

Znak sprawy: RI.6730.3.2021

**DECYZJA NR 3/2021  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 4, art. 54 i art. 56 w związku z art. 64, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust.1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 (t. j. Dz.U. z 2020r. poz. 256 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku M&S Energia Sp. z o.o., ul. Konstytucji 3 Maja 13, 19 – 200 Grajewo, reprezentowanej przez Pana Oskara Przyborowskiego oraz Pana Marka Jastrzębskiego – Członków Zarządu,

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW.**

**Lokalizacja inwestycji:**

**gmina Prostki, obręb geod.: 0031 Prostki, działka gruntu obejmująca działkę o nr ewid. 86/7.**

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

Instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 261 z późn.zm.).

**2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Budowa i montaż paneli fotowoltaicznych oraz realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej.

**3. Ustalenia dotyczące warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

**3.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

**1) Zakres inwestycji - zgodnie z wnioskiem:**

- a) montaż paneli fotowoltaicznych w maksymalnej liczbie 3333 sztuk, na konstrukcji wsporczej o wysokości od 1m do 4m ponad poziom terenu, składającej się ze stalowej ramy i aluminiowych profili nośnych i elementów mocujących; panele fotowoltaiczne nachylone pod kątem od 15° do 35° , skierowane w stronę południową;
- b) wykonanie instalacji energetycznej, stanowiącej połączenia kablowe między panelami, inwerterami, stacją trafo i linią elektroenergetyczną,
- c) wykonanie przyłączy energetycznych napowietrznych i/lub kablowych;
- d) montaż inwerterów na konstrukcji wsporczej w maksymalnej liczbie 20 sztuk;
- e) wykonanie kontenerowej stacji transformatorowej o mocy do 1250 kVA-0,4/15kV wraz wyposażeniem, o maksymalnych wymiarach: szerokość: 7m, długość: 5m, wysokość: 3m, jedna kondygnacja nadziemna, dach jednospadowy o maksymalnym kącie nachylenia połaci 20°;
- f) wykonanie ogrodzenia o wysokości do 2m;
- g) wykonanie dróg dojazdowych.

**2) Linie zabudowy:**

- a) Z uwagi na cechy geometryczne działki objętej decyzją, wymuszających realizację inwestycji w oddaleniu od pasa drogowego przyległej drogi krajowej nr 65, w odległości pozwalającej na zachowanie przepisów ustawy o drogach publicznych, odstąpiono od wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- b) Lokalizacja inwestycji w stosunku do granic działek sąsiednich i istniejących obiektów budowlanych, na warunkach określonych w ustawie Prawo budowlane i przepisach wykonawczych do tej ustawy.
- c) Realizacja przedsięwzięcia w granicach terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, oznaczonymi w załączniku nr 1 do decyzji.

**3) Intensywność wykorzystania terenu:**

a) Maksymalna powierzchnia zabudowy, zgodnie z wnioskiem oraz decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27.11.2020r., znak: RI.6220.3.2020.8 tj. powierzchnia terenu zabudowana systemami fotowoltaicznymi wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą: 2,2 ha.

4) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić jego infrastrukturalne zainwestowanie i wynikające stąd ograniczenia.

**3.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:**

1) Teren objęty decyzją położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020r. poz. 55 z późn. zm.).

2) Teren objęty decyzją znajduje się poza granicami obszaru Natura 2000 i projektowane zagospodarowanie terenu nie powinno wpłynąć znacząco na taki obszar.

3) Inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).

Realizacja inwestycji na warunkach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27.11.2020r. znak: RI.6220.3.2020.8.

3) Teren objęty decyzją zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

**3.3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) W granicach terenu objętego decyzją nie występują obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków, na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r., poz. 282 z późn. zm.).

2) Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Prostki.

**3.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

1) Planowana inwestycja, zgodnie z wnioskiem, nie wymaga dostępu do sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię cieplną oraz odprowadzania ścieków.

2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem z sieci dystrybucyjnej na warunkach gestora sieci.

3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4) Wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779).

5) Obsługa komunikacyjna:

a) we wniosku wskazano planowany dojazd do działki objętej wnioskiem poprzez skrzyżowanie drogi krajowej nr 65 z drogą gminną publiczną nr 178012N (dz. o nr ewid. 152 w obrębie Prostki) oraz poprzez drogi gminne wewnętrzne, oznaczone działkami o nr ewid. 4, 31, 79 w obrębie Krupin, nr 161 w obrębie Prostki oraz poprzez działkę o nr ewid. 85, obręb Prostki (stanowiącą własność osoby innej niż wnioskodawca).

b) Wskazany we wniosku dojazd będzie możliwy po urządzeniu drogi na ww. działkach gminnych i działce nr 85, staraniem i na koszt wnioskodawcy przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.

W tym celu zobowiązuje się wnioskodawcę:

1) do uzyskania warunków urządzenia przedmiotowej drogi gminnej od jej zarządcy, w których zostaną określone szerokość drogi, warstwy konstrukcyjne, sposób korzystania, a także:

2) uzyskania stosownego tytułu prawnego do dz. nr 85 obręb Prostki przed wystąpieniem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę.

**3.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

1) Projektowaną inwestycję należy realizować w sposób zapewniający poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności na zasadach określonych w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

2) Ochrona interesu osób trzecich obejmuje w szczególności:

a) ochronę przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.
- 3.6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.**
- 1) Teren objęty decyzją nie jest terenem górniczym i nie jest terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych oraz niebezpieczeństwem powodzi.
- 4. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wydruk w skali 1: 1500, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji.**
- 5. Inne warunki i zalecenia wynikające z prawa materialnego, mające wpływ na rozwiązania projektowe inwestycji.**
- 1) Projektowana inwestycja powinna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności zgodnie z:
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),
  - ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy,
  - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020r, poz. 55 z późn. zm.),
  - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.),
  - ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 283 z późn. zm.),
  - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 282 z późn. zm.),
  - ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1161 z późn. zm.),
  - ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.),
  - ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.).

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 05.01.2021r. (data wpływu do organu), wnioskodawcy, wystąpili o ustalenie warunków zabudowy, dla terenu położonego w gminie Prostki, w obrębie Prostki, stanowiącego działkę oznaczoną w operacie ewidencji gruntów numerem 86/7, dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW.

Dla terenu objętego wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie istnieje obowiązek opracowania takiego planu na podstawie przepisów odrębnych.

Inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).

W dniu 27.11.2020r. Wójt Gminy Prostki, działając na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 283 z późn. zm.), wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW na działce o numerze ewid. 86/7 w obrębie 0031 Prostki gmina Prostki, w której określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia oraz stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Analiza ustaleń ww. decyzji oraz informacji zawartych we wniosku z dnia 05.01.2021r., wskazuje na tożsamość inwestycji w nich wymienionych.

Stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem:

Według danych z ewidencji gruntów z dnia 04.08.2020r., działka nr 86/7 o powierzchni 2,6476 ha jest własnością osoby innej niż wnioskodawcy.

Według informacji zawartych na mapie topograficznej, dostępnej w serwisie prostki.e-mapa.net, działka nr 86/7 posiada możliwość dostępu do sieci infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - przez teren

działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna.

Teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020r. poz. 55 z późn. zm.).

Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Prostki, teren objęty wnioskiem nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków, nie jest terenem górniczym i nie jest terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych oraz niebezpieczeństwem powodzi.

Natomiast zlokalizowany jest w granicach GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy. Dla zbiornika tego nie została ustanowiona strefa ochronna.

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest poza granicami aglomeracji Prostki, zgodnie z uchwałą nr XXII.141.2020 Rady Gminy Prostki w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 26.01.2021r. poz. 377).

Tutejszy organ działając zgodnie z § 3 ust 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588), przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu objętego wnioskiem w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty wnioskiem, stanowiący działkę o nr ewid. 86/7, przylega do drogi pasa drogowego drogi krajowej nr 65, oznaczonego działką o nr ewid. 164, z której pośrednio planowana jest jego obsługa komunikacyjna. Zgodnie z wnioskiem, dojazd do terenu inwestycji, planowany jest poprzez skrzyżowanie ww. drogi krajowej z drogami gminnymi oraz poprzez dz. nr 85, która wg danych ewidencyjnych stanowi grunt rolny. Stąd jako front działki objętej wnioskiem, w rozumieniu § 2 pkt 5 rozporządzenia 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, przyjęto jej część przyległą do drogi krajowej.

Szerokości frontu działki objętej wnioskiem wynosi: 56m i stanowi maksymalną szerokość dz. nr 86/7 od strony drogi krajowej.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, dołączonej do wniosku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wokół działki gruntu objętej wnioskiem, w odległości minimum 3-krotnej szerokości frontu działki (3x56m=168m), stąd nie mniej niż 50 m. Z uwagi na zakres mapy jw., granice obszaru analizowanego od strony północnej i wschodniej, wyznaczono w odległości mniejszej niż 168 m, jednak w taki sposób, iż od granicy do granicy obszaru analizowanego została zachowana odległość nie mniejsza niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem (por. wyroki: NSA: z dnia 15 lutego 2012 r., II OSK 2167/11; z dnia 10 lipca 2013 r., II OSK 610/12; z dnia 4 listopada 2015 r., II OSK 508/14; z dnia 10 listopada 2015 r., II OSK 548/14; z dnia 7 kwietnia 2016 r., II OSK 1962/14). Zgodnie z dostępnym orzecnictwem (wyrok NSA z dnia 28.08.2008r., sygn. akt II OSK 1533/07), obszar analizowany musi zostać wyznaczony dookoła, a więc z każdej strony (ze wszystkich stron) działki budowlanej objętej wnioskiem, jednakże nie znaczy już, że odległość granic tego obszaru z każdej strony bezwzględnie musi być taka sama.

Wskazane we wniosku zamierzenie inwestycyjne, obejmujące budowę i montaż paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, tj. instalację wytwarzającą prąd przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego wraz z urządzeniami stanowiącymi całość techniczno – użytkową, stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

Zgodnie z postanowieniami art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku tym, nie mają zastosowania zapisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2.

Wyniki analizy wskazują, że wnioskowane przedsięwzięcie spełnia wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt 3÷5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, pismem znak: RI.6730.3.2021 z dnia 12.01.2021r., żadna ze stron postępowania nie zgłaszała uwag i zastrzeżeń w sprawie planowanej inwestycji.

W trakcie prowadzonego postępowania projekt decyzji został przedłożony do uzgodnienia organom właściwym zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku postępowania uzgodnieniowego Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie postanowieniem znak: O.OL.Z-3.4351.31.2021.MD z dnia 9 lutego 2021r. odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, pod względem podłączenia komunikacyjnego do drogi krajowej nr 65. Strona niezadowolona z postanowienia zarządcy drogi złożyła w Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddziale w Olsztynie w dniu 18 lutego

2021r. wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad postanowieniem znak: DPZ.WPA-ZOD.4351.30.2021.1.AS/IS z dnia 28.05.2021r. utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie.

Kolejno, wnioskodawca w dniu 15.06.2021r. oraz w dniu 09.07.2021r. przedłożył do tut. urzędu uzupełnienie wniosku o ustalenie warunków zabudowy w zakresie powiązania komunikacyjnego przedmiotowej działki z drogą krajową nr 65.

W związku z powyższym, zaktualizowany projekt decyzji w przedmiotowej sprawie, pismem znak: RI.6730.3.2021.7 z dnia 26.08.2021r. przekazany został Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie do ponownego uzgodnienia, które nastąpiło postanowieniem znak: O.OL.Z-3.4351.363.2021.MD z dnia 14.09.2021r. uzgadniającym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla budowy elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW na działce nr 86/7 w obrębie Prostki, gmina Prostki, pod względem podłączenia komunikacyjnego do drogi krajowej nr 65.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 ww. ustawy decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami. Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- 1) Starostą Powiatu Ełckiego, w zakresie ochrony gruntów rolnych. Uzgodnienie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak zajęcia stanowiska od dnia 27.01.2021r. do dnia 11.02.2021r.
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie RZGW w Białymstoku, Zarząd Zlewni w Augustowie, w zakresie melioracji wodnych. Uzgodnienie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak zajęcia stanowiska od dnia 27.01.2021r. do dnia 11.02.2021r.
- 3) Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego- Biuro Geologa Wojewódzkiego, w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych (w związku z położeniem planowanej inwestycji w granicach Głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy). Uzgodnienie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak zajęcia stanowiska od dnia 28.01.2021r. do dnia 12.02.2021r.
- 4) Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie, w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego drogi krajowej nr 65. Postanowienie uzgadniające znak: O.OL.Z-3.4351.363.2021.MD z dnia 14.09.2021r.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 293 z późn.zm.).

#### POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn.zm.):

Na teren objęty niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.

Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,

2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,

3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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 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.

Projekt decyzji sporządziła:

mgr Monika Szczepanik  
spełniająca warunek o którym mowa w art. 5 pkt 4  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.)  
23.08.2021r.

#### Załączniki

1. Załącznik graficzny do decyzji – załącznik nr 1
2. Wyniki analizy, o której mowa w § 3 ust 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) – załącznik nr 2.



  
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska  
służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby  
upoważnionej)

#### Otrzymują:

1. Wnioskodawca- M&S Energia Sp. z o.o. z siedzibą w Grajewie, którą reprezentują:  
Marek Jastrzębski i Oskar Przyborowski
2. Pozostałe strony postępowania, zgodnie z wykazem znajdującym się w aktach sprawy:
  - A.O.
  - A.M.
  - P.M.
  - I.P.
  - D.P.
  - K.Ł.
  - A.M.
  - Skarb Państwa- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie
3. a/a

Pobrano opłatę skarbową za dokonanie czynności  
urzędowej- decyzja o warunkach zabudowy  
i zagospodarowania terenu, na podstawie  
części I ust. 8 załącznika do ustawy  
z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej  
(t.j. Dz.U. z 2020r. Poz. 1546 ze zm.)  
Inspektor: Agnieszka Zielazna

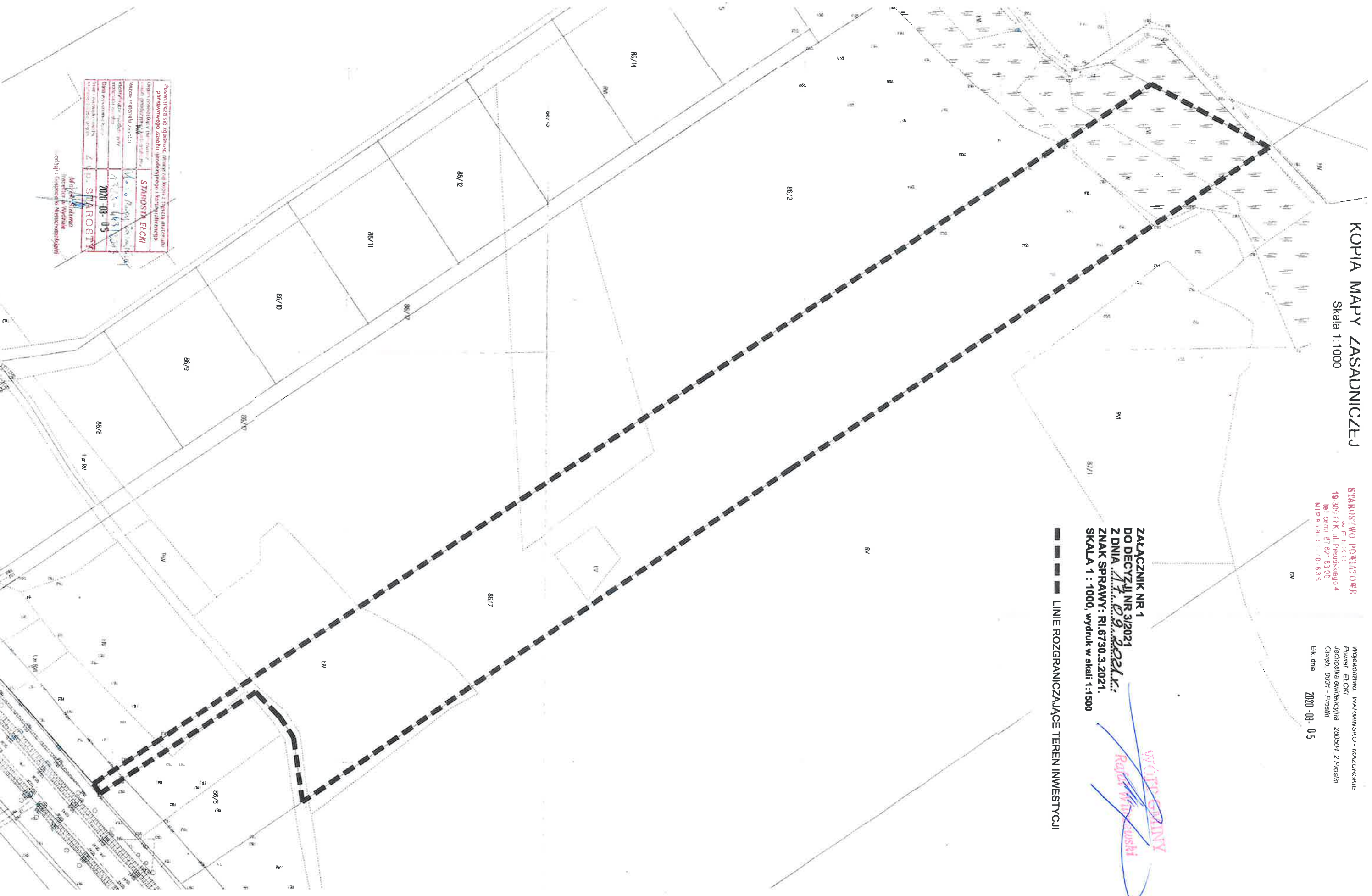
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
Skala 1:1000

STAROSTWO POWIATOWE  
w Pleszewie  
10-300 Pleszew, ul. Pleszawska 4  
tel. centr. 87 631 83 00  
NIP 631 000 63 5

WYKONAWCA: WATKINSKI - WATKINSKI  
Powiat ELCKI  
Jednostka ewidencyjna 280504, 2 Proski  
Obręb 0037 - Proski  
Ek. dnia 2020-08-05

ZALĄCZNIK NR 1  
DO DECYZJI NR 3/2021  
Z DZIAŁ. 1.08.2021  
ZNAK SPRAWY: RI.6730.3.2021.  
SKALA 1 : 1000, wydruk w skali 1:1500

--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI



Poswiadczenie o zgodności planu z kopią z planu zasadniczego  
planu zasadniczego z planu zasadniczego i katastru

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Nazwa jednostki geodezyjnej | STAROSTWO ELCKI |
| Imię i nazwisko geodety     | M. S. S. S.     |
| Data wydania planu          | 2020-08-05      |
| Imię i nazwisko inwestora   | STAROSTWO       |

M. S. S. S.  
Inżynier w Wydziale  
Geodezji i Katastru

**WYNIKI ANALIZY  
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
W ZAKRESIE SPEŁNIENIA WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 5 USTAWY Z DNIA  
27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.**

**CZĘŚĆ TEKSTOWA**

Zgodnie z postanowieniami §3 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 2003r., Nr 164 poz. 1588), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącego działkę o nr ewid. 86/7 w obrębie Prostki, gmina Prostki, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW, w wyniku której ustalono co następuje:

**1. Projektowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii, a tym samym zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy rozpatrywaniu wniosku przepisu art. 61, ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się.**

Uzasadnienie:

Wskazane we wniosku zamierzenie inwestycyjne, obejmujące budowę i montaż paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, tj. instalację wytwarzającą prąd przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego wraz z urządzeniami stanowiącymi całość techniczno – użytkową, stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

Zgodnie z postanowieniami art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie mają zastosowania zapisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2.

Z uwagi na powyższe okoliczności, w niniejszej sprawie nie mają także zastosowania przepisy zawarte w §4-§8 rozporządzenia 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 2003r. nr 164 poz. 1588).

**2. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu są wystarczające dla zamierzenia budowlanego.**

Uzasadnienie:

Zgodnie z wnioskiem, projektowana inwestycja nie wymaga dostępu do sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię cieplną oraz odprowadzania ścieków, a zapotrzebowanie na energię elektryczną będzie zaspokajane projektowanym przyłączem z sieci dystrybucyjnej.

W związku z tym, warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3, można uznać za spełniony.

**3. Teren planowanej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.**

Uzasadnienie:

W świetle zapisów art. 7 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

(t. j. Dz.U. z 2017r. poz. 1161), zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, wymaga przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klas I–III z zastrzeżeniem ust. 2a.

Według danych z ewidencji gruntów z dnia 04.08.2020r. oraz oznaczeń na mapie zasadniczej, dołączonej do wniosku, działka gruntu objęta wnioskiem, o pow. 2,6476ha, obejmuje użytki gruntowe sklasyfikowane jako: ŁIV, ŁV, ŁVI, N, RV, RVI, W-RV.

#### **4. Planowane przedsięwzięcie nie narusza przepisów odrębnych.**

Uzasadnienie:

1. Teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020r. poz. 55 z późn. zm.).

2. Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).

W dniu 27.11.2020r. Wójt Gminy Prostki, działając na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 283 z późn. zm.), wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW na działce o numerze ewid. 86/7 w obrębie 0031 Prostki gmina Prostki, w której określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia oraz stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Analiza ustaleń ww. decyzji oraz informacji zawartych we wniosku z dnia 05.01.2021r., wskazuje na tożsamość inwestycji w nich wymienionych.

3. Teren objęty wnioskiem nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

4. Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Prostki, tereny inwestycji nie należy do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, nie jest terenem górniczym ani też terenem zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

5. Realizacja inwestycji jest możliwa przy zachowaniu przepisów ustawy o drogach publicznych.

#### **Podsumowanie:**

Projektowana inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1–5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn.zm.).

Sporządziła:  
mgr Monika Szczepanik  
spełniająca warunek o którym mowa  
w art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym  
(t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.)  
dnia: 20.01.2021r.

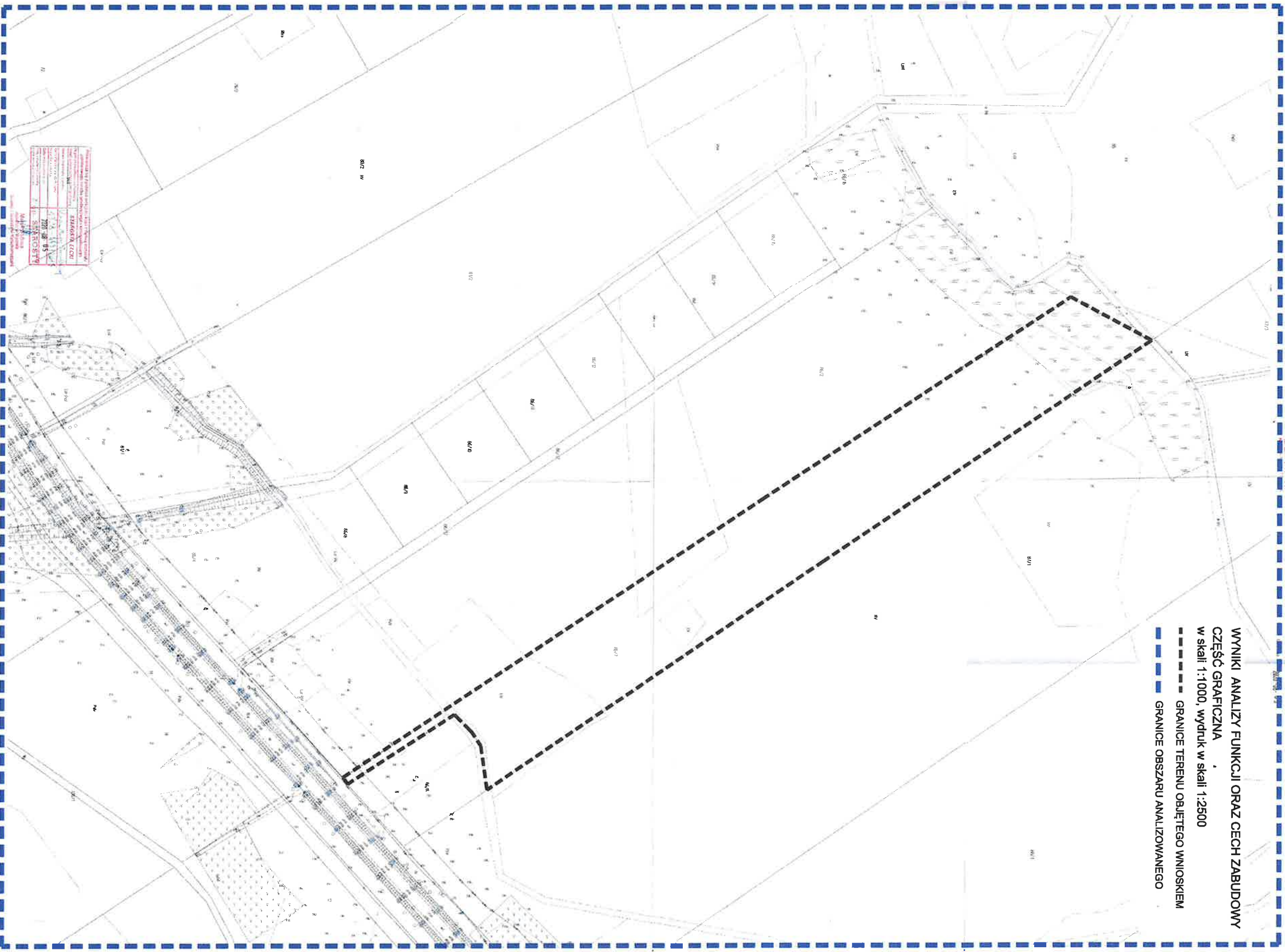
WÓJT GMINY  
Rafał Wilczewski

KOPIA MAPY LASADNICZEJ  
Skala 1:1000

STANISŁAW PIWIŃSKI  
16.03.2014 r. - 16.03.2014 r.

Województwo Łódzkie  
Powiat Łódź  
Gmina Łódź

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY  
CZĘŚĆ GRAFICZNA  
w skali 1:1000, wydruk w skali 1:2500  
--- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM  
--- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO



WÓJT GMINY  
Łódź  
Łódź