

Znak sprawy: RI.6730.40.2022

**DECYZJA NR 40/2022
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 ze zm.), 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 2021r. poz. 2399) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (t. j. Dz.U. z 2022r. poz. 2000), po rozpatrzeniu wniosku: PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., Warszawa, ul. Emilii Plater 53, adres do korespondencji: 25 -311 Kielce, ul. Św. Leonarda 7, reprezentowanej przez Prokurenta, Panią Klaudię Momot,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji pn.

Budowa farmy fotowoltaicznej planowanej do lokalizacji na części działki nr 180 oraz na działkach o numerach: 181, 182 w obrębie geod. 0029 Ostryków na terenie gminy Prostki.

Lokalizacja inwestycji:

gmina Prostki, obręb 0029 Ostryków, działka gruntu obejmująca działki ewidencyjne o nr 181 i 182 oraz część działki ewidencyjnej o nr 180.

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 2022 r. poz. 1378).

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) Zgodnie z wnioskiem, w skład projektowanej instalacji fotowoltaicznej wchodzić będą:

a) panele fotowoltaiczne w ilości od 2500 szt. do 42500 szt., o łącznej mocy od 0,5 MW do 17 MW, usytuowane na konstrukcjach wsporczych nachylonych pod kątem od 15° do 45° w stosunku do poziomu gruntu, połączone w rzędy (od 1 szt. do 76 szt.); całkowita wysokość konstrukcji wraz z panelami: od 0,8 m do 4,5 m od poziomu gruntu, odległość pomiędzy rzędami 5 m;

b) inwertery/ falowniki w ilości od 20 szt. do 340 szt., maksymalna moc pojedynczego inwertera: 250 kW;

c) kontenerowe stacje transformatorowo - kontrolne w ilości od 1 szt. do 17 szt., każda o wymiarach:

- powierzchnia: od 4,5 m² do 18 m²,
- kubatura: od 9m³ do 72 m³,
- szerokość: od 1,5 m do 3,0 m,
- długość: od 3,0 m do 6,0 m,
- wysokość: od 2,0 m do 4,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
- dach płaski;

d) opcjonalnie magazyn energii o wymiarach:

- powierzchnia: od 55,00 m² do 81,25 m²,
- kubatura: 165 m³ do 325 m³,
- szerokość: od 5,5 m do 6,5m,
- długość: od 10,0 m do 12,5 m,
- wysokość: od 3,0 m do 4,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
- dach płaski.

Zgodnie z wnioskiem, projektowana instalacja będzie wyposażona w stację pogodową, badającą temperaturę powietrza, temperaturę paneli oraz nasłonecznienie.

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 gminnej o nr ewid. 103/5.
- 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 850 m² do 59500 m²,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: od 25500 m² do 84150 m²;
- c) powierzchnia podlegająca przekształceniu, zgodnie z wnioskiem ¹: od 850 m² do 85000 m².

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

5) Z uwagi na prawdopodobieństwo występowania gruntów organicznych, które charakteryzują się wysokim poziomem zalegania wód gruntowych, mogą wystąpić złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych i konieczność stosowania odpowiednich rozwiązań technicznych.

6) Dopuszcza się realizację inwestycji w etapach, zgodnie z warunkami określonymi w decyzji Wójta Gminy Prostki o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RI.6220.5.2022.7 z dnia 25.08.2022 r.

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

1) Teren objęty decyzją znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łęckiego, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z uchwały nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łęckiego (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74 poz. 1295 z dnia 14.06.2011 r.), zmienionej uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2257 z dnia 24 czerwca 2014 r.) oraz ustawy o ochronie przyrody.

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

3) Inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Realizacja przedsięwzięcia na warunkach określonych w decyzji Wójta Gminy Prostki o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RI.6220.5.2022.7 z dnia 25.08.2022 r.

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

5) W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1 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 2022 r. poz. 840) 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.

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>).

- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – będzie zaspokajane z wykorzystaniem agregatu prądotwórczego.
- 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 2022 r. poz. 699) oraz przepisami lokalnymi.
- 5) Obsługa komunikacyjna – projektowanym zjazdem z drogi gminnej wewnętrznej, oznaczonej działką o nr ewid. 103/5. Budowa zjazdu z ww. drogi gminnej na warunkach określonych przez jej zarządcę.
Przed przystąpieniem do transportu elementów instalacji wchodzących w skład inwestycji po drogach gminnych, warunki korzystania z tych dróg należy uzgodnić z ich zarządcą.
W przypadku konieczności przebudowy ww. drogi na działce nr 103/5 do parametrów niezbędnych dla realizacji inwestycji, przebudowę należy wykonać staraniem i na koszt wnioskodawcy/inwestora. W tym celu, przed wystąpieniem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę, zobowiązuje się wnioskodawcę/inwestora do uzyskania warunków urządzenia przedmiotowej drogi gminnej od jej zarządcy, w których zostaną określone szerokość drogi, warstwy konstrukcyjne, sposób korzystania.

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 2021 r. poz. 1326 ze zm.) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach terenu objętego decyzją nie występują grunty rolne klas I – III oraz grunty leśne.
- 3) Teren objęty decyzją znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Dla zbiornika tego nie został ustanowiony obszar ochronny.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono 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 2022 r. poz. 503 ze zm.),
- 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 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916),
- 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 2022 r. poz. 1029),
- ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840),
- ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.),
- ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 16.09.2022r. (data wpływu do organu), z późniejszymi zmianami, wnioskodawca, wystąpił o ustalenie warunków zabudowy, dla terenu położonego w gminie Prostki, w obrębie Ostryków, stanowiącego działki ewidencyjne oznaczone w operacie ewidencji gruntów numerami: 181 i 182 oraz część działki ewidencyjnej o nr 180, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej.

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

Inwestycja wskazana we wniosku 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 ze zm.). W dniu 25.08.2022 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), wydał decyzję znak: znak: RI.6220.5.2022.7 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej planowanej do lokalizacji na części działki nr 180 oraz na działkach o numerach: 181, 182 w obrębie geod. 0029 Ostryków na terenie gminy Prostki, w której określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia oraz stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 28.09.2022 r.

Analiza ustaleń ww. decyzji oraz informacji zawartych we wniosku z dnia 16.09.2022 r. (z późn. zm.), wskazuje na tożsamość inwestycji w nich wymienionych.

Po przeprowadzeniu analizy wniosku z dnia 16.09.2022 r. Wójt Gminy Prostki pismem z dnia 10.10.2022 r. znak: RI.6730.40.2022.1 wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych wniosku. Uzupełnienie wniosku, zgodnie z wymaganym zakresem, nastąpiło dnia 03.11.2022 r. oraz dnia 29.11.2022 r.

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, pismem znak: RI.6730.40.2022.1 z dnia 06.12.2022 r., strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Wraz z pismem znak: RI.6730.40.2022.6 z dnia 06.12.2022 r. wnioskodawcy został udostępniony wyciąg z projektu decyzji w przedmiotowej sprawie. Wnioskodawca w piśmie z dnia 19.12.2022 r. (data wpływu: 21.12.2022r.) zwrócił się o dokonanie korekty projektu decyzji, na stronie 4, linijka 22: „Teren objęty wnioskiem obejmuje powierzchnię: z- 85 000 m² na: do 85 000 m²”. W odpowiedzi należy wyjaśnić, że zgodnie z wymogami ustawowymi, teren objęty wnioskiem określany jest przez wnioskodawcę, w tym na załączniku graficznym do wniosku - jako obszar ograniczony liniami stanowiącymi granice terenu objętego wnioskiem i posiada określoną powierzchnię, którą wskazano w niniejszej decyzji. Z uwagi na ww. wymogi prawne, nie ma możliwości określenia powierzchni terenu objętego wnioskiem jako przedziału, gdyż ma on być wskazany w sposób jednoznaczny i konkretny. Na podstawie tych danych bowiem, zgodnie z wymogami 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm.) określa się front działki gruntu objętej wnioskiem, a następnie granice obszaru analizowanego, na którym przeprowadza się analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wyniki przesądzą czy inwestycja wskazana we wniosku spełnia warunki, o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem:

Według danych z ewidencji gruntów działki nr ewid. 180, 181 i 182 o łącznej powierzchni wynoszącej 18,28 ha są własnością podmiotu innego niż wnioskodawca i obejmują użytki gruntowe sklasyfikowane jako: LsVI, Lzr-LVI, LVI, N, PsV, PsVI, RVI, W-LVI, W-PsV, W-PsVI, W-RVI. Bezpośrednie sąsiedztwo działek nr 180, 181 i 182 stanowią niezabudowane grunty rolne, leśne oraz drogi gminne.

Według informacji zawartych we wniosku, teren objęty wnioskiem obejmuje powierzchnię 85 000 m² i stanowi użytki gruntowe sklasyfikowane jako RVI i PsVI. 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.

Teren objęty wnioskiem przylega do działki drogowej oznaczonej nr ewid. 130/5, stanowiącej własność Gminy Prostki.

Zgodnie z treścią mapy zasadniczej, teren objęty wnioskiem posiada możliwość dostępu do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej – w pobliżu terenu objętego wnioskiem (w odległości około 263 m) 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 26.01.2021 r. poz. 377), a także poza granicami obszarów Natura 2000. Natomiast znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łęckiego, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z uchwały nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łęckiego (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74, poz. 1295, z dnia 14.06.2011 r.), zmienionej uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2257 z dnia 24 czerwca 2014 r.).

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 jego granicach nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych. 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.

Tutejszy organ działając zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), 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 działki ewidencyjne o nr 181 i 182 oraz część dz. nr 180, przylega do drogi gminnej, oznaczonej działką o nr ewid. 103/5, z której zgodnie z wnioskiem, planowana jest obsługa komunikacyjna terenu objętego wnioskiem i stąd posiada on front, w rozumieniu art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi: 216 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 ($3 \times 216 \text{ m} = 648 \text{ m}$), stąd nie mniej niż 50 m. Z uwagi na zakres mapy jw., granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości mniejszej niż 648 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 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 08.12.2022 r. do dnia 23.12.2022 r.
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie RZGW w Białymstoku, Zarząd Zlewni w Augustowie, organem właściwym 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 09.12.2022 r. do dnia 27.12.2022 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 Pojezierza Ełckiego, 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 12.12.2022 r. do dnia 03.01.2023 r.
- 4) Biurem Geologa Wojewódzkiego przy Marszałku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych (w związku z położeniem planowanej inwestycji w granicach Głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy), zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzgodnienie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy- brak zajęcia stanowiska od dnia 12.12.2022 r. do dnia 27.12.2022 r.
- 5) 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.

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 ze zm.):

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.):

- 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 2022 r. poz. 503 ze 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 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.

Projekt decyzji wraz z załącznikami 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 ze zm.) w dniu: 02.12.2022 r.



Wójt Gminy
Wojciech Wilczewski

(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 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 ze zm.) – 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 2022 r. Poz. 2142 ze zm.)
Inspektor: Agnieszka Zielazna

Otrzymują:

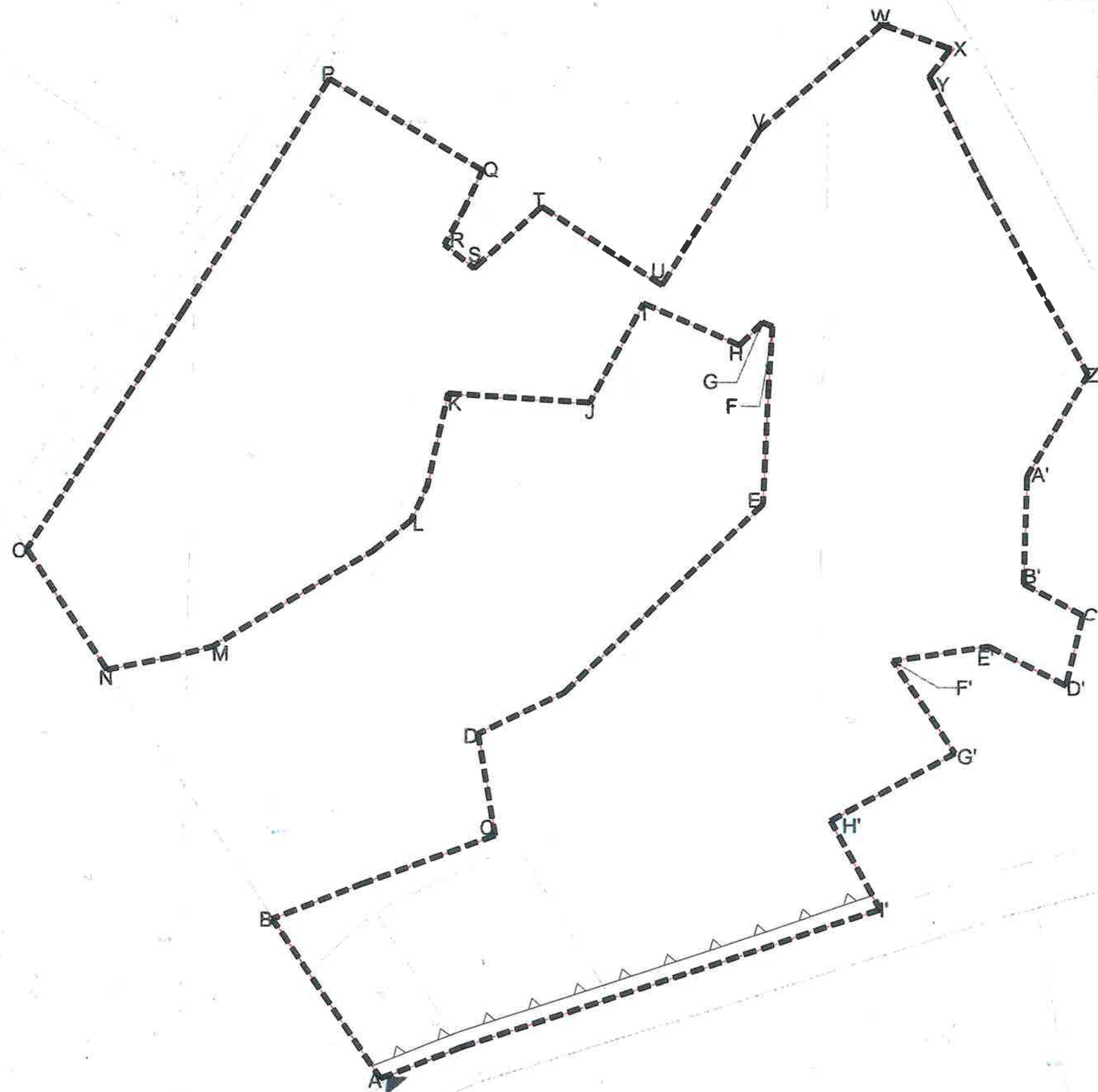
1. Wnioskodawca – PCWO Energy Projekt Sp. z o.o. reprezentowana przez Prokurenta
2. Pozostałe strony postępowania:
 - W.M.
 - K.G.
 - J.M.Z.
 - B.M.Z.
 - Skarb Państwa, PGL Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Ełk
3. Gmina Prostki, aa.

Urząd Gminy Prostki
ul. 1 Maja 44B, 19-335 Prostki
tel. 87 6112012
fax 87 6112079
mail: sekretariat@prostki.pl

Sprawę prowadzi: Agnieszka Zielazna
Referat Inwestycji i Rozwoju
Stanowisko ds. planowania przestrzennego
Tel. 87 6112860
mail: agnieszka.zielazna@prostki.pl

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR 40/2022
Z DNIA 18.01.2023 r.
ZNAK SPRAWY: RI.6730.40.2022.
SKALA 1 : 1000 , wydruk w skali 1:2000

--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
△---△ MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



WOJCIŃ GMINY
Rajon Wilezowski

MARIOLA ELONI	
1.2805.0049.1450	
Woj. Mazowiecki	
1.2021-12-27	
PROSTY	
[Signature]	

**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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem, stanowiącego działki ewidencyjne oznaczone w operacie ewidencji gruntów numerami: 181 i 182 oraz część działki ewidencyjnej o nr 180, 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, 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 ciepłą oraz odprowadzania ścieków, a ewentualne zapotrzebowanie na energię elektryczną będzie zaspokajane z wykorzystaniem agregatu prądotwórczego.

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 zasadniczej dołączonej do wniosku, teren objęty wnioskiem stanowi użytki gruntowe sklasyfikowane jako: RVI i PsVI.

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 25.08.2022 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), wydał decyzję znak: RI.6220.5.2022.7 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej planowanej do lokalizacji na części działki nr 180 oraz działkach: 181, 182 w obrębie geod. 0029 Ostryków na terenie gminy Prostki, w której określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia oraz stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 28.09.2022 r.

Analiza ustaleń ww. decyzji oraz informacji zawartych we wniosku z dnia 16.09.2022 r. wraz ze zmianami i uzupełnieniami dokonanymi dnia 03.11.2022 r. oraz dnia 29.11.2022 r., wskazuje na tożsamość inwestycji w nich wymienionych. Realizacja inwestycji jest możliwa przy zachowaniu warunków określonych w ww. decyzji z dnia 25.08.2022r.

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. Realizacja inwestycji nie narusza przepisów ustawy o drogach publicznych.

5. Teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarami Natura 2000.

6. Realizacja przedsięwzięcia jest możliwa pod warunkiem zachowania przepisów dot. ochrony przyrody, w tym wynikających z uchwały nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74, poz. 1295, z dnia 14.06.2011 r.) zmienionej uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2257 z dnia 24 czerwca 2014 r.). Organem właściwym do stwierdzenia zgodności projektowanej inwestycji z przepisami dot. funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie.

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 3–6 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. Poz. 503 ze zm.).

Sporządziła:

mgr Monika Szczepanik

spełniająca warunek,

o którym mowa w art. 5 pkt 4

ustawy z dnia

27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym

(t.j. Dz. U. z 2022 r.

poz. 503 ze zm.).

dnia: 02.12.2022 r.

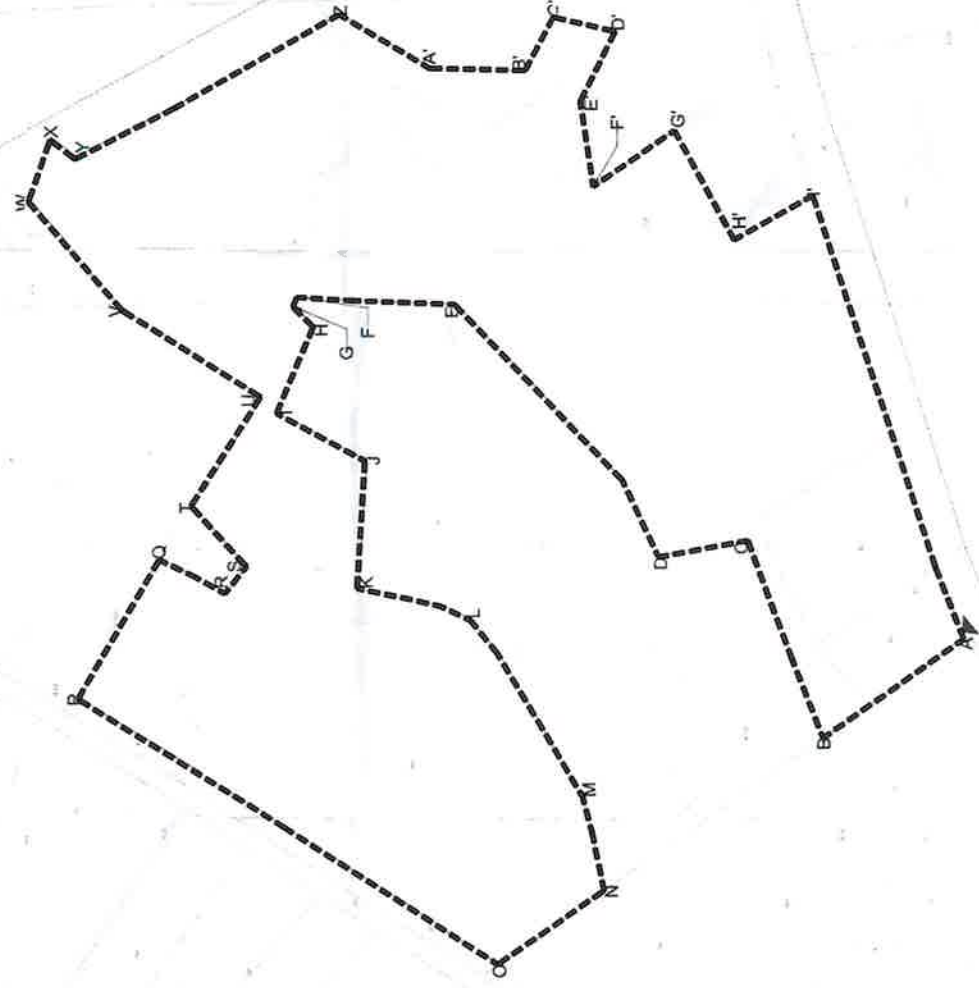
WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY

CZEŚĆ GRAFICZNA

w skali 1:1000, wydruk w skali 1:3500

sprawa znak: RI.6730.40.2022

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



Compass rose
Scale 1:1000
Scale 1:3500
Scale 1:1000
Scale 1:3500

WYKONANO
Pracownia WILKOWSKI