

Świątajno, dn. 21 sierpnia 2024r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 64 w związku z art. 54 i art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku

UNITe Polska Sp. z o.o. 00-807 Warszawa, Al. Jerozolimskie 100

w imieniu której wystąpił pełnomocnik Andrzej Konarowski

w sprawie ustalenia warunków zabudowy polegających na budowie farmy fotowoltaicznej na działce o nr ewid. 18/1 w obrębie Cichy, gmina Świątajno i nr ewid. 32 w obrębie Cicha Wólka, gmina Kowale Oleckie.

o d m a w i a m

ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

U z a s a d n i e n i e

Planowane wnioskowane przedsięwzięcie polegające na budowie wielkoobszarowego obiektu produkcyjnego OZE z wykorzystaniem energii słonecznej tzw. farma fotowoltaiczna na terenie o powierzchni 81 500m² składać się będzie z modułów fotowoltaicznych w ilości ok. 20 000 szt. o mocy jednostkowej od 500 Wp do 1000 Wp, około 120 szt. inwerterów fotowoltaicznych do 5 szt. kontenerowych stacji transformatorowych rozdzielczych oraz kontenera technicznego oraz stacji transformatorowej. Wysokość zawieszenia pojedynczego panelu do 5 m nad poziomem terenu pod kątem w kierunku określonym na późniejszym etapie, tak aby zoptymalizować produkcję energii elektrycznej.

Ustalanie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku mpzp reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.07.2024 r. (Dz. U. 2024 poz. 1116) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków określonych w art. 61 ust. 1 u.p.z.p.

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie 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, oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust 5 jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust 1,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzja o ustaleniu 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 2021r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Do złożonego wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy dołączone zostały:

- projekt zagospodarowania terenu inwestycji,
- decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z charakterystyką inwestycji mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz.1839 ze zm.) ze stwierdzeniem o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko
- mapa zasadnicza w skali 1:1000.

Planowana inwestycja tj. „budowa farmy fotowoltaicznej” która jest obiektem produkcyjnym w skali przemysłowej do lokalizacji na terenie rolnym o powierzchni 81 500 m² wymaga ustaleń zmiany przeznaczenia funkcyjnego tego terenu w drodze zasad określonych mpzp.

Wobec tego co do zasady wykluczona jest dopuszczalność ustalenia warunków zabudowy dla tego rodzaju zamierzeń w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile prowadzi to do zmiany przeznaczenia terenu. Zmiana przeznaczenia terenu może zostać dokonana jedynie w drodze uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub też zmiany istniejącego planu.

W związku z powyższym odmawia się ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy dla w/w zamierzenia inwestycyjnego na działkach ozn. nr ewid. 18/1 w obrębie Cichy, gmina Świątajno i nr ewid. 32 w obrębie Cicha Wólka, gmina Kowale Oleckie.

O wszczęciu postępowania administracyjnego strony zawiadomiono na piśmie.

W określonym terminie nie wpłynęły zastrzeżenia w danej sprawie.

Biorąc powyższe pod uwagę 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 Wójta 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 – O ODMOWIE WARUNKÓW ZABUDOWY
- 2) analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu nr 2.

Otrzymują:

1. pełnomocnik UNITE Polska Sp. z o.o.
Andrzej Konarowski
2. Strony biorące udział w postępowaniu
wg wykazu w egz. archiwalnym
3. a/a

WÓJT

Janusz Zakrzewski

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

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Sporządzona przez mgr inż. arch. Edyta Skolimowska nr G 253/2009.

Na podstawie art. 61 ust. 1, oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U z 2024 r., poz. 1130/ i wydanych do nich Rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 15.07.2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego / Dz. U. z 2024 r. poz. 1116/, oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy / Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589/, przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu:

wniosek –UNITE Polska Sp z o.o. W-wa, Aleje Jerozolimskie 100 w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy farmy fotowoltaicznej i lokalizacji na działce rolnej nr ewid. 18/1 w obrębie Cichy, gm. Świętajno i działce rolnej nr ewid. 32 w obrębie Cicha Wólka, gm. Kowale Oleckie o łącznej powierzchni terenu inwestycji 81 500 m².

W zakresie stanu faktycznego i prawnego terenu biorąc w danej sprawie pod uwagę przepis u.o.z.p, Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono co następuje:

- 1. Granice obszaru analizowanego**
- obejmują obszar terenu rolnego pod planowane zamierzenie inwestycyjne (dz. 18/1 i 32) w tym koncepcja zagospodarowania.
- 2. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U z 2024 r. poz. 1130/.**

art. 61 ust 1.
pkt 1 - „sąsiedztwo” – co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie 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 oraz intensywności wykorzystania terenu – nie spełnia
pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – dz. nr ewid. 33;
pkt 3 - „uzbrojenie”, brak zapewnienia o przyłączeniu planowanej farmy fotowoltaicznej do elektroenergetycznej sieci zewnętrznej;
pkt 4 - „odrolnienie” – na terenie inwestycji występują grunty rolne, które nie spełniają wymogu lokalizacyjnego dla planowanej farmy fotowoltaicznej,
pkt 5 - zgodność z przepisami odrębnymi;
pkt 6 – nie dotyczy planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- 3. Dostęp do drogi publicznej / nr. ewid. działki, kategoria, właściciel/ zarządzający/**
- drogi gminnej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 33.
- 4. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**
Istniejące uzbrojenie terenu:

- brak.
- 5. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
 - tereny rolne łąki i pastwiska;
- 6. **Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
 - *nie dotyczą.*
- 7. **Ustalenia czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów:**
 - *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*
- 8. **Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych / na obszarze działki/ terenu lub w sąsiedztwie/.**
 - *nie występują.*
- 9. **Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.**
 - *tereny upraw rolnych.*
- 10. **Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego do końca 2003 r.**
 - *użytki rolne;*
- 11. **Czy istnieje obowiązek sporządzenia mpzp / na jakiej podstawie/.**
Obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

WÓJT

Janusz Zakrzewski