

Kowale Oleckie, dn. 06.11.2023 r.

IGKm.6730.31.2023

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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku **PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o., 00-113 Warszawa, ul. Emilii Plater 53** z dnia 20.09.2023 r. (data wpływu: 21.09.2023 r.)

u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej** na działkach o nr ewid. **146 i 147/4**, w obr. geod. Sokółki, 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 52 500 szt. o łącznej mocy do 21 MW wraz z infrastrukturą naziemną i podziemną związaną z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
- inwertery DC/AC do 420 szt.,
- kontenerowe stacje transformatorowo-kontrolne do 21 szt.,
- oświetlenie oraz system monitoringu,
- sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia,
- przyłącza elektroenergetyczne średniego napięcia,
- magazyn energii,
- drogi wewnętrzne,
- instalacja odgromowa,
- kabel telekomunikacyjny,
- 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 2023 r., poz. 682 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. z 2022 r., poz. 1225), a także innymi niewymienionymi przepisami wynikającymi z charakteru inwestycji.
- Powierzchnia zabudowy – do 13,80 ha (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia).

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 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.6220.8.2023 z dnia 02.08.2023 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 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 – na własny nieutwardzonym teren inwestycji,
- e) dostęp do energii elektrycznej – agregat prądotwórczy,
- f) dostęp do gazu – nie dotyczy,
- g) źródło ciepła – nie dotyczy,
- h) gospodarowania odpadami – nie dotyczy,
- i) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy.

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 dn. 20.09.2023 r. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o., 00-113 Warszawa, ul. Emilii Plater 53 zwróciła się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie farmy fotowoltaicznej** na działkach o nr ewid. **146 i 147/4**, w obr. geod. Sokółki, 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 związku z powyższym w przedmiotowej decyzji nie określa się wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

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 1-6 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,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) 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 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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.6123.123.2023 z dnia 06.10.2023 r. – uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych. W przypadku posadowienia inwestycji na użytkach: część RIVa, część PsIV, łV – pochodzenia organicznego przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wyłączyć z produkcji rolnej ww. użytki.
- 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 częścią I pkt 8 załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).

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

mgr inż. Maciej Kozłowski

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.



WÓJT
Krzysztof Łochman

LEGENDA

Linia rozgraniczająca teren inwestycji

NIE SŁUŻY
DO CELÓW
PROJEKTOWYCH

NIE SŁUŻY
DO CELÓW
PROJEKTOWYCH

Opis inwestycji	1. Budowa drogi
Opis inwestycji	2. Budowa drogi
Opis inwestycji	3. Budowa drogi
Opis inwestycji	4. Budowa drogi
Opis inwestycji	5. Budowa drogi
Opis inwestycji	6. Budowa drogi
Opis inwestycji	7. Budowa drogi
Opis inwestycji	8. Budowa drogi
Opis inwestycji	9. Budowa drogi
Opis inwestycji	10. Budowa drogi

Opis inwestycji	1. Budowa drogi
Opis inwestycji	2. Budowa drogi
Opis inwestycji	3. Budowa drogi
Opis inwestycji	4. Budowa drogi
Opis inwestycji	5. Budowa drogi
Opis inwestycji	6. Budowa drogi
Opis inwestycji	7. Budowa drogi
Opis inwestycji	8. Budowa drogi
Opis inwestycji	9. Budowa drogi
Opis inwestycji	10. Budowa drogi

Załącznik Nr
do decyzji o warunkach zabudowy
IGKm.6730.31.20.23
z dnia 06.11.2023 r.

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

mgr inż. Marij Kozłowski

WÓJT
Krzysztof Locmar

