

IGKm.6730.1.2023

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 30.12.2022 r. (data wpływu: 03.01.2023 r.)

u s t a l a m
na rzecz
Copernic Black Sp. z o. o.
31-203 Kraków
ul. Lekarska 1

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej PV Cicha Wólka o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanej na działce o nr ewid. 54, w obr. ewid. 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 do 12 000 szt. o łącznej mocy do 3 MW na stalowych konstrukcjach wsporczych opartych na słupkach o maksymalnej wysokości 4 m nachylonych do ziemi pod kątem od 15 do 30 stopni
- falowniki,
- transformatorowa stacja kontenerowa o powierzchni do 40 m² – do 3 szt.,
- instalacja elektryczna DC o napięciu do 2,0 kV,
- instalacja elektryczna AC o napięciu do 1,0 kV,
- oświetlenie oraz system monitoringu,
- magazyn energii o powierzchni do 75 m² – do 3 szt.,
- infrastruktura naziemna i podziemna związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
- drogi wewnętrzne,
- miejsca postojowe,
- ogrodzenie instalacji,
- 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 – 20 m od zewnętrznej krawędzi drogi powiatowej.
- Powierzchnia zabudowy – do 4,07 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.

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 nie należy do przedsięwzięć mogących 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.6220.7.2022 z dnia 23.11.2022 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 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.) i ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409).

5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp do wody – nie dotyczy,
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzonym teren inwestycji,
- c) dostęp do energii elektrycznej – projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- d) dostęp do gazu – nie dotyczy,
- e) źródło ciepła – nie dotyczy,
- f) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- g) utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy,
- h) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- i) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy,
- j) dostęp do drogi publicznej – do drogi powiatowej nr 1746N (dz. ewid. 75), 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 dnia 03.01.2023 r. Copernic Black Sp. z o. o., 31-203 Kraków, ul. Lekarska 1 zwróciła się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie farmy fotowoltaicznej PV Cicha Wólka o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą** zlokalizowanej na działce o nr ewid. 54, 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). *Jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych, brak w konkretnym przypadku wymogu spełnienia przesłanki z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. oznacza brak konieczności wyznaczania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a zatem nie istnieje również wymóg dołączenia załączników, które zawierają wyniki takiej analizy, wskazanych w § 9 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego (wyrok WSA w Łodzi z dnia 16 lipca 2019 r., sygn. akt II SA/Łd 312/19).*

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 – uzgodnienie na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie melioracji wodnych.
- 2) Starostą Oleckim – postanowienie nr GN.6123.2.2023 z dnia 11.01.2023 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 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

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 załącznikiem 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



WÓJT
Krzysztof Leccman

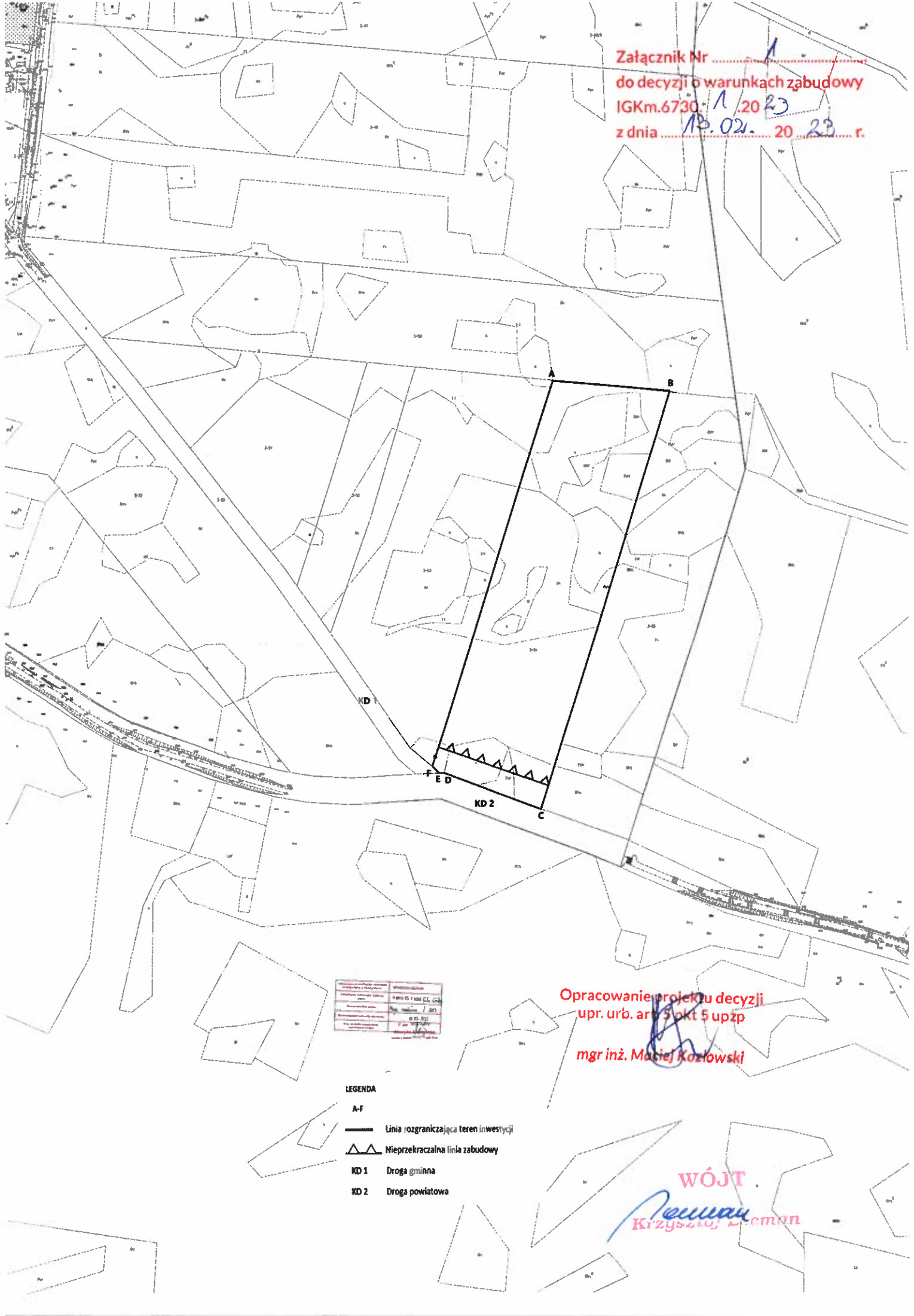
Załączniki:

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

Otrzymują:

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

Załącznik Nr
do decyzji o warunkach zabudowy
IGKm.6730.1.2023
z dnia 19.02.2023 r.



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

mgr inż. Maciej Kozłowski

The image shows a document with Armenian text. The text is arranged in a structured manner, possibly a form or a list of items. The text is in Armenian, and there are some handwritten numbers and markings. The document appears to be a passport or an official form, with fields for personal information and official stamps.

LEGENDA

A-F

———— Linia rozgraniczająca teren inwestycji

 Nieprzekraczalna linia zabudowy

KD 1 Droga gminna

KD 2 Droga powiatowa

WÓJT
Krzysztof Leman
Krzysztof Leman

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 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),
- Wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony przez Copernic Black Sp. z o. o., w związku z planowaną budową farmy fotowoltaicznej PV Cicha Wólka o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanej na działce o nr ewid. 54, w obr. geod. Cicha Wólka, gmina Kowale Oleckie.

III. Lokalizacja i stan prawny terenu inwestycji

Działka o nr ewid. 54 położona jest w obrębie geod. Cicha Wólka. Stanowi ona obszar sklasyfikowany jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, nieużytki, pastwiska trwałe oraz grunty orne.

- a) inwestycja objęta postępowaniem dotyczy budowy farmy fotowoltaicznej o powierzchni zabudowy do 4,07 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.

IV. Funkcje oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) funkcje zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii,
- b) moc – do 7 MW,
- c) liczba paneli – do 12 000 szt.,
- d) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, stacja kontenerowa, falowniki, infrastruktura naziemna i podziemna, instalacje związane z funkcjonowaniem inwestycji.

V. 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:

- dostęp do wody – nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzonym teren inwestycji,
- dostęp do energii elektrycznej – projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- dostęp do drogi publicznej – do drogi powiatowej nr 1746N (dz. ewid. 75), na warunkach zarządcy.

4) Teren nie wymaga zgody na:

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

5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

VI. 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.

VII. Wnioski:

Teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy farmy fotowoltaicznej, wraz z obszarem jej oddziaływania, zlokalizowany jest we wsi Cicha Wólka, przy drodze powiatowej Nr 1746N. Inwestycja obejmować będzie część działki ewid. nr 54 (pow. działki – 4,0713 ha). W odległości ok. 525 m od terenu inwestycji, na dz. ewid. nr 73 znajduje się budynek mieszkalny i budynek gospodarczy w zabudowie zagrodowej.

Wobec spełnienia warunków określonych przepisami prawa możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: Budowa farmy fotowoltaicznej PV Cicha Wólka o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanej na działce o nr ewid. 54, w obr. geod. Cicha Wólka, gmina Kowale Oleckie.

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

mgr inż. Maciej Kozłowski

WÓJT
Przysztof Locman
Przysztof Locman