

Znak sprawy: RI.6730.4.2022

**DECYZJA NR 4/2022
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 2022 r. poz. 503), 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. Nr 164 poz. 1588) wraz ze zmianą zatwierdzoną Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 17.12.2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.),
po rozpatrzeniu wniosku: KPE FARMS Sp. z o.o., Kruszyniec 27, 86 – 014 Sicienko, reprezentowanej przez Pana Rafała Pawła Orzechowskiego – Prezesa zarządu,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**

Lokalizacja inwestycji:

gmina Prostki, obręb geod.0010 Dybowo, działka gruntu obejmująca działkę ewidencyjną o nr 46.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

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

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa i montaż wolnostojących paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy od 1 MW do 6 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji w etapach.

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 o mocy jednostkowej od 200 do 900W, w liczbie od 1000 do 30 000 sztuk, na połączonych w rzędy wolnostojących, aluminiowych lub stalowych stelażach o konstrukcji szkieletowej o wysokości od 3 m do 5 m ponad poziom terenu, zakotwionych bezpośrednio w istniejącym podłożu; panele fotowoltaiczne nachylone pod kątem od 10° do 30°; szerokość rzędu paneli od strony frontu terenu objętego wnioskiem: od 8 m do 10 m,
- b) wykonanie sieci elektroenergetycznych nN i SN,
- c) montaż inwerterów;
- d) wykonanie maksymalnie 6 kontenerowych stacji transformatorowych, każda o wymiarach: szerokość: od 4 m do 7 m, długość: od 4 m do 7 m, wysokość: od 2 m do 4 m, dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 1° do 5°;
- e) wykonanie maksymalnie 6 magazynów energii w formie zabudowy kontenerowej, każdy o wymiarach: szerokość: od 4 m do 7 m, długość: od 4 m do 7 m, wysokość: od 2 m do 4 m, dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 1° do 5°;
- f) wykonanie ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,2 m;
- g) wykonanie drogi dojazdowej o szerokości od 3 m do 5 m i długości od 3 m do 100 m wraz z placem manewrowym o powierzchni od 10 m² do 400 m²;
- h) wykonanie systemu monitoringu, zasilania i sterowania.

2) Linie zabudowy:

- a) Realizacja inwestycji przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy (dot. usytuowania naziemnych elementów instalacji), oznaczonej w załączniku nr 1 do decyzji i ustalonej, w odległości 6 m od granicy działki drogowej, oznaczonej nr ewid. 133, stanowiącej własność Gminy Prostki.
- 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) Powierzchnia zabudowy, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, zgodnie z wnioskiem: od 1,0 ha do 7,64 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 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2021 r. poz. 1098), w tym poza granicami obszaru Natura 2000 i projektowane zagospodarowanie terenu nie powinno wpłynąć znacząco na taki obszar.

- 2) Inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. 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 13.12.2021 r. znak: RI.6220.20.2021.8.

- 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 2021 r. poz. 710) ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

- 2) Ze względu na charakter występowania znalezisk archeologicznych, nie można wykluczyć istnienia na terenie objętym granicami inwestycji, innych zabytkowych obiektów archeologicznych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

W związku z powyższym, 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 ciepłą oraz odprowadzania ścieków.

- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z wnioskiem z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego, 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 przez drogi gminne wewnętrzne, oznaczone działkami o nr ewid. 132 i 133.

- b) Wskazany we wniosku dojazd będzie możliwy po urządzeniu drogi na ww. działce nr ewid. 133, a także ewentualnej przebudowie drogi na działce nr 132 (w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji), staraniem i na koszt wnioskodawcy. W tym celu zobowiązuje się wnioskodawcę do uzyskania warunków urządzenia przedmiotowej drogi gminnej od jej zarządcy, w których zostaną

określone szerokość drogi, warstwy konstrukcyjne, sposób korzystania, 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 obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
 - 2) Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2021r. poz. 1326) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach terenu objętego decyzją nie występują grunty rolne klas I – III ani grunty leśne.
4. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji.
5. Inne warunki i zalecenia wynikające z prawa materialnego, mające wpływ na rozwiązania projektowe inwestycji:
- 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 2022r. poz. 503),
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy,
 - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.),
 - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.),
 - ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326),
 - ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 26.01.2022r. (data wpływu do organu) wraz z późniejszymi zmianami, wnioskodawca, wystąpił o ustalenie warunków zabudowy, dla terenu położonego w gminie Prostki, w obrębie Dybowo, stanowiącego działkę ewidencyjną oznaczoną w operacie ewidencji gruntów numerem 46, dla inwestycji pn. budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

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 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).

W dniu 13.12.2021 r. 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 2021r. poz. 247 ze zm.), wydał decyzję znak: RI.6220.20.2021.8 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, planowanego do realizacji na działce o numerze ewid.: 46, obręb geod. 0010 Dybowo 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 26.01.2022 r. (uzupełniony w dniach: 28.01.2022r., 14.02.2022r., 21.02.2022r., 25.02.2022r.), wskazuje na tożsamość inwestycji w nich wymienionych.

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, pismem znak: RI.6730.4.2022 z dnia 02.02.2022 r., strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem:

Według danych z ewidencji gruntów znajdujących się w zasobach Urzędu Gminy Prostki oraz oznaczeń na mapie zasadniczej dołączonej do wniosku, działka nr 46 objęta wnioskiem obejmuje powierzchnię 7,6468 ha i stanowi użytki gruntowe sklasyfikowane jako: Lzr- łVI, Lzr-PsIV, łVI, N, PsIV, RIVa. Jest własnością osób fizycznych innych niż wnioskodawca. Zgodnie z informacjami zawartymi na mapie zasadniczej oraz na zdjęciach lotniczych dostępnych w serwisie prostki.e-mapa.net, na terenie objętym wnioskiem nie występuje zabudowa kubaturowa.

Zgodnie z treścią mapy zasadniczej, teren objęty wnioskiem posiada możliwość dostępu do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej. Przez teren dz. nr 46 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, a w sąsiedztwie także linia elektroenergetyczna WN 200kV.

Teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2021r. poz. 1098 ze 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 obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. W granicach terenu objętego wnioskiem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występuje sieć gazowa ani sieci przesyłowe gazowe i elektroenergetyczne najwyższych napięć (o napięciu 220kV i większym) oraz rurociągi przesyłowe ani obszary, dla których wydano decyzję 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.) - zgodnie z wykazem strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych wskazanych załączniku do ww. ustawy.

Analizowany teren zlokalizowany jest także poza granicami GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy. Dla zbiornika tego nie został ustanowiony obszar ochronny.

Teren objęty wnioskiem znajduje się 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 26.01.2021 r. poz. 377).

Tutejszy organ działając zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym 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 tej ustawy. Teren objęty wnioskiem, stanowiący działkę ewidencyjną o nr 46, przylega do drogi gminnej wewnętrznej, oznaczonej działką nr ewid. 133, z której, zgodnie z deklaracją zawartą we wniosku, planowana jest jego obsługa komunikacyjna i stąd teren objęty wnioskiem posiada front, w rozumieniu art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi: 248 m.

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 (3x248 m = 744 m), stąd nie mniej niż 50 m.

Z uwagi na zakres mapy jw., granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości mniejszej niż 744 m od granic terenu objętego wnioskiem, 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÷6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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- organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych. Projekt decyzji został uzgodniony zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak zajęcia stanowiska od 14.03.2022 r. do 28.03.2022 r.
- 2) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie- organem właściwym w zakresie melioracji wodnych. Projekt decyzji został uzgodniony zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak zajęcia stanowiska od 14.03.2022 r. do 28.03.2022 r.
- 3) Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Teren objęty decyzją przylega do drogi gminnej. Organ właściwy do wydania niniejszej decyzji ustalającej warunki zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jednocześnie zarządcą drogi gminnej przyległej do terenu objętego decyzją. W związku z tym, art. 106 par. 1 K.p.a. nie ma zastosowania, a stanowisko zawarte w niniejszej decyzji jest jednocześnie stanowiskiem organu, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503).

POUCZENIE

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. Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Zgodnie z art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503):

1. Na teren objęty niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.
4. Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.
5. 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.

Zgodnie z art. 52 ust. 2e, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez organ decyzji w terminie, o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Żądanie to wnosi się do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem tutejszego organu. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

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 2022r. poz. 503)
07.03.2022r.

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.



Rafał Paweł Orzechowski

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

Otrzymują:

1. Wnioskodawca- KPE FARMS Sp. z o.o. reprezentowana przez Pana Rafała Pawła Orzechowskiego – Prezesa zarządu,
2. Pozostałe strony postępowania:
 - J.K.
 - M.K.
 - M.M.
 - A.M.
 - Ja.Ko.
 - A.K.
3. Gmina Prostki, a/a

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:1000

STAROSTWO POWIATOWE

W. E. L. P. U.

19-300 ELEK 00 PNEUSKIEGO 4

tel. 061 221 23 00

NIP 631 70 63 6

Województwo: WARMIŃSKO-MAZURSKIE

Powiat: EŁCKI

Jednostka ewidencyjna: 280504_2 Płoski

Obręb: 0010 - Dębowa

Elek, dnia 21-07-2021r

ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR 4/2022
Z DNIA 29.03.2022
ZNAK SPRAWY: RI.6730.4.2022.
SKALA 1 : 1000, wydruk w skali 1:1500

— LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
— MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



STAROSTA EŁCKI	280504_2 Płoski
Województwo Mazowieckie	2021-07-21
Z up. 07-07-2021	
Województwo Mazowieckie	
Inspektor Wydziału	
Seccji Gospod. i Nieuchwytom.	

0MM38A13 - 1200 83380
0M09A13 - 0100 83380

WYNIKI ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE SPEŁNIENIA WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 6 USTAWY
Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

CZĘŚĆ TEKSTOWA

Zgodnie z postanowieniami art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem, stanowiącego działkę ewidencyjną o nr 46 w obrębie Dybowo, gmina Prostki, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ww. ustawy, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy od 1 MW do 6 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, 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 2015 r. 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 2003 r. nr 164 poz. 1588 ze zm.).

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 z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego.

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 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Uzasadnienie:

W świetle zapisów art. 7 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), 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 znajdujących się w zasobach Urzędu Gminy Prostki oraz oznaczeń na mapie zasadniczej dołączonej do wniosku, działka nr 46 objęta wnioskiem obejmuje powierzchnię 7,6468 ha i stanowi użytki gruntowe sklasyfikowane jako: Lzr- łVI, Lzr-PsIV, łVI, N, PsIV, RIVa.

4. Planowane przedsięwzięcie nie narusza przepisów odrębnych.

Uzasadnienie:

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

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

W dniu 13.12.2021 r. 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 2021 r. poz. 247 ze zm.), wydał decyzję znak: RI.6220.20.2021.8 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, planowanego do realizacji na działce o numerze ewid.: 46, obręb geod. 0010 Dybowo 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 26.01.2022r. (uzupełniony w dniach: 28.01.2022 r., 14.02.2022 r., 21.02.2022 r., 25.02.2022 r.), wskazuje na tożsamość inwestycji w nich wymienionych.

Realizacja inwestycji jest możliwa przy zachowaniu warunków określonych w ww. decyzji z dnia 13.12.2021r.

3. 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.

4. Teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2021 r. poz. 1098), w tym poza obszarami Natura 2000.

5. Realizacja inwestycji nie narusza przepisów ustawy o drogach publicznych.

5. Projektowana inwestycja nie znajduje 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), 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.

Uzasadnienie:

Zgodnie z danymi znajdującymi się w zasobach Urzędu Gminy Prostki oraz udostępnionymi przez operatorów sieci, w granicach terenu objętego wnioskiem ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występuje sieć gazowa ani sieci przesyłowe gazowe i elektroenergetyczne najwyższych napięć (o napięciu 220kV i większym) oraz rurociągi przesyłowe ani obszary, dla których wydano decyzję 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.) – zgodnie z wykazem strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych wskazanych załączniku do ww. ustawy.

Podsumowanie:

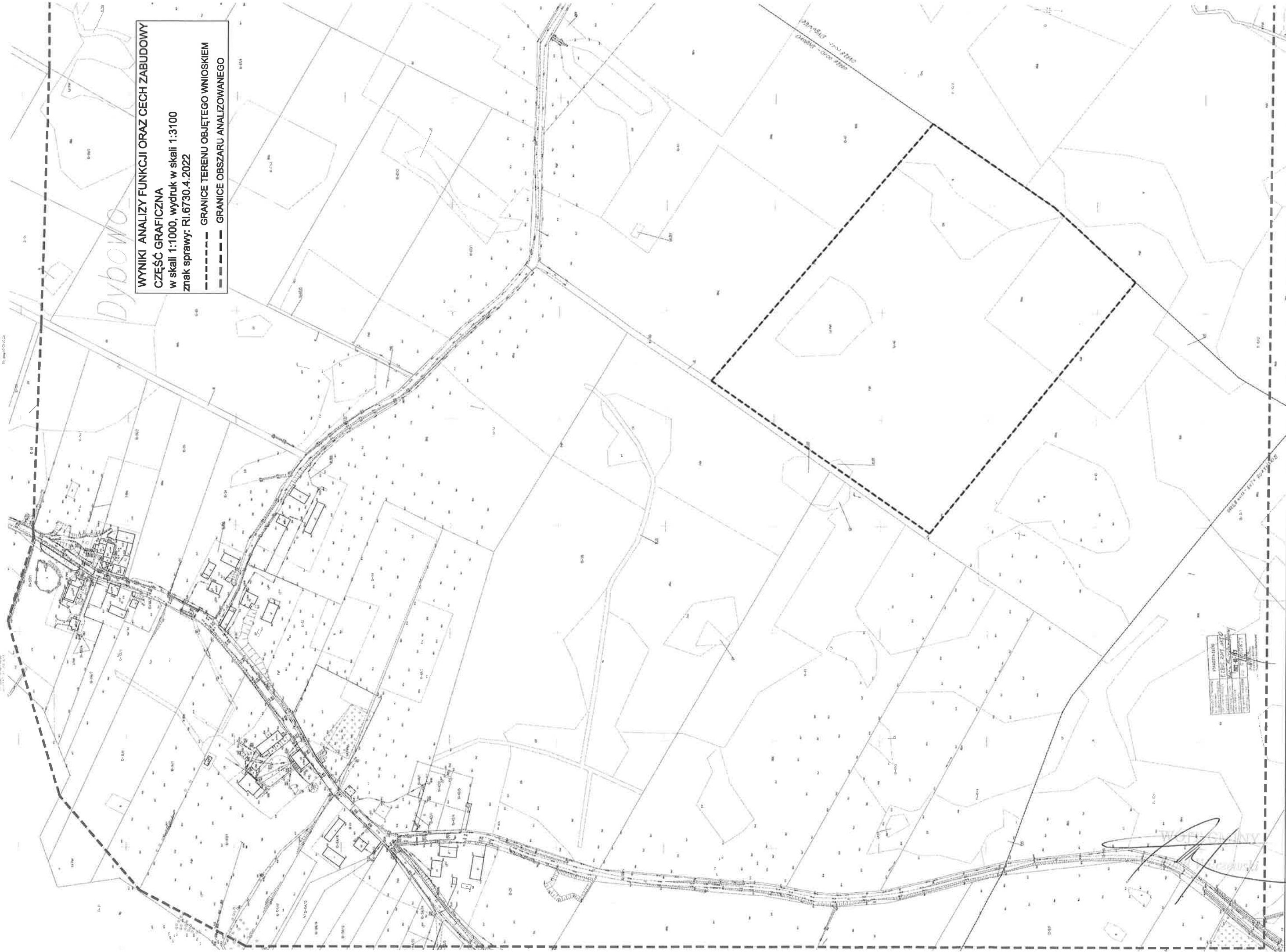
Projektowana inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

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 2022r. poz. 503)
dnia: 07.03.2022 r.

WOJCI GMINA
Rafał Wójcik

----- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
----- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO



WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
CZĘŚĆ GRAFICZNA
w skali 1:1000, wydruk w skali 1:3100
znak sprawy: RI.6730.4.2022

----- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
----- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO

