

Kowale Oleckie, dn. 29.10.2021 r.

IGKm.6730.43.2021

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 06.09.2021 r. (data wpływu: 08.09.2021 r.) przez firmę - PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa

u s t a l a m

na rzecz

PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.

ul. Emilii Plater 53

00-113 Warszawa

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej** zlokalizowanej na działce o nr ewid. 1, w obr. ewid. Wężewo, gmina Kowale Oleckie.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1.

1. Rodzaj zabudowy

- zabudowa przemysłowa - instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

- panele fotowoltaiczne w liczbie do 25 000 szt., o łącznej mocy do 10 MW, na stelażach konstrukcji wsporczej, nachylonych do ziemi pod kątem od 15 do 45 stopni,
- drogi wewnętrzne,
- miejsca postojowe,
- infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
- sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia,
- przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
- kontenerowe stacje transformatorowo – kontrolne (do 5 stacji),
- inwertery (falowniki),
- ogrodzenie instalacji, system monitoringu,
- instalacja odgromowa,
- kabel telekomunikacyjny,
- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego

- Szczegółowe rozwiązania oraz nieustalone w decyzji warunki zabudowy regulują (odpowiednio) przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.) oraz przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019, poz. 1065), a także innymi niewymienionymi przepisami wynikającymi z charakteru inwestycji.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy – 17 m od drogi powiatowej.
- Powierzchnia zabudowy – do 4,9010 ha (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia).
- Wysokość zabudowy – do 4 m.
- Minimalna liczba miejsc parkingowych – 2.

4. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- b) Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 r. poz. 1839).
Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić ustalenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr IGKm.6220.9.2021 z dnia 26.08.2021 r. wydanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
- c) Teren nie znajduje się na obszarze podlegającym ochronie z tytułu ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.
- d) Planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) i ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).

5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy inwestycji,
- b) odprowadzenie wód opadowych – nie dotyczy inwestycji,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, na warunkach zarządcy sieci,
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy inwestycji,
- e) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy inwestycji,
- f) dostęp do drogi publicznej – do drogi powiatowej nr 1887N (dz. ewid. nr 15), na warunkach zarządcy.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 1) Wnioskowaną inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności określonych w przepisach ustawy Prawo budowlane.
- 2) Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

W granicach linii rozgraniczających obszar inwestycji nie występują tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Uzasadnienie

Wnioskiem złożonym 08.09.2021 r. firma PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa zwróciła się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 1, w obr. ewid. Wężewo, gmina Kowale Oleckie.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego niniejszym wnioskiem, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Stosownie do dyspozycji art. 53 ust. 3 ustawy dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 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).

W wyniku analizy materiałów źródłowych stwierdzono, iż spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) istniejąca zabudowa pozwala na określenie wymagań dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów nowej zabudowy – przepisu nie stosuje się,
- 2) teren inwestycji posiada dostęp z drogi publicznej – przepisu nie stosuje się,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji,
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przeprowadzona analiza obszaru określiła możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Projekt decyzji został uzgodniony w trybie art. 53 ust. 4 ustawy z:

- 1) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – postanowienie nr BI.ZPI.1.522.2236.2021.RKB z dnia 06.10.2021 r. – uzgodnienie w zakresie melioracji wodnych.
- 2) Starostą Oleckim – postanowienie nr GN.6123.197.2021 z dnia 05.10.2021 r. – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych.
- 3) Powiatowym Zarządem Dróg w Olecku – uzgodnienie na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

O wszczęciu postępowania administracyjnego zgodnie z art. 61 § 4 K p a wszystkie osoby będące stronami w prowadzonym postępowaniu zostały powiadomione na piśmie. Strony w wyznaczonym terminie nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Wójta Gminy Kowale Oleckie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zaistnieją okoliczności, o których mowa w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 130 § 4 ustawy k p a, decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 ustawy k p a, 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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Opłatę skarbową w wysokości 598 zł pobrano zgodnie z częścią I pkt 8 załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1546 z późn. zm.).

Opracowanie projektu decyzji: mgr inż. Urszula Dąbrowska upr. na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji w skali 1:1000 (załączniki 1a i 1b)
2. Analiza terenu – część tekstowa

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony biorące udział w postępowaniu wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy



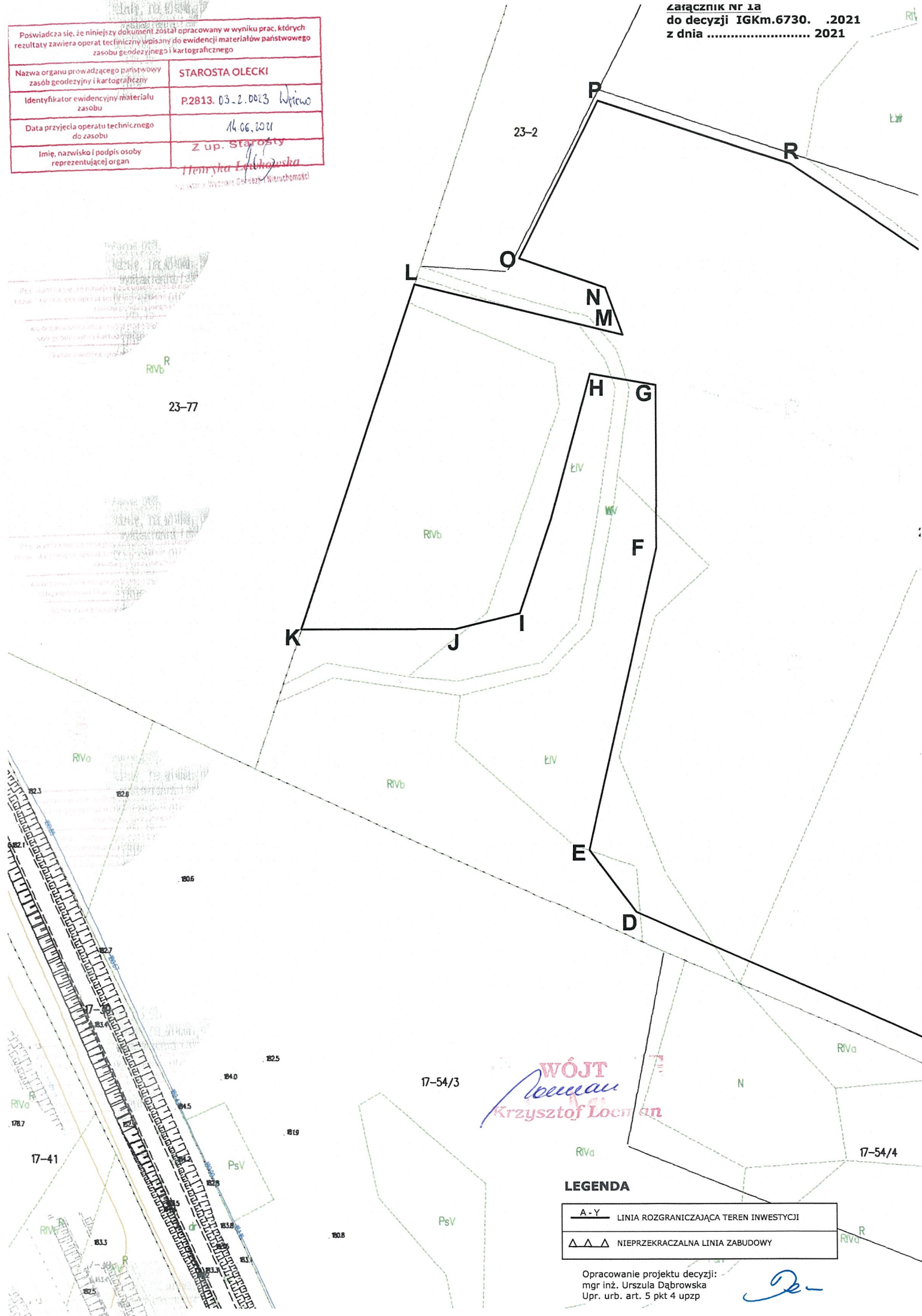
WÓJT
Krzysztof Locman
Krzysztof Locman

Poswiadcza się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA OLECKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2813. 03-2.0023 Wpiewo
Data przyjęcia operatu technicznego do zasobu	14.06.2021
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. Starosty Hemika Lechowska

Wykonano w Wydziale Geodezji i Wieruchomości

Załącznik nr 1a
do decyzji IGKm.6730. .2021
z dnia 2021

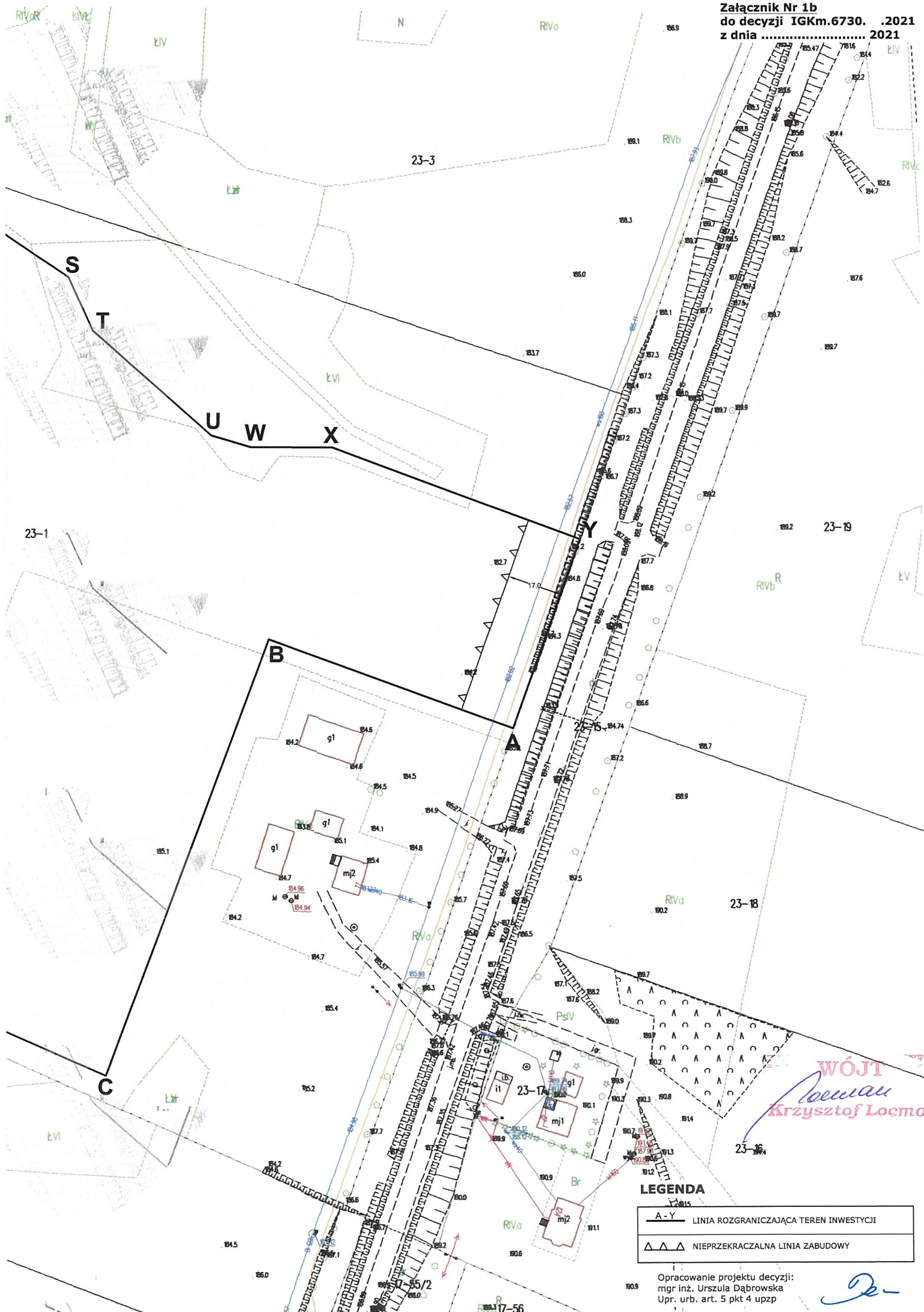


LEGENDA

A-Y	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
△ △ △	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Opracowanie projektu decyzji:
mgr inż. Urszula Dąbrowska
Upr. urb. art. 5 pkt 4 upzp

[Signature]



LEGENDA

A-Y	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
△△△	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Opracowanie projektu decyzji:
mgr inż. Urszula Dąbrowska
Upr. urb. art. 5 pkt 4 upzp

De

- d) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, stacje kontenerowe, inwertery, infrastruktura naziemna i podziemna, instalacje związane z funkcjonowaniem inwestycji.

VI. Warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy

1) Lokalizacja oraz sąsiedztwo zabudowy:

Przepisu ust. 1 pkt 1 ustawy – nie stosuje się.

2) Powiązania komunikacyjne:

Przepisu ust. 1 pkt 2 ustawy – nie stosuje się.

3) Uzbrojenie terenu:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – ok. 10 kW, na warunkach zarządcy sieci,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy.

4) Teren nie wymaga zgody na:

zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

VII. Uwarunkowania w zakresie ochrony przyrody i zabytków:

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Dla przedmiotowego przedsięwzięcia w dniu 26.08.2021 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr IGKm.6220.9.2021, w której dopuszczono realizację inwestycji i stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze podlegającym ochronie z tytułu ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

VIII. Wnioski:

Teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy farmy fotowoltaicznej, wraz z obszarem jej oddziaływania, zlokalizowany jest we wsi Wężewo, przy drodze powiatowej nr 1887N. Inwestycja obejmować będzie część działki ewid. nr 1 (pow. działki - 8,1952 ha). Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkami gospodarczymi w zabudowie zagrodowej.

Wobec spełnienia warunków określonych przepisami prawa możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 1, w obr. ewid. Wężewo, gmina Kowale Oleckie.

Opracowanie projektu decyzji: mgr inż. Urszula Dąbrowska upr. na podst. art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**WÓJT**
Krzysztof Locman

ANALIZA

stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

I. Cel analizy:

Celem analizy jest ustalenie wymagań dla inwestycji w związku z opracowaniem projektu decyzji o warunkach zabudowy.

II. Podstawa opracowania:

- Art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),
- Rozporządzenie 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),
- Wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony przez PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., w związku z planowaną budową farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 1, w obr. ewid. Wężewo, gmina Kowale Oleckie.

III. Lokalizacja i stan prawny terenu inwestycji

Działka o nr ewid. 1 położona jest w obrębie ewid. Wężewo. Stanowi ona obszar sklasyfikowany jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, łąki trwałe, grunty orne, grunty orne pod rowami, grunty rolne zabudowane.

IV. Obszar analizowany:

- a) inwestycja objęta postępowaniem dotyczy budowy farmy fotowoltaicznej o powierzchni zabudowy do 4,9010 ha,
- b) zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 (dotyczącego kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu) i pkt 2 (dotyczącego dostępu inwestycji do drogi publicznej) 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.

V. Funkcje oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) funkcje zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii,
- b) moc – do 10 MW,
- c) liczba paneli – do 25 000 szt.,