

Kowale Oleckie, dn. 20.01.2023 r.

IGKm.6730.34.2022

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 13.12.2022 r. (data wpływu: 15.12.2022 r.) przez firmę – EZE 3 Sp. z o. o., 40-007 Katowice, ul. Uniwersytecka 13

u s t a l a m
na rzecz
EZE 3 Sp. z o. o.
40-007 Katowice
ul. Uniwersytecka 13

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej Cicha Wólka o mocy do 7 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą** zlokalizowanej na działkach o nr ewid. 48/3 i 49, w obr. geod. Cicha Wólka, 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 o łącznej mocy do 7 MW na metalowych konstrukcjach wsporczych, nachylonych do ziemi pod kątem od 0 do 60 stopni,
- kontenerowe stacje transformatorowe SN/nn o łącznej powierzchni do 60 m² (do 3 szt.),
- drogi wewnętrzne,
- miejsca postojowe,
- infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
- doziemna instalacja elektryczna,
- rozdzielnice elektryczne,
- przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
- 3-fazowe inwertery do przetwarzania energii elektrycznej,
- 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 – 6 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej.
- Powierzchnia zabudowy – do 10 ha (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia).
- Wysokość zabudowy – do 3 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.6220.6.2022 z dnia 18.10.2022 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, na etapie budowy agregat prądotwórczy,
- 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 – bezpośredni do drogi gminnej nr 138008N (dz. ewid. nr 40), 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 15.12.2022 r. firma EZE 3 Sp. z o. o., 40-007 Katowice, ul. Uniwersytecka 13 działająca przez pełnomocnika P. Karola Węgierka zwróciła się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie farmy fotowoltaicznej Cicha Wólka o mocy do 7 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą** zlokalizowanej na działkach o nr ewid. 48/3 i 49, w obr. geod. Cicha Wólka, 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 znak: BI.ZPU.1.522.2111.2022.JH, uzgodnienie w zakresie melioracji wodnych.
- 2) Starostą Oleckim – postanowienie znak: GN.5123.206.2022.2023, 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 138008N (dz. ewid. nr 40), 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.

Oplatę 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 2022 r., poz. 2142 z późn. zm.).

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

mgr inż. Maciej Kozłowski



WÓJT
Krzysztof Łochman

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji w skali 1:1000 (załącznik nr 1)

Otrzymują:

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

Załącznik Nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
IGKm.6730.34.20.22
z dnia 20.09.2023 r.

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

mgr inż. Maciej Kozłowski

Krzysztof Locman

Wzrost	1,75 m
Waga	75 kg
Temperatura ciała	36,6 °C
Ciepota promieniowania	1,2 W/m²
Ciepota przewodzenia	0,1 W/m²
Ciepota konwekcji	0,2 W/m²
Ciepota promieniowania	1,2 W/m²
Ciepota przewodzenia	0,1 W/m²
Ciepota konwekcji	0,2 W/m²

LEGENDA

A-11

Linia rozgraniczająca teren inwestycji

▲▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy

RD 2 Droga gminna wewnętrzna

RD1 Droga gminna publiczna

MANW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielokondygnacyjnej

KZM Teren zabudowy zagrodowej

