

Znak sprawy: RI.6730.51.2022

**DECYZJA NR 51/2022
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 2022 r. poz. 2000 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku: Copernic Black Sp. z o.o., Kraków, ul. Lekarska 1, działającej przez pełnomocnika, Panią [REDAKTOWANE] adres do korespondencji: 30-003 Kraków, ul. Lubelska 29,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji pn.

„Budowa farmy fotowoltaicznej PV Prostki III o mocy od 0,5 do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.”

Lokalizacja inwestycji:

gmina Prostki, obręb geod. Prostki, działka gruntu obejmująca działkę ewidencyjną nr 103 oraz część działki ewidencyjnej o nr 100.

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 334 szt. do 8000 szt., o łącznej mocy od 0,5 MW do 2 MW, usytuowane na stalowych konstrukcjach wsporczych, wbijanych w ziemię za pomocą kafara na głębokość do 2 m, nachylonych pod kątem od 15° do 35° w stosunku do poziomu gruntu; całkowita wysokość konstrukcji wraz z panelami: od 1 m do 4 m od poziomu gruntu, odległość pomiędzy stolami fotowoltaicznymi od 2 m do 20 m;

b) inwertery/ falowniki stringowe lub centralne;

c) maksymalnie dwie kontenerowe stacje transformatorowe, prefabrykowane, każda o wymiarach:

- powierzchnia: od 4,0 m² do 40,0 m²,

- kubatura: od 8,0 m³ do 160,0 m³,

- szerokość: od 2,0 m do 4,0 m,

- długość: od 2,0 m do 10,0 m,

- wysokość: od 2,0 m do 4,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,

- dach płaski (maksymalny kąt nachylenia połaci 12°);

d) opcjonalnie, do dwóch magazynów energii, każdy o wymiarach:

- powierzchnia: od 4,0 m² do 75,0 m²,

- kubatura: od 8,0 m³ do 300,0 m³,

- szerokość: od 2,0 m do 5,0 m,

- długość: od 2,0 m do 15,0 m,

- wysokość: od 2,0 m do 4,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,

- dach płaski (maksymalny kąt nachylenia połaci 12°).

e) instalacje elektryczne DC – połączenie modułów fotowoltaicznych z falownikami za pomocą kabli solarnych, które będą montowane na konstrukcji wsporczej paneli; wartość napięcia instalacji po stronie

DC: do 2,0 kV;

f) instalacje elektryczne AC – połączenie liniami kablowymi poszczególnych falowników z szafką zbiorczą nn do 1,0 kV; wartość napięcia instalacji po stronie AC: do 1,0 kV;
g) Zgodnie z wnioskiem, w ramach planowanej inwestycji, dopuszcza się także budowę:
- dróg wewnętrznych i dojazdowych o szerokości od 3 m do 5 m i długości od 3 m do 850 m oraz placu manewrowego o powierzchni od 8 m² do 120 m²; drogi, plac i miejsca postojowe - jako nieutwardzone lub utwardzone kruszywem.

- ogrodzenia i bramy wjazdowej,

- oświetlenia i systemu monitoringu wraz z instalacją elektroenergetyczną.

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 granic działek drogowych o nr ewid. 157 i 158.

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 3500,00 m² do 20300,00 m²,

b) powierzchnia biologicznie czynna: od 8700,00 m² do 25500,00 m²;

c) powierzchnia podlegająca przekształceniu, zgodnie z wnioskiem¹: od 5000,00 m² do 29000,00 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.

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

1) Teren objęty decyzją znajduje się poza granicami przestrzennych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody, w tym poza granicami obszarów 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 ze zm.). Realizacja przedsięwzięcia na warunkach określonych w decyzji Wójta Gminy Prostki o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RI.6220.7.2022.8 z dnia 19.09.2022 r.

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

4) 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 ustawy Prawo ochrony środowiska).

5) Eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny (art. 144 ust. 2 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 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

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>).

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 – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze.
- 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 terenu objętego decyzją, zgodnie z wnioskiem: projektowanym zjazdem z drogi wewnętrznej, stanowiącej własność Gminy Prostki, oznaczonej działką o nr ewid. 158.
Budowa zjazdu z ww. drogi 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 dróg gminnych 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 dróg od ich zarządcy, w których zostaną określone szerokość drogi, warstwy konstrukcyjne, sposób korzystania.
- 6) Zgodnie z wnioskiem, w ramach planowanej inwestycji planuje się budowę od 1 do 2 miejsc postojowych.

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 2022r. poz. 2409) 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, który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
- 4) Na obszarze planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych tj. **rowy, drenowanie**.
W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń - w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić stan pierwotny, a w razie potrzeby przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektów melioracyjnych poza obszarem inwestycji.
- 5) Zgodnie z postanowieniem uzgodnieniowym Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: BI.ZPU.1.521.245.2023.JH z dnia 20.02.2023 r.:
Jak wynika z ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez Zarząd Zlewni w Augustowie, na działkach nr ewid. 100 i 103 w obrębie geod. Prostki, gm. Prostki występują urządzenia melioracji wodnych tj. rowy, drenowanie.

Zgodnie z art. 192 ust. 1 Prawa wodnego zakazuje się niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych.

W przypadku przebudowy lub likwidacji ww. urządzeń, należy uzyskać stosowną zgodę wodnoprawną oraz uzgodnić projekt z właściwą miejscowo gminną spółką wodną lub właścicielami tych urządzeń.

Mając na względzie powyższe, zobowiązuję Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej przedmiotowych urządzeń melioracji wodnych oraz przestrzegania przepisów ustawy Prawo wodne.

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.

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 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 ze zm.),
- 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 2022 r. poz. 2409),
- ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 02.11.2022 r. (data wpływu do organu), z późniejszymi zmianami, wnioskodawca, działając przez pełnomocnika, wystąpił o ustalenie warunków zabudowy, dla terenu położonego w gminie Prostki, stanowiącego działkę ewidencyjną oznaczoną w operacie ewidencji gruntów numerem 103 oraz część działki ewidencyjnej o nr 100, dla inwestycji pn. Budowa farmy fotowoltaicznej PV Prostki III o mocy od 0,5 do 2MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

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 19.09.2022 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, wydał decyzję znak: RI.6220.7.2022.8 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej PV Prostki III o mocy do 2MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, planowanego do lokalizacji na działkach o numerach ewid. 100 i 103 położonych w obrębie 0031 Prostki gmina Prostki. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 24.10.2022 r.

Z analizy ustaleń ww. decyzji oraz informacji zawartych we wniosku z dnia 02.11.2022 r. wynika, że teren objęty wnioskiem obejmuje powierzchnię mniejszą niż powierzchnia terenu wskazana w decyzji środowiskowej; w pozostałym zakresie wnioszek o ustalenie warunków zabudowy jest tożsamy z przedmiotem określonym w decyzji środowiskowej.

Po przeprowadzeniu analizy wniosku z dnia 02.11.2022 r. Wójt Gminy Prostki pismem z dnia 21.11.2022 r. znak: RI.6730.51.2022.1 wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych wniosku. Uzupełnienie wniosku, zgodnie z wymaganym zakresem, nastąpiło dnia 04.01.2023 r. oraz dnia 19.01.2023 r.

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, pismem znak: RI.6730.51.2022.4 z dnia 01.02.2023 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 100 o powierzchni 1,6455 ha i nr 103 o powierzchni 1,3605 ha, są własnością podmiotu innego niż wnioskodawca i obejmują następujące użytki gruntowe: łIV, łV, W-łIV.

Według informacji zawartych w części tekstowej i graficznej wniosku, teren objęty wnioskiem obejmuje części ww. działki nr 100 oraz całą działkę ewidencyjną nr 103 o powierzchni około 2,9 ha.

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.

Bezpośrednie sąsiedztwo działek wchodzących w skład terenu objętego wnioskiem stanowią niezabudowane grunty rolne oraz drogi gminne.

Teren objęty wnioskiem przylega do działek drogowych stanowiących własność Gminy Prostki, oznaczonych nr ewid. 157 i 158.

Zgodnie z treścią mapy zasadniczej, teren objęty wnioskiem posiada możliwość dostępu do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej – w pobliżu terenu objętego wnioskiem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV oraz linie SN. Ponadto, wnioskodawca dołączył do wniosku pismo PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, znak: 22-B0/WZD/0321/8013 z dnia 22.08.2022 r., zatytułowane: „Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej”, z którego wynika, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej na potrzeby własne elektrowni fotowoltaicznej Prostki na działkach nr 100 i 103 w obrębie Prostki, gm. Prostki, po spełnieniu określonych w nim wymagań.

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 granicami przestrzennych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody, w tym poza granicami obszarów Natura 2000.

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 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.

Tutejszy organ działając zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (tj. 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, przylega do działki drogowej, stanowiącej własność Gminy Prostki, o nr ewid. 158, z której, zgodnie z wnioskiem, planowana jest obsługa komunikacyjna tego terenu i stąd posiada on front, w rozumieniu art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi: 30 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 ww. szerokości frontu działki (3x30m=90m), stąd nie mniej niż 50 m.

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 16.02.2023 r. do dnia 02.03.2023 r.
- 2) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (postanowienie uzgadniające znak: BI.ZPU.1.521.245.2023.JH z dnia 20.02.2023 r.).
- 3) Geologiem Wojewódzkim- 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 17.02.2023 r. do dnia 03.03.2023 r.

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 dróg stanowiących 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 ze zm.).

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 2003 r. 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:

- 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 2003 r. 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.

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.

Heu

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.



Z upr. WOJTA GMINY
SEKRETARIAT

.....
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska
służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upo-
ważnionej)

Projekt sporządziła:
mgr Monika Szczepanik
spełniająca warunek, o którym
mowa w art. 5 pkt 4 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodaro-
waniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503
ze zm.)
w dniu: 10.02.2023 r.

Pobrano opłatę skarbową za dokonanie czynności
urzędowej- decyzja o warunkach zabudowy
i zagospodarowania terenu oraz przedłożenie pełnomocnictwa
na podstawie części I ust. 8 i części IV 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 – COPERNIC BLACK Sp. z o.o. reprezentowana przez Pełnomocnika Zarządu
2. Pozostałe strony postępowania:
 - K.R. – K. R.D.
 - D.K. – J.D.
 - D.P. – I.P.
 - W.B. – H.B.
 - A.S.L. – G.L.
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



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 działkę ewidencyjną oznaczoną w operacie ewidencji gruntów numerem 103 oraz część działki ewidencyjnej o nr 100, 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 farmy fotowoltaicznej PV Prostki III o mocy od 0,5 do 2MW wraz z niezbędną 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, na etapie eksploatacji, projektowana inwestycja nie wymaga dostępu do sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię cieplną oraz odprowadzania ścieków, zapotrzebowanie na energię elektryczną planowane jest z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, a odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren inwestycji.

Zgodnie z treścią mapy zasadniczej, teren objęty wnioskiem posiada możliwość dostępu do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej – w pobliżu terenu objętego wnioskiem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV oraz linie SN. Ponadto, wnioskodawca dołączył do wniosku pismo PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, znak: 22-B0/WZD/0321/8013 z dnia 22.08.2022 r. zatytułowane: „Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej”, z którego wynika, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej na potrzeby własne elektrowni fotowoltaicznej Prostki na działkach nr 100 i 103 w obrębie Prostki, gm. Prostki, po spełnieniu określonych w nim wymagań.

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 2022 r. poz. 2409), 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: ŁIV, ŁV, W-ŁIV.

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 ze zm.). W dniu 19.09.2022 r. 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, wydał decyzję znak: RI.6220.7.2022.8 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej PV Prostki III o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą planowanego do lokalizacji na działkach o numerach ewid. 100 i 103 położonych w obrębie 0031 Prostki gmina Prostki. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 24.10.2022 r. Z analizy ustaleń ww. decyzji oraz informacji zawartych we wniosku z dnia 02.11.2022 r. wynika, że teren objęty wnioskiem obejmuje powierzchnię mniejszą niż powierzchnia terenu wskazana w decyzji środowiskowej; w pozostałym zakresie wniosek o ustalenie warunków zabudowy jest tożsamy z przedmiotem określonym w decyzji środowiskowej.
- Realizacja przedsięwzięcia jest możliwa przy zachowaniu warunków określonych w ww. decyzji z dnia 19.09.2022 r.
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 zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Natomiast znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy.
4. Realizacja inwestycji nie narusza przepisów ustawy o drogach publicznych.
5. Teren objęty wnioskiem położony jest poza granicami przestrzennych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody, w tym poza granicami obszarów Natura 2000.

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 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 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 o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)
Dnia: 10.02.2023 r.

Z.uj. WOJTA GMINY
SEKRETARIAT
Wojciech Stępiak

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
CZĘŚĆ GRAFICZNA
w skali 1:1000, wydruk w skali 1: 3000
sprawa znak: RI.6730.51.2022

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO

