

IGKm.6730.27.2022

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.11.2022 r. (data wpływu: 08.11.2022 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 działkach o nr ewid. **107/1 i 107/2**, w obr. geod. Kowale Oleckie, 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 15 000 szt., o łącznej mocy do 6 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 6 stacji),
- dopuszcza się posadowienie magazyny energii,
- 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 2021 r., poz. 2351 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 r., poz. 1065), a także innymi niewymienionymi przepisami wynikającymi z charakteru inwestycji.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy – 15 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej.
- Powierzchnia zabudowy – do 3,20 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.
- Maksymalna 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.6220.11.2021 z dnia 31.12.2021 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 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.) i ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.).

5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp do wody – nie dotyczy,
- b) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
- c) utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy,
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – istniejące, na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- e) dostęp do energii elektrycznej – projektowane, przyłącze do sieci (około 10 kW),
- f) dostęp do gazu – nie dotyczy,
- g) źródło ciepła – nie dotyczy,
- h) gospodarowanie odpadami – nie dotyczy,
- i) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy,
- j) dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej nr 138017N (dz. ewid. nr 105), na warunkach zarządcy drogi.

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 08.11.2022 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 działkach o nr ewid. 107/1 i 107/2, w obr. geod. Kowale Oleckie, 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.ZPU.3.522.2134.2022.MW z dnia 21.11.2022 r. – uzgodnienie w zakresie melioracji wodnych. Zobowiązuje inwestora:
 - do wykonania inwestycji sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych,
 - w przypadku, gdy zajdzie konieczność przebudowy/likwidacji urządzeń melioracji wodnych do uzyskania stosownej zgody wodnoprawnej,
 - do uzgodnienia projektu na przebudowę/ likwidację urządzeń melioracji wodnych z właściwą miejscowo gminną spółką wodną lub właścicielem tych urządzeń
- 2) Starostą Oleckim – postanowienie nr GN.6123.182.2022 z dnia 17.11.2022 r. – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych.

Zarządcą drogi gminnej jest Wójt Gminy Kowale Oleckie w związku z czym procedura uzgodnieniowa nie ma zastosowania z uwagi na treść przepisu art. 106 par. 1 K.p.a, który stanowi o tym, że „jeżeli przepis prawa uzależnia wydanie decyzji od zajęcia stanowiska przez inny organ (wyrażenia opinii lub zgody albo wyrażenia stanowiska w innej formie), decyzję wydaje się po zajęciu stanowiska przez ten organ” a taka sytuacja nie ma miejsca. Taki pogląd akceptowany jest powszechnie w orzecznictwie sądów administracyjnych, gdzie wskazuje się, że nie jest wymagane uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy z zarządcą drogi na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 u.p.z.p., jeżeli zarządcą drogi jest organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy - wyrok NSA z 11.05.2007 r., II OSK 739/06 oraz wyrok WSA z 8.11.2006 r., II SA/Gd 719/05, CBOSA.

Teren inwestycji położony jest przy drodze gminnej nr 138017N (dz. ewid. nr 105), której zarządcą jest Wójt Gminy Kowale Oleckie. Lokalizacja przedmiotowej inwestycji w zakresie obszaru przyległego do pasa drogowego jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa, w związku z powyższym Wójt Gminy Kowale Oleckie w przedmiotowym zakresie stwierdza jej dopuszczalność.

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.

Zgodnie z art. 130 § 4 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, 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.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

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.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Opłatę skarbową w wysokości 598 zł pobrano zgodnie z częścią 1 pkt 8 załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 z późn. zm.).

Opracowanie projektu decyzji
upr. urb. art. 5 pkt 5 upzp

mgr inż. Maciej Kozłowski



Z up. Wójta
Teresa Kozłowska-Sieńko
SEKRETARZ GMINY

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji w skali 1:1000 (załącznik nr 1)
2. Analiza terenu – część tekstowa (załącznik nr 2)

Otrzymują:

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

Teresa Kołodziejka-Sienko
SEKRETARZ GMINY

RZM Teren zabudowy zagrodowej

ABC Granice nowego objętości wyliczaniem i obliczaniem obliczamy
 Proje. wyjazd na teren inwestycji

STASOETA OLIC

19.12.1973

J. 1973

Staseta Olia

19.12.1973

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. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony przez PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., w związku z planowaną budową farmy fotowoltaicznej, zlokalizowanej na działkach nr 107/2 i 107/1 obręb Kowale Oleckie, gmina Kowale Oleckie.

III. Lokalizacja i stan prawny terenu inwestycji

Działki o nr ewid. 107/2 i 107/1 położone są w obrębie ewid. Kowale Oleckie. Stanowią one obszar sklasyfikowany jako:

- dz. ewid. nr 107/2 - lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, nieużytki, pastwiska trwałe, grunty orne, grunty pod rowami (pow. działki: 2,7372 ha),
- dz. ewid. nr 107/1 - lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, nieużytki, pastwiska trwałe, grunty orne, grunty pod rowami (pow. działki: 2,6980 ha).

IV. Obszar analizowany:

- a) inwestycja objęta postępowaniem dotyczy budowy farmy fotowoltaicznej o powierzchni zabudowy do 3,20 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 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 6 MW,
- c) liczba paneli – do 15 000 szt.,

- d) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, stacja kontenerowa, inwertery/falowniki, infrastruktura naziemna i podziemna, system monitoringu, instalacja odgromowa, kabel telekomunikacyjny, instalacje związane z funkcjonowaniem inwestycji.

VI. Warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 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 – istniejąca sieć elektroenergetyczna,
- 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

Stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wymaga uzgodnienia z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, w sprawach melioracji wodnych,
- Starostą Oleckim, w sprawach ochrony gruntów rolnych.

6) Zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. a-c

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- 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 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

VII. Uwarunkowania w zakresie ochrony przyrody i zabytków:

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

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 Kowale Oleckie, przy drodze gminnej nr 138017N (ulica Kolejowa). Inwestycja obejmować będzie część działek ewid. nr 107/2 i 107/1. Działki nie są zabudowane. W odległości ok. 150 m od terenu inwestycji, na dz. ewid. nr 94/2 znajduje się budynek mieszkalny i budynek

gospodarczy w zabudowie zagrodowej. Natomiast w odległości ok. 120 m od terenu inwestycji, na dz. ewid. 108/1 znajduje się budynek mieszkalny i budynek niemieszkalny.

Wobec spełnienia warunków określonych przepisami prawa możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji związanej z budową farmy fotowoltaicznej, zlokalizowanej na części działki nr 107/2, 107/1 obręb Kowale Oleckie, gmina Kowale Oleckie.

Opracowanie projektu decyzji
upr. urb. art. 5 pkt 5 upzp

mgr inż. Maciej Kozłowski

Z upr. Wójta
Teresa Kolańska-Sieńko
SEKRETAŹ GMINY