

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt 2, art.59 ust. 1 i art.60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez JGE ENERGIA 3 Sp. z o.o. ul. J. Matejki 2B/5, 59-220 LEGNICA

u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej, która będzie zlokalizowana na działkach o nr 242 i nr 231 o całkowitej powierzchni 6,16 ha, położonych w obrębie Wronki o łącznie zainstalowanej mocy do 4.5 MW:

1. Rodzaj inwestycji:

- montaż paneli fotowoltaicznych na konstrukcji stalowej;
- 10 magazynów energii;
- 3 kontenerowe stacje transformatorowe.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa przemysłowa (produkcja energii elektroenergetycznej pozyskiwanej ze słońca)

3. Warunki kształtowania ład przestrzennego w odniesieniu do w/w działki.

3.1. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu inwestycji:

- a) powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji minimalnie 20 000,00 m² i maksymalnie 21 177,90 m²;
- b) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 40 422,10 m², a maksymalnie 41 600,00 m²;
- c) powierzchnia podlegająca przekształceniu maksymalnie 21 177,90 m²;
- d) granice działek objętych inwestycją zostały oznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji symbolami literowymi A-J, natomiast obszar planowanej inwestycji oznaczono szrafurą (kolor czerwony)

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- a) obowiązują przepisy zawarte w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 1436 ze zm.);
- b) projekt budowlany winien uwzględniać wymagania wynikające z uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami szczegółowymi;
- c) obszar oddziaływania inwestycji na tereny sąsiednie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- a) planowane zamierzenie inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.54 ze zm.).
- b) w trakcie prac budowlanych należy zapewnić ochronę środowiska w szczególności ochronę użytku leśnego (dz. 231) naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- c) zabrania się zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.
- d) 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. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.)

Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić ustalenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr OŚB.6220.13.2022 z dnia 27.03.2023 r. wydanej przez Wójta Gminy Świętajno dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

e) Inwestycja nie może zakłócić prowadzenia gospodarki leśnej i nie może spowodować zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako „Ls” muszą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.

Planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82)

6. Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego.

W danej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U z 2022 r. poz. 840 ze zm.)

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp komunikacyjny z przyległej do terenu drogi;
- b) liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy;
- c) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- d) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- e) warunki elektroenergetyczne związane z funkcjonowaniem planowanej elektrowni fotowoltaicznej w porozumieniu z armatorem sieci zewnętrznej;
- f) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- g) zagospodarowanie wód deszczowych na teren nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny;
- h) gospodarowanie nieczystościami stałymi – nie dotyczy planowanej inwestycji.

8. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Wnioskowana inwestycja winna spełniać wymagania w zakresie uzasadnionych interesów osób trzecich, wymienionych w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 725 ze zm.)

Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik nr 1 – warunki zabudowy sporządzone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Uzasadnienie

Wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy farmy fotowoltaicznej o mocy zainstalowanej do 4,5MW do lokalizacji na gruntach rolnych sklasyfikowanych jako RIVa, RIVb, RV, RVI, Ps IV, PsVI, ŁVI i N, na działkach ozn. nr 231 i 242 o łącznej powierzchni 6,16 ha, położonych w obrębie Wronki w gminie Świątajno, złożony przez JGE Energia 3 Sp. z o.o., 59-220 Legnica, ul. J. Matejki 2B/5. Inwestycja zlokalizowana zostanie na terenie w całości użytkowanym rolniczo. Pismem z dnia 30 listopada 2023 r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku, który został uzupełniony w terminie.

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 stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem w kontekście zmian sposobu użytkowania gruntu rolnego, ustalenia warunków i zasad zagospodarowania oraz budowy zamierzenia inwestycyjnego uwzględniając jednocześnie przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 których nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy a także nie jest wymagany dostęp do drogi publicznej.

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 wyznaczenia obszaru analizowanego i sporządzenia 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).

Inwestycja winna spełniać warunki wymienione w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne gdyż obszar planowanej inwestycji nie obejmuje gruntów leśnych, inwestycja zlokalizowana będzie na użytkach rolnych RIVa, RIVb, RV, RVI, Ps IV, PsVI, ŁVI i nieużytkach N (art. 61 ust. 1 pkt 4).

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (*zabudowa przemysłowa w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody*) (art. 61 ust. pkt 5)

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze (art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- 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 2022r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz.595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tejże ustawy,
- b) Strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) Strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony z:

1. Starostą Oleckim – postanowienie Nr GN.6123.44.2024 z dnia 20.02.2024 r. (data wpływu: 23.02.2024 r.)-uzgodnienie inwestycji w zakresie spraw ochrony gruntów rolnych.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Olecku, Zarząd Zlewni w Augustowie, Starosta Olecki (w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego: działka nr 231 przylega do drogi-nr dz. 313, której właścicielem jest Skarb Państwa) oraz Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie otrzymali projekt decyzji i nie zajęli stanowiska w obowiązującym terminie. Jeśli w terminie organ nie zajmie stanowiska, to uzgodnienie uważa się za dokonane (milcząca zgoda).

Natomiast Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku, po ponownym przesłaniu poprawionego projektu decyzji wraz ze zmienionym przez wnioskodawcę załącznikiem graficznym na którym z obszaru planowanej inwestycji wyłączono grunt leśny na działce nr 231, postanowieniem Zn. Spr.: ZS.224.327.2024 z dnia 28.06.2024 r. (data wpływ: 04.07.2024 r.) umorzył w całości postępowanie.

O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony, które w określonym terminie nie wniosły zastrzeżeń i uwag.

Po przeanalizowaniu zasad i warunków zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym wnioskuje się realizację inwestycji orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

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 osób trzecich. 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.

Przed upływem 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 do prawa 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 Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 64 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w 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. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Wójty Gminy Świętajno w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Edyta Skolimowska nr upr. G 253/2009.

Załączniki:

- 1) graficzny nr 1 – WARUNKI ZABUDOWY
- 2) analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu nr 2.


WÓJT
Janusz Zakrzewski

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: JGE ENERGIA 3 Sp. z o. o.
Ul. Matejki 2B/5
59-220 LEGNICA.
2. Strony biorące udział w postępowaniu
wg wykazu w egz. archiwalnym
3. a/a

Do wiadomości: Starostwo Powiatowe w Olecku, ul. Kolejowa 32, 19-400 Olecko