

Znak sprawy: RI.6730.9.2022

D E C Y Z J A NR 9/2022 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: Instytutu Zrównoważonego Rozwoju Sp. z o.o., 10 – 040 Olsztyn, ul. Górna 5/14, reprezentowanej przez Pana Konrada Grabowskiego - Prezesa zarządu,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji pn. Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Lokalizacja inwestycji:

gmina Prostki, obręb geod. 0014 Jebramki, działka gruntu obejmująca część działki ewidencyjnej o numerze 55/1.

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 2021 r. poz. 610 z późn.zm).

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa i montaż wolnostojących paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy od 0,1 MW do 1 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 400 W do 1000 W, w liczbie od 1500 do 2500 sztuk, na stalowych konstrukcjach montażowych o wysokości od 2 m do 3 m ponad poziom terenu, wbijanych w ziemię na głębokość około 1,5 m lub mocowanych systemem gruntowych kołków rozporowych; panele fotowoltaiczne nachylone pod kątem od 15° do 40°; odległość pomiędzy skrajnymi rzędami paneli od strony frontu terenu objętego decyzją: od 200 m do 240 m;

b) montaż falowników w maksymalnej liczbie 40 szt.;

c) wykonanie instalacji elektroenergetycznej, stanowiącej połączenia kablowe między elementami instalacji fotowoltaicznej i siecią elektroenergetyczną;

d) wykonanie stacji transformatorowo - rozdzielczej:

- słupowej lub

- kontenerowej o wymiarach: szerokość: od 1 m do 5 m, długość: od 2 m do 14 m, wysokość: od 1 m do 4,5 m, dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 3°; jedna kondygnacja nadziemna;

e) wykonanie magazynu energii w formie zabudowy kontenerowej, o wymiarach: szerokość: od 1 m do 5 m, długość: od 2 m do 14 m, wysokość: od 1 m do 4,5 m, dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 3°; jedna kondygnacja nadziemna. Magazyn posadowiony na gruncie lub konstrukcji palowej. Dopuszcza się realizację magazynu energii w kondygnacji podziemnej stacji transformatorowo – rozdzielczej.

f) wykonanie ogrodzenia oraz drogi dojazdowej.

2) Linie zabudowy:

a) Realizacja inwestycji przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej w załączniku nr 1 do decyzji i ustalonej, w odległości 6 m od granicy działki drogowej, oznaczonej nr ewid. 54, 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, zgodnie z wnioskiem:
- a) powierzchnia zabudowy: od 2200 m² do 9200 m²,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: od 10 800 m² do 13 800 m²,
- c) powierzchnia podlegająca przekształceniu¹ : od 16 000 m² do 20 000 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 w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z Uchwały Nr XXVIII/437/21 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2021 r. poz. 2977) oraz ustawy o ochronie przyrody.
- 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 znak: RI.6220.21.2021.9 z dnia 31.01.2022 r.

- 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) Zgodnie z dokumentami znajdującymi się zasobach Urzędu Gminy Prostki, 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) 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 – 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) oraz przepisami lokalnymi.
- 5) Obsługa komunikacyjna:
- a) We wniosku wskazano planowany projektowany dojazd do działki objętej wnioskiem przez drogę gminną wewnętrzną, oznaczoną działką o nr ewid. 54, która jest drogą gruntową, nieutwardzoną.
- b) Wskazany we wniosku dojazd będzie możliwy po urządzeniu drogi na ww. działce nr ewid. 54, w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji, staraniem i na koszt wnioskodawcy/inwestora. W tym celu zobowiązuje się wnioskodawcę/inwestora do uzyskania warunków urządzenia przedmiotowej drogi gminnej, w których zostaną określone szerokość drogi, warstwy konstrukcyjne,

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 przeznaczonej 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>).

sposób korzystania. Warunki te należy uzyskać od zarządcy ww. drogi 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 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2021 r. 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 sytuacyjno-wysokościowej 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 2022r. poz. 503),
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy,
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
 - 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 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 2021r. poz. 710 z późn. zm.),
 - ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1326 ze zm.),
 - ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021r. poz. 2233).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 14.02.2022r. (data wpływu do organu) wraz z późniejszymi zmianami, wnioskodawca wystąpił o ustalenie warunków zabudowy, dla terenu położonego w gminie Prostki, w obrębie Jebramki, stanowiącego część działki ewidencyjnej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów numerem 55/1, dla inwestycji pn. Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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 31.01.2022 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. 2373 ze zm.), wydał decyzję znak: RI.6220.21.2021.9 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego do realizacji na działce o numerze ewid.55/1 położonej w obrębie geod. 0014 Jebramki gmina Prostki, w której

określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia oraz stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 24.02.2022 r. Analiza ustaleń ww. decyzji oraz informacji zawartych we wniosku z dnia 14.02.2022r. (wraz z późniejszymi zmianami), wskazuje, że zakres inwestycji jest tożsamy.

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, pismem znak: RI.6730.9.2022.1 z dnia 23.03.2022 r., strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem:

Według danych z ewidencji gruntów znajdujących się w zasobach Urzędu Gminy Prostki oraz oznaczeń na mapie sytuacyjno-wysokościowej dołączonej do wniosku, teren objęty wnioskiem o powierzchni około 1,7 ha, stanowi użytki gruntowe: RV, łV. Działka nr 55/1 o powierzchni 79,23 ha jest własnością osoby fizycznej innej niż wnioskodawca. Zgodnie z informacjami zawartymi na mapie sytuacyjno-wysokościowej, w treści wniosku oraz na zdjęciach lotniczych dostępnych w serwisie prostki.e-mapa.net, na terenie objętym wnioskiem nie występuje zabudowa kubaturowa. Działka nr 55/1 przylega do działki drogowej oznaczonej nr ewid. 54, która jest własnością Gminy Prostki.

Teren objęty wnioskiem posiada możliwość dostępu do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej; wnioskodawca dołączył do wniosku pismo PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, znak: 22-B0/WZD/00099/2680 z dnia 15.03.2022 r. stanowiące oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej dla: Elektrowni Fotowoltaicznej Jebramki na działce nr 55/1 w miejscowości Jebramki.

Działka nr 55/1 położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z Uchwały Nr XXVIII/437/21 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2021 r. poz. 2977).

Teren ten znajduje się poza granicami obszarów Natura 2000 i w jego granicach nie występują inne niż ww. formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody.

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 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 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 (t.j. 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 55/1, nie przylega do działki drogowej, natomiast jego obsługa komunikacyjna zgodnie z wnioskiem, planowana jest z drogi gminnej, oznaczonej działką o nr ewid. 54, poprzez część działki nr 55/1 znajdującą się poza granicami terenu objętego wnioskiem. Stąd jako front terenu objętego wnioskiem, w rozumieniu art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęto jego bok równoległy do ww. drogi gminnej. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi: 244 m i stanowi odległość pomiędzy skrajnymi punktami ww. boku, mierzona w linii prostej. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, dołączonej do wniosku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wokół terenu objętego wnioskiem, w odległości minimum 3-krotnej szerokości frontu działki (3x244 m = 732 m), stąd nie mniej niż 50 m.

Z uwagi na zakres mapy jw., granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości mniejszej niż 732m 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 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 2015 r. 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 zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzgodnienie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy- brak zajęcia stanowiska od dnia 13.04.2022 r. do dnia 28.04.2022 r.
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie RZGW w Białymstoku, Zarząd Zlewni w Giżycku, w zakresie melioracji wodnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzgodnienie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy- brak zajęcia stanowiska od dnia 15.04.2022 r. do dnia 02.05.2022 r.
- 3) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie, w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody- w związku z położeniem planowanej inwestycji w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzgodnienie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5c ww. ustawy- brak zajęcia stanowiska od dnia 15.04.2022 r. do dnia 09.05.2022 r.

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 2022 r. 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 2022 r. 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, 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 2022 r. poz. 503)

08.04.2022 r.



(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) – załącznik nr 2.

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 2006 r. o opłacie skarbowej
(t.j. Dz.U. z 2021 r. Poz. 1923 ze zm.)
Inspektor: Agnieszka Zielazna

Otrzymują:

1. Wnioskodawca- Instytut Zrównoważonego Rozwoju Sp. z o.o. reprezentowana przez Pana Konrada Grabowskiego
2. Pozostałe strony postępowania:
 - A.F.
 - K.J.
 - PGW Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku za Skarb Państwa- Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego
 - Skarb Państwa- Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo w Drygajach

3. Gmina Prostki, a/a

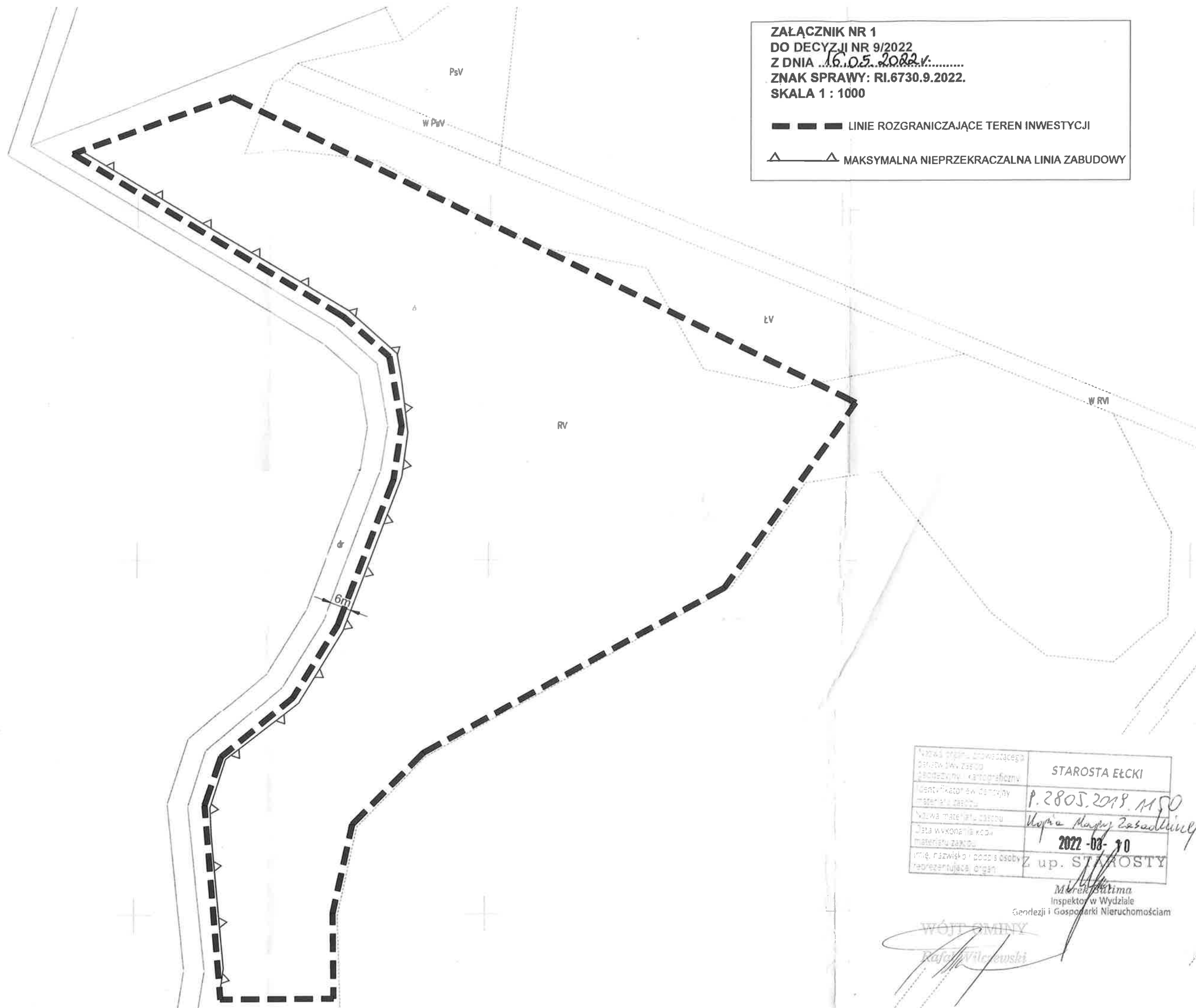
Urząd Gminy Prostki
ul. 1 Maja 44B, 19-335 Prostki
tel. 87 6112012
fax 87 6112079

Sprawę prowadzi: Agnieszka Zielazna
Referat Inwestycji i Rozwoju
Stanowisko ds. planowania przestrzennego
Tel. 87 6112860



■ ■ ■ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

△ — △ MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



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 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 część działki ewidencyjnej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów numerem 55/1, położonej w obrębie geod. 0014 Jebramki na terenie gminy 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 pn. Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, 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 2003r. 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 1995r. 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 sytuacyjno-wysokościowej dołączonej do wniosku, teren objęty wnioskiem o powierzchni około 1,7 ha, stanowi użytki gruntowe: RV, ŁV.

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 31.01.2022 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. 2373 ze zm.), wydał decyzję znak: RI.6220.21.2021.9 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego do realizacji na działce o numerze ewid.: 55/1, obręb geod. 0014 Jebramki, gmina Prostki, w której określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia oraz stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 24.02.2022 r.

Analiza ustaleń ww. decyzji oraz informacji zawartych we wniosku z dnia 14.02.2022 r. (wraz z późniejszymi zmianami), wskazuje, że zakres inwestycji jest tożsamy.

Realizacja inwestycji jest możliwa przy zachowaniu warunków określonych w ww. decyzji znak: RI.6220.21.2021.9 z dnia 31.01.2022 r. dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego do realizacji na działce o numerze ewid. 55/1 położonej w obrębie geod. 0014 Jebramki gmina Prostki.

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. Realizacja inwestycji nie narusza przepisów ustawy o drogach publicznych.

5. Realizacja przedsięwzięcia jest możliwa pod warunkiem zachowania przepisów dot. ochrony przyrody, w tym wynikających z Uchwały Nr XXVIII/437/21 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 28.07.2021 r. poz. 2977).

Organem właściwym do stwierdzenia zgodności projektowanej inwestycji z przepisami dot. funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich, jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie.

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 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 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 3–6, w związku z art. 61 ust. 3 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 z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503)
dnia: 08.04.2022r.

WÓJT GMINY
Rafał Wójcikowski



MAP. SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
Skala 1:5000
Wzrost: 1,60m
Data: 2022.09.09
Wzrost: 1,60m

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
CZĘŚĆ GRAFICZNA
w skali 1:1000, wydruk w skali 1:3500
znak sprawy: RI.6730.9.2022

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

WÓJT GMINY
Ryszard Wójcikowski