

Znak sprawy: RI.6730.10.2022

**DECYZJA NR 10/2022
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 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku SOLARIKA sp. z o.o., ul. Watykańska 13, 15 – 638 Białystok, reprezentowanej przez Pana Grzegorza Grajewskiego na podstawie pełnomocnictwa z dnia 17.01.2022r.,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji pn. „Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5 MW ze stacjami nn/SN oraz infrastrukturą techniczną.”

Lokalizacja inwestycji:

gmina Prostki, obręb geod. 0020 Krzywińskie, wieś Kosinowo, działka gruntu obejmująca część działki ewidencyjnej o nr 3/43.

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 2021r. poz. 610).

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa i montaż paneli fotowoltaicznych oraz realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

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 ilości od 2000 szt. do 10 000 szt., o łącznej mocy od 1MW do 5 MW, usytuowanych na stalowych elementach montażowych pod kątem od 15° do 35° w stosunku do poziomu gruntu, całkowita wysokość konstrukcji od poziomu gruntu do górnej krawędzi: od 2 m do 4 m, odległość pomiędzy skrajnymi rzędami paneli od strony frontu terenu objętego decyzją: od 50 m do 380 m;

b) wykonanie instalacji energetycznej kablowej SN i nN;

c) wykonanie przyłącza elektroenergetycznego;

d) montaż inwerterów w ilości od 2 szt. do 25 szt.;

e) wykonanie maksymalnie dwóch kontenerowych stacji transformatorowych o wymiarach: szerokość: od 5 m do 7 m, długość: od 3 m do 7 m, wysokość: od 2,8 m do 3,5 m, dach płaski, jedno lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 0° do 35°;

f) wykonanie dróg wewnętrznych dojazdowych.

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 5 m od linii rozgraniczającej działki drogowej drogi gminnej wewnętrznej oznaczonej dz. o nr ewid. 3/42.

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, zgodnie z wnioskiem:

a) powierzchnia zabudowy: od 4000 m² do 30 000 m²,

now

- b) powierzchnia biologicznie czynna: od 6000 m² do 70 900 m²,
c) powierzchnia podlegająca przekształceniu¹: od 10 000 m² do 74 900 m².
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 Wójta Gminy Prostki o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.01.2022 r. znak: RI.6220.19.2021.10.

- 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 ze zm.) ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 2) Ze względu na charakter występowania znalezisk archeologicznych, nie można wykluczyć istnienia na terenie objętym granicami inwestycji 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) Zgodnie z wnioskiem planowane przedsięwzięcie nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło oraz w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych.
- 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) oraz przepisami lokalnymi.
- 5) Obsługa komunikacyjna – zgodnie z wnioskiem realizowana z drogi wojewódzkiej nr 667, poprzez istniejącą zjazd na działkę o nr ewid. 3/43, w porozumieniu i na warunkach zarządcy tej drogi.

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 Powierzchnia przeznaczona do przekształcenia to powierzchnia terenu, której rzeczywisty sposób zagospodarowania ulegnie zmianie w związku z realizacją przedsięwzięcia. Mogą to być zmiany zarówno krótko jak i długoterminowe. Przedsięwzięcia, które opisywane są za pomocą powierzchni przeznaczonych do przekształcenia, to różnego rodzaju zabudowy z towarzyszącą im infrastrukturą. Za powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia należy uznać tę powierzchnię, która uległa zmianie w związku z realizacją przedsięwzięcia. Należy wliczyć tu m.in. powierzchnię dróg dojazdowych, chodników, placów budowy, placów składowych, podjazdów, ramp, inne powierzchnie utwardzone czy płyty roślinności, które zostaną usunięte a teren urządzony zgodnie z wolą inwestora. Jako "powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia" nie należy traktować terenów, które już wcześniej uległy przekształceniu i posiadają cechy zabudowy. (interpretacja Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2011 r., znak BMzp-070-475/28000/11/MK dostępne pod adresem: <http://ww2.senat.pl/k7/dok/sten/oswiad/sepiol/7601o.pdf>).

Heu

- 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 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
4. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na mapie do celów projektowych, spełniającej wymogi, o których mowa w art. 52, ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 12b ust. 5a ustawy Prawo geodezyjne kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 2052), 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.
 - 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 2022 r. 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. 1793 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 2021r. 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 15.02.2022r. (data wpływu do organu), z późniejszymi zmianami, wnioskodawca, działając przez pełnomocnika, wystąpił o ustalenie warunków zabudowy, dla terenu położonego w gminie Prostki, w obrębie Krzywińskie, stanowiącego część działki ewidencyjnej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów numerem 3/43, dla inwestycji pn. „Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5MW ze stacjami nn/SN oraz 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 17.01.2022r. 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: znak: RI.6220.19.2021.10 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5 MW ze stacjami nn/SN oraz infrastrukturą towarzyszącą, planowanego do realizacji na działce o numerze ewid. 3/43 obręb geod. 0020 Krzywińskie 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 15.02.2022r. (wraz z późniejszymi zmianami dokonanymi w dniu 28.03.2022 r.), wskazuje, że zakres inwestycji jest węższy niż wskazany w decyzji środowiskowej, tj. obejmuje mniejszą ilość paneli fotowoltaicznych, inwerterów oraz stacji transformatorowych, a także nie obejmuje magazynu energii; w pozostałym zakresie, w tym dotyczącym granic terenu inwestycji, wniosek o ustalenie warunków zabudowy jest tożsamy z przedmiotem określonym w decyzji środowiskowej.

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, pismem znak: RI.6730.10.2022.1 z dnia 03.03.2022 r., strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem:

Według danych z ewidencji gruntów działka nr 3/43 o pow. 29,9950 ha, jest własnością osoby fizycznej innej niż wnioskodawca i obejmuje użytki gruntowe sklasyfikowane jako: ŁIV, N, RIIBb, RIVa, RIVb.

1 kcu

Granice terenu objętego wnioskiem objęto część działki nr 3/43 o powierzchni około 7,5 ha, stanowiącej użytek gruntowy RIVa.

Teren objęty wnioskiem przylega do działki drogowej oznaczonej nr ewid. 3/42, stanowiącej własność Gminy Prostki, która posiada włączenie do drogi publicznej wojewódzkiej nr 667.

Zgodnie z treścią mapy zasadniczej, teren objęty wnioskiem posiada możliwość dostępu do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej. Przez teren dz. nr 3/43 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN.

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), a także 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.

Teren objęty wnioskiem znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz ich obszarów ochronnych.

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. Natomiast w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 12.11.1988 r., znak: KL.WKZ 534/181/d/88) – park dworski wraz z przyległym terenem dawnego sadu w Kosinowie. Na skutek zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5MW ze stacjami nn/SN oraz infrastrukturą techniczną na części dz. nr 3/43 w obrębie Krzywińskie, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, Delegatura w Ełku nie wniósł uwag i zastrzeżeń do planowanego przedsięwzięcia.

Według dokumentów znajdujących się w zasobach Urzędu Gminy Prostki teren objęty wnioskiem 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 220 kV 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 2015r. 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 w załączniku do ww. ustawy.

Tutejszy organ działając zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 część działki ewidencyjnej o nr 3/43, przylega do drogi gminnej, oznaczonej działką o nr ewid. 3/42, jednak zgodnie z wnioskiem, obsługa komunikacyjna tego terenu planowana jest z drogi wojewódzkiej, poprzez część działki nr 3/43 znajdującą się poza granicami terenu objętego wnioskiem. Stąd jako front terenu objętego wnioskiem, w rozumieniu art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęto jego część równoległą do ww. drogi wojewódzkiej. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi: 182 m.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na mapie do celów projektowych w skali 1:1000, dołączonej do wniosku, uzupełnionej fragmentem mapy ewidencyjnej, znajdującej się w zasobach Urzędu Gminy Prostki (przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego), wokół działki gruntu objętej wnioskiem, w odległości minimum 3-krotnej szerokości frontu działki ($3 \times 182 \text{ m} = 546 \text{ m}$), stąd nie mniej niż 50 m. Z uwagi na zakres mapy jw., granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości mniejszej niż 546 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 terenu objętego 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 orzecznictwem (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 2015 r.

Heue

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 2003 r. 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 12.04.2022 r. do 27.04.2022 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 14.04.2022 r. do 29.04.2022 r.
- 3) Zarządem Dróg Wojewódzkich w Olsztynie w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi publicznej wojewódzkiej nr 667, w związku z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (postanowienie uzgadniające znak: RDW.O.DM/5330/16/2022 z dnia 14 kwietnia 2022r.).

Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 9 tej ustawy, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Teren objęty niniejszą decyzją przylega do drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Prostki. Stąd, organ właściwy do wydania niniejszej decyzji ustalającej warunki zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jednocześnie zarządcą drogi 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.

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 (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503):

- 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.

Zgodnie z art. 52 ust. 2e, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn.zm.), 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

kw

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.



Z up. WÓJTA GMINY
SEKRETARZ GMINY

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

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 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 ze zm.) – załącznik nr 2.

Pobrano opłatę skarbową za dokonanie czynności
urzędowej- decyzja o warunkach zabudowy
i zagospodarowania terenu i złożenie dokumentu stwierdzającego
udzielenie pełnomocnictwa,
na podstawie części I ust. 8 i części IV załącznika do ustawy
z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej
(t.j. Dz.U. z 2021r. Poz. 1923 ze zm.)
Inspektor: Agnieszka Zielazna

Otrzymują:

1. Wnioskodawca- SOLARIKA Sp. z o.o. reprezentowana przez Pełnomocnika Pana Grzegorza Grajewskiego
2. Pozostałe strony postępowania:

- A.Z.
- U.B.
- R.B.
- A.P.
- L.B.
- J.B.
- I.A.
- M.A.
- E.O.
- T.O.

- Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie

3) Gmina Prostki, a/a

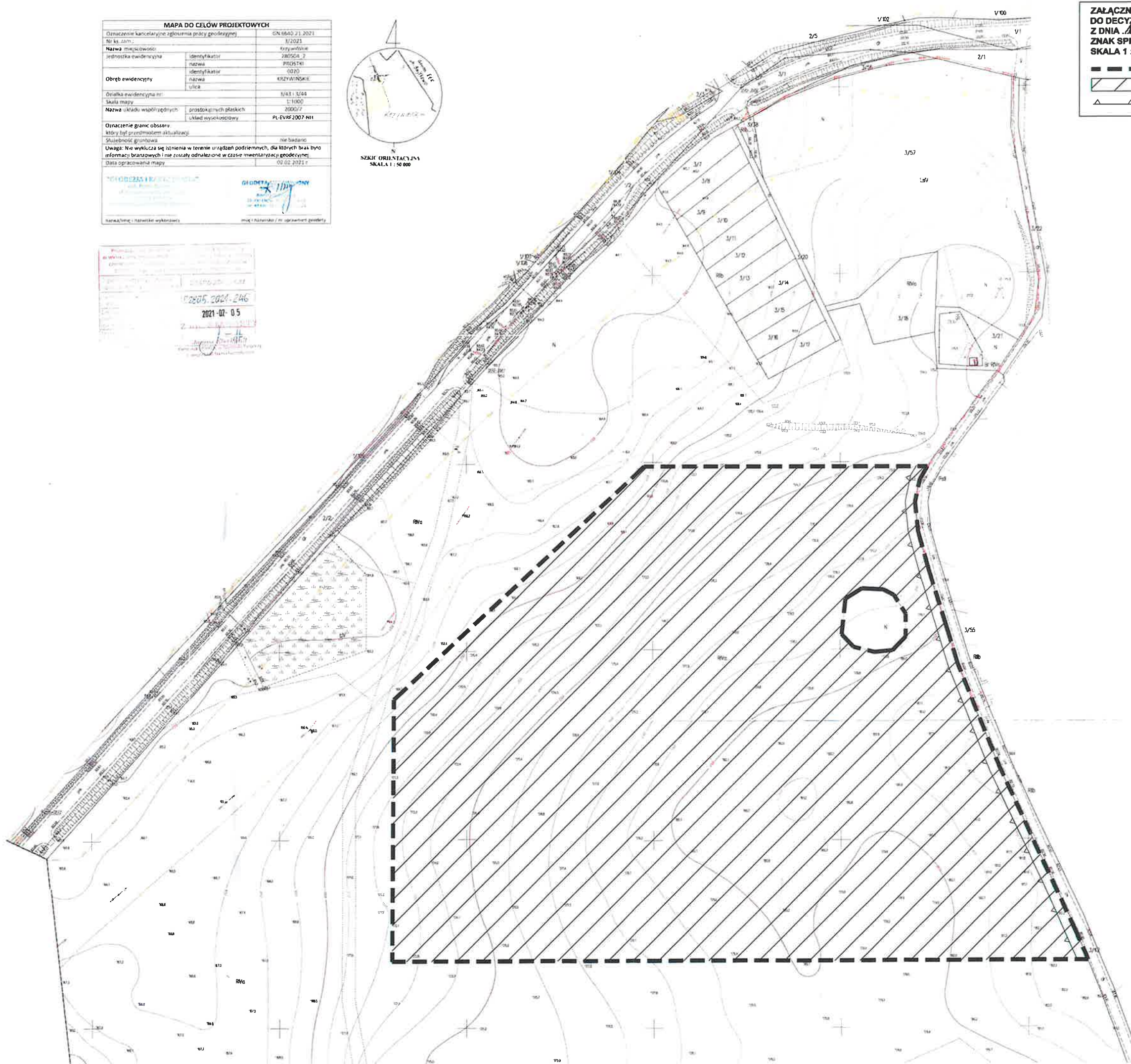
MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH		
Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodetycznej		GN 6640.21.2021
Nr ks. zam.		1/2021
Nazwa miejscowości		Krzywinoskie
Jednostka ewidencyjna	identyfikator	280504.2
	nazwa	PROSTY
	identyfikator	0020
Obręb ewidencyjny	nazwa	KRZYWINOSKIE
	ulica	
Oznaczenie ewidencyjne nr:		1/431.12/44
Skala mapy		1:1000
Nazwa układu współrzędnych		prostopadłych płaskich
Układ wysokościowy		PL-EVRF2007.NH1
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji		
Stwierdzenie granic		nie badano
Uwaga: Nie wykazuje się istnienia w terenie urządzeń podziemnych, dla których brak było informacji branżowych i nie zostały odnalezione w czasie inwentaryzacji geodetycznej		
Data opracowania mapy		02.02.2021 r.
		
Nazwa i adres wykonawcy		Imię i nazwisko / nr uprawnień geodety



SZKIC ORIENTACYJNY
SKALA 1 : 50 000

ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR 10/2022
Z DNIA 11.05.2022 r.
ZNAK SPRAWY: RJ.6730.10.2022.
SKALA 1 : 1000, wydruk w skali 1: 2000

— — — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
 TEREN INWESTYCJI
 MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



VOJTA GMINY
STARZ GMINY
Ileupniak

WYNIKI ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE SPEŁNIENIA WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 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 (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 503), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem, stanowiącego część działki ewidencyjnej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów numerem 3/43 położonej w obrębie geod. 0020 Krzywińskie 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 elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5 MW ze stacjami nn/SN oraz 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 2015 r. 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; zapotrzebowanie na energię elektryczną będzie zaspokajane z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego, odprowadzanie wód opadowych w granicach terenu inwestycji na teren nieutwardzony, zaopatrzenie w środki łączności projektowane z sieci.

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 ze zm.), 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 dołączonej do wniosku, teren objęty wnioskiem obejmuje powierzchnię około 7,5 ha i stanowi użytki gruntowe sklasyfikowane jako: RIVa.

Heu
C

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 17.01.2022r. Wójt Gminy Prostki, działając na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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.6220.19.2021.10 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5 MW ze stacjami nn/SN oraz infrastrukturą towarzyszącą, planowanego do realizacji na działce o numerze ewid. 3/43 obręb geod. 0020 Krzywińskie 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 15.02.2022 r. (wraz z późniejszymi zmianami), wskazuje, że zakres inwestycji jest węższy niż wskazany w decyzji środowiskowej, tj. obejmuje mniejszą ilość paneli fotowoltaicznych, inwerterów oraz stacji transformatorowych, a także nie obejmuje magazynu energii; w pozostałym zakresie, w tym dotyczącym granic terenu inwestycji, wniosek o ustalenie warunków zabudowy jest tożsamy z przedmiotem określonym w decyzji środowiskowej.

Realizacja inwestycji jest możliwa przy zachowaniu warunków określonych w ww. decyzji Wójta Gminy Prostki z dnia 17.01.2022 r. znak: RI.6220.19.2021.10.

3. Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Prostki, teren 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.

6. 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 2022 r. poz. 503)
dnia: 29.03.2022 r.

Z up. WÓJTA GMINY
SEKRETARZ GMINY
Wojciech Siępnicki



WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
CZĘŚĆ GRAFICZNA
w skali 1:1000, wydruk w skali 1:3000
znak sprawy: RI.6730.10.2022

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- TEREN OBJĘTY WNIOSEM
- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO

2 up. Wójtowski
SEKRETARZ GMINY
Wojciech Stępnik