsporcze (stalowe lub aluminiowe) posadowione bezpośrednio w gruncie, o wysokości do 6,0m;
 - o panele fotowoltaiczne, składające się z ogniw montowanych rzędowo, mocowane na w/w konstrukcjach, o łącznej mocy do 200 MW;
 - o stacje transformatorowe nN/SN – kontenerowe, prefabrykowane (w ilości do 100szt. o pow. zab. do 36m² i wys. do 4,0m każda) oraz stacja transformatorowa SN/WN o pow. zab. do 2500m²;
 - o inwertery i rozdzielnice montowane do stelaży pod panelami z systemem przewodów i instalacji sterujących;
 - o budynek/kontener techniczny z aparaturą sterującą i opomiarowaniem o pow. zab. do 40m² i wys. do 3,0m;

- podziemna elektroenergetyczna sieć kablowa SN, WN i nN z przyłączem do sieci dystrybucyjnej;
- system monitoringu z podziemną siecią kablową telekomunikacyjną łączącą poszczególne elementy przedsięwzięcia oraz inne niewymienione urządzenia techniczne o parametrach i lokalizacji umożliwiającej funkcjonowanie projektowanej instalacji (w tym instalacje odgromowe, przeciwprzebieciowe, przeciwporażeniowe);
- drogi dojazdowe i utwardzone place manewrowo-postojowe;
- ogrodzenie o wysokości do 2,5m i oświetlenie terenu;
- nieprzekraczalna linia zabudowy – 20,0m od krawędzi jezdni dróg publicznych;
- wymagane zachowanie odległości (określonych w przepisach odrębnych) od elementów istniejącego zagospodarowania terenu (ujęcia wód podziemnych, sieci infrastruktury technicznej, rowy, ciekły wodne, lasy, drogi gminne i wewnętrzne, stacja paliw, zabudowa mieszkaniowa);
- rozmieszczenie systemów fotowoltaicznych z uwzględnieniem konieczności zachowania ekspozycji krzyża przydrożnego na Górze Karmońskiej;
- lokalizacja przedsięwzięcia – w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określonym na załączniku Nr 1 do niniejszej decyzji z uwzględnieniem przepisów wynikających z ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 261) i innych obowiązujących aktów prawnych; wyklucza się możliwość przekształcenia lasów i terenów o występowaniu gleb III klasy bonitacyjnej;

b. ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody, krajobrazu /nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające:

- z utworzonych obszarów ograniczonego użytkowania – nie dotyczy poddanego analizie terenu,
- z ustalonych warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych – wymagane uwzględnienie wymagań rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r. ze zm. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017r., poz. 2000) w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty;
- z ustanowionych stref ochronnych ujęć wód – nie dotyczy poddanego analizie terenu;
- z ustanowionych form ochrony przyrody – nie dotyczy poddanego analizie terenu;
- wnioskowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymieniona jest w §3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839); w dniu 3 marca 2021r została wydana decyzja znak IZPŚ.6220.12.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ustalająca jego charakterystykę oraz warunki i wymagania dotyczące jego realizacji;
- inne:
 - jeśli na obszarze planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych, rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (wymagane uzyskanie niezbędnych pozwoleń na przebudowę istniejących urządzeń);
 - realizacja inwestycji wymaga przeprowadzenia postępowania związanego z wyłączeniem gruntów z użytkowania rolniczego, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1161 ze zm.);
 - inwestycja winna spełniać warunki w zakresie ochrony p.poż. zgodnie z obowiązkiem określonym w treści Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 961);

c. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- w związku z położeniem terenu inwestycji poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską, zasad i warunków nie określa się;

d. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :

- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – przyłączenie instalacji do sieci elektroenergetycznej – na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- sposób zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków – nie wymaga określenia;
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo; przyjęty system odprowadzania wód opadowych wymaga uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 310 ze zm.); niezbędna realizacja zabezpieczeń środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami substancjami olejowymi i ropopochodnymi; ustala się obowiązek zachowania zasad wynikających z rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r. w/s substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019r., poz. 1311);
- gospodarowanie wytworzonymi odpadami – wytwórca odpadów zobowiązany jest do postępowania z wytworzonymi odpadami zgodnie z zasadami określonymi w treści ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 797);
- obsługa inwestycji w zakresie komunikacji – projektowanym zjazdem z drogi powiatowej nr nr 1937 O (dz. nr ew. 997); lokalizacja zjazdu z zachowaniem warunków wynikających z ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. (Dz. U. z 2020r., poz. 470 ze zm.); niezbędne zapewnienie w granicach terenu 100% potrzeb postojowych związanych z projektowaną inwestycją;

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;
- oddziaływanie związane z projektowaną inwestycją nie może powodować ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów położonych poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji wyznaczonymi na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji;

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 19 kwietnia 2021r. Pani Marioli Lesiak, legitymująca się pełnomocnictwem Qair Polska Sp. z o.o. z siedzibą w 53-609 Wrocław ul. Wagonowa 2C, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia pod nazwą „elektrownia fotowoltaiczna Radłów o mocy do 200MW, zlokalizowana na terenie gminy Radłów, powiat oleski, województwo opolskie”.

Opisany wnioskiem 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. Wobec powyższego postępowanie administracyjne 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 działkach, położonych w południowo wschodniej części miejscowości gminnej (między ul. Lipową – droga powiatowa nr 1937 O, ul. Długą – droga powiatowa nr 1934 O, ul. Dąbrówki – wewn. droga gminna a potokiem Lipianka), w sąsiedztwie funkcjonalnego centrum Radłowa, planowana jest budowa instalacji odnawialnego źródła energii – elektrowni fotowoltaicznej, której celem jest przekształcenie energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną. Na obszarze o powierzchni 195,0 ha, stanowiącym rozległy kompleks pól uprawnych, planuje się montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 200 MW. Panele zostaną zamontowane rzędami na stalowych konstrukcjach mocowanych w gruncie. W granicach terenu objętego wnioskiem planuje się wykonanie pozostałych niezbędnych elementów elektrowni, w tym m.in.: stacji transformatorowych, inwerterów i rozdzielnic, układów pomiarowo-zabezpieczających, linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych łączących poszczególne elementy proj. elektrowni, przyłącza do elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej, systemu monitoringu, dróg dojazdowych, placów manewrowo-postojowych. Obsługę komunikacyjną terenu inwestycji ma zapewnić projektowany zjazd z ul. Lipowej (dz. nr ew. 997) drogi powiatowej nr 1937 O. Zgodnie z oświadczeniem Wnioskodawcy, projektowana inwestycja ma charakter proekologiczny a jej funkcjonowanie nie będzie miało negatywnego wpływu na środowisko – do wniosku została dołączona decyzja nr IZPŚ.6220.12.2020 z dnia 3 marca 2021r. Wójta Gminy Radłów o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ustalająca jego charakterystykę oraz warunki i wymagania dotyczące jego realizacji.

Działając zgodnie z treścią art. 53 ust. 3 ustawy, zbadano warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. W granicach terenu projektowanej inwestycji oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary ograniczonego użytkowania. Teren leży poza granicami ustanowionych obszarów NATURA 2000, nie jest chroniony zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody lub ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; położony jest również poza granicami terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. W trakcie badań ustalono m.in., że objęte wnioskiem działki są własnością prywatną jednej osoby fizycznej. Tworzą rozległy kompleks użytków rolnych, którego centralną częścią jest Góra Karmońska (wzniesienie z przydrożnym krzyżem na szczycie – charakterystyczny element krajobrazu gminy) i jak wynika z danych z rejestru gruntów stanowią grunty orne (klasy RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI), łąki trwałe (ŁIV), lasy (LsIV), grunty pod rowami (w), grunty rolne zabudowane (Br-RIVa), drogi (dr) i nieużytki (N). Teren wskazany dla realizacji projektowanej elektrowni, sąsiaduje z ul. Lipową – wartościowym, historycznym założeniem alejowym (w śladzie drogi powiatowej nr 1937 O), zabudową mieszkaniową wielorodzinną i gospodarczą we wsi Stare Karmonki (zespół dawnego folwarku i zabudowań byłego PGR-u), zabudową mieszkaniową i usługową tworzącą centrum funkcjonalne Radłowa (w tym, bank, usługi gastronomii, hotel, stacja paliw). Od wschodu, po przeciwnej stronie ul. Dąbrówki występuje obszar leśny Nadleśnictwa Olesno a wzdłuż południowej granicy terenu wnioskowanego płynie potok Lipianka. Obszar przecinają drogi (z kępami zieleni śródpolnej) oraz sieci uzbrojenia technicznego. Ustalono, iż w sąsiedztwie terenu wnioskowanego, po przeciwnej stronie

ul. Lipowej, zostały ustalone warunki zabudowy dla realizacji farmy fotowoltaicznej o mocy 100MW i powierzchni ok. 50,0ha.

W aktualnym stanie prawnym, w przypadku braku planu miejscowego, warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji, przy czym, zgodnie z art. 61 ust. 1 jest to 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 funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z treścią ust. 3 tego artykułu, „przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.”.

Ponieważ wnioskowane zamierzenie inwestycyjne zostało zakwalifikowane jako instalacja odnawialnego źródła energii, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy odstąpiono od analiz wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2. Natomiast wyniki przeprowadzonych, wymaganych badań wykazały, że projektowane uzbrojenie terenu będzie wystarczające dla realizacji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego. Przedsięwzięcie realizowane będzie wyłącznie na gruntach rolnych IV, V i VI klasy bonitacyjnej i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne (lasy i grunty III klasy bonitacyjnej, zgodnie z oświadczeniem wnioskodawcy nie będą podlegały przekształceniu). Dla wnioskowanej inwestycji w dniu 3 marca 2021r. została wydana decyzja nr IZPŚ.6220.12.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ustalająca jego charakterystykę oraz warunki i wymagania dotyczące jego realizacji. Wobec powyższego uznano, że wydanie przedmiotowej decyzji, nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi.

Wyniki przeprowadzonych analiz w formie graficznej przedstawiono na załączniku nr 1, w formie tekstowej na załączniku nr 2 do niniejszej decyzji. Ponieważ wyniki analiz wykazały zgodność z warunkami określonymi w art. 61 ust. 3 ustawy, stwierdzono że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji opisanej wnioskiem.

W wyniku wystosowanego do stron zawiadomienia (z dnia 09.06.2021r.) do akt sprawy wpłynęło pismo właścicieli gruntów sąsiadujących, wyrażające sprzeciw wobec projektowanej inwestycji. Zgłosili obawy, iż w wyniku jej realizacji, wykorzystanie gruntów ornych do intensywnej produkcji roślinnej będzie znacznie utrudnione a wartość rynkowa gruntów ulegnie znacznemu obniżeniu. Zwrócili uwagę na zagrożenie pożarowe pól, obniżenie atrakcyjności obszaru szczególnie eksponowanego w krajobrazie gminy i zażądali zebrania opinii mieszkańców i przeprowadzenia konsultacji społecznych. Wobec powyższego, w dniu 10.08.2021r. zorganizowano spotkanie skarżących, mieszkańców gminy z przedstawicielami Inwestora. Po wyjaśnieniu przez Inwestora wątpliwości wniesionych przez właścicieli gruntów sąsiadujących ustalono, że na obrzeżach terenów Inwestora należy wykonać rów odwadniający tak aby wody opadowe nie spływały na sąsiadujące grunty ze względu na spadki terenu.

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).

Warunkiem rozpoczęcia realizacji wnioskowanej inwestycji jest wymagane prawem zgłoszenie właściwemu organowi administracji budowlanej lub uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę oraz wyłączenie terenu wskazanego do przekształcenia, z użytkowania rolniczego.

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ustawy

Otrzymują:

1. Pełnomocnik
Mariola Lesiak
53-609 Wrocław
ul. Wagonowa 2c
2. a/a

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 53 UST. 3 I ART. 61 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**
(część tekstowa wyników analizy)

Teren inwestycji: 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 988, 989, 990, 991, 992 z obrębu Radłów łączna powierzchnia działek objętych wnioskiem – 194,9744 ha, w tym powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – do 185,0 ha)

Rodzaj inwestycji: instalacja odnawialnego źródła energii – zabudowa systemów fotowoltaicznych o mocy do 200 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, umożliwiającą realizację elektrowni fotowoltaicznej wytwarzającej energię elektryczną przy pomocy ogniw fotowoltaicznych z odnawialnych źródeł energii (energia słoneczna).

Zakres przedsięwzięcia obejmuje wykonanie następujących elementów:

panele fotowoltaiczne o łącznej mocy do 200 MW, składające się z ogniw fotowoltaicznych montowanych na podporach wbijanych w grunt (o wysokości do 6,0m), inwertery i rozdzielnice, kontenerowe stacje transformatorowe nN/SN (w ilości 100szt. o łącznej pow. 3600,0m²), stacja transformatorowo-rozdzielcza SN/WN, kontener techniczny, linie kablowe elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, układ pomiarowo-zabezpieczający, instalacje odgromowe, przepięciowe, przeciwporażeniowe, przyłącze do dystrybucyjnej sieci energetycznej, system monitoringu, oświetlenie terenu, wewnętrzne place i drogi techniczne o nawierzchni utwardzonej, ogrodzenie.

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji zgodnie z art. 53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- działki, objęte wnioskiem, są własnością prywatną osoby fizycznej; jak wynika z danych z rejestru gruntów, oznaczone są jako „Br-RIVA” – grunty rolne zabudowane, „W” – grunty pod rowami, „dr” – drogi, „N” – nieużytki, „ŁIV” – łąki trwałe, „RIIIb”, „RIVA”, „RIVb”, „RV”, „RVI” – grunty orne i „LsIV” – lasy. (zgodnie z wnioskiem, część działek oznaczona jako grunty orne III klasy bonitacyjnej i lasy nie jest objęta inwestycją i nie będzie przekształcona); obecnie są użytkowane rolniczo i zlokalizowane są w obszarze intensywnych upraw polowych. Teren przewidziany dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi obejmuje malowniczy obszar Góry Karmońskiej, charakterystycznego elementu krajobrazu gminy. Położony między ul. Lipową – droga powiatowa nr 1937 O, ul. Długą – droga powiatowa nr 1934 O, ul. Dąbrówki – wewn. droga gminna a potokiem Lipianka, sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej, obiektami usługowymi (w tym stacja paliw!!!), terenami lasów i użytków rolnych.
- zgodnie z polityką przestrzenną zapisaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radłów, wnioskowany teren położony jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej z wartościowymi elementami przyrodniczo – krajobrazowymi (Góra Karmońska z krzyżem przydrożnym, historyczna aleja lipowa do dawnego folwarku);
- 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 takiego planu;
- w granicach terenu projektowanej inwestycji oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary ograniczonego użytkowania. Teren wnioskowany leży poza granicami ustanowionych obszarów NATURA 2000, nie jest chroniony zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody lub ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; położony jest również poza granicami terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- teren położony jest częściowo w granicach zlewni chronionej rzeki Prosnicy i w regionie wodnym Warty, na którym obowiązuje rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r. ze zm. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017r., poz. 2000) w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty;
- wnioskowane przedsięwzięcie należy do kategorii przedsięwzięć określonych w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz w §3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów

- z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1839) – do wniosku została dołączona prawomocna decyzja Wójta Gminy Radłów nr IZPŚ.6220.12.2020 z dnia 3 marca 2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz ustalająca charakterystykę i warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia;
- w sąsiedztwie terenu wnioskowanego została ustalona lokalizacja farmy fotowoltaicznej o mocy do 100MW;

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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, wskazany we wniosku dla realizacji przedmiotowej inwestycji, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (część działek o nr ew. 959 i 960, oznaczonych jako grunty orne III klasy bonitacyjnej oraz część działki o nr ew. 989 oznaczona jako lasy, nie jest objęta inwestycją i nie będzie przekształcona); niezbędne przeprowadzenie postępowania związanego z wyłączeniem pozostałych gruntów (wskazanych do przekształcenia), z użytkowania rolniczego;

Ad. 61 ust. 1 pkt 5:

wydanie decyzji o warunkach zabudowy musi być zgodne z przepisami odrębnymi – dla przedsięwzięcia w dniu 11 stycznia 2021r. została wydana decyzja nr IZPŚ.6220.11.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ustalająca jego charakterystykę i określająca warunki jego realizacji;

Realizacja inwestycji (usytuowanie paneli fotowoltaicznych i innych obiektów kubaturowych) wymaga zachowania odległości określonych w przepisach odrębnych od istniejących elementów zagospodarowania terenu w tym: cieków wodnych, ściany lasu, dróg i terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej (w szczególności stacji paliw). Rozmieszczenie poszczególnych komponentów projektowanego przedsięwzięcia winno uwzględniać konieczność zachowania i ekspozycji wartościowych elementów krajobrazu (aleje lipowe, krzyż na Górze Karwońskiej).

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 27/2021 z dnia 16.08.2021r.

Ustalenia:

- linie rozgraniczające teren inwestycji

Wyniki analizy:

funkcja / użytkowanie terenu:

- R** – użytki rolne
- Ls** – tereny lasów
- RM** – zabudowa zagrodowa
- MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MW** – zabudowa wielorodzinna
- U** – zabudowa usługowa
- w** – wody, rowy
- KDg** – droga gminna
- KD** – droga powiatowa
- Kx** – drogi wewnętrzne

oznaczenia pozostałe:

- istniejący krzyż przydrożny
- wartościowa aleja lipowa

R R
RM RM RM RM RM RM RM RM MW MW MW MW
MN MN MN MN MN MN MN MN MN MN MN MN MN MN MN
U U U U U U Ls Ls Ls Ls Ls Ls Ls Ls Ls Ls
w w w w w w w KDg KDg KDg KDg KDp KDp
Kx Kx Kx Kx Kx Kx KD – ul. Lipowa KD – ul. Długa
KDg – ul. Dąbrówki KD – 1937 O KD – 1934 O KD – ul. Lipowa
KD – ul. Długa KDg – ul. Dąbrówki KD – 1937 O KD – 1934 O
rz. Lipianaka rz. Lipianaka rz. Lipianaka stacja paliw

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 27/2021 z dnia 16.08.2021r.

Ustalenia:

- linie rozgraniczające teren inwestycji

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 27/2021 z dnia 16.08.2021r.

Ustalenia:

- linie rozgraniczające teren inwestycji

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 27/2021 z dnia 16.08.2021r.

Ustalenia:

- linie rozgraniczające teren inwestycji

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 27/2021 z dnia 16.08.2021r.

Ustalenia:

- linie rozgraniczające teren inwestycji

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 27/2021 z dnia 16.08.2021r.

Ustalenia:

- linie rozgraniczające teren inwestycji