

Znak sprawy: RI.6730.53.2022

**D E C Y Z J A NR 53/2022
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 2021 r. 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 PV 1050 Sp. z o.o., 00-041 Warszawa, ul. Jasna 14/16A, reprezentowanej przez Pana Adama Mazura i Pana Marka Przytułę – Członków zarządu,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji pn.

„Budowa zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w obrębach geodezyjnych Olszewo, Krzywińskie w gminie Prostki.”

Lokalizacja inwestycji: gmina Prostki,

obręb geod. 0028 Olszewo, działka gruntu obejmująca części działek ewidencyjnych o nr: 3, 4, 5/1, 5/2, 8/13, 23/1 i 23/2,

obręb geod. 0020 Krzywińskie, działka gruntu obejmująca części działek ewidencyjnych o nr: 16/15, 16/16.

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 1000 szt. do 380 000 szt., o łącznej mocy od 2 MW do 76 MW, usytuowane na połączonych w rzędy, wolnostojących, aluminiowych lub stalowych, stałych lub ruchomych (tzw. trackerach) stelażach o konstrukcji szkieletowej i wysokości do 5 m nad poziomem terenu, zakotwionych bezpośrednio w istniejącym podłożu gruntowym, nachylone pod kątem od 1° do 90° w stosunku do poziomu gruntu; szerokość rzędu paneli: od 2 m do 20 m, odległość pomiędzy rzędami: od 0,5 m do 10 m;

b) inwertery;

c) kontenerowe stacje transformatorowe w ilości od 2 szt. do 42 szt., każda o wymiarach:

- powierzchnia: od 3,0 m² do 80,0 m²,

- kubatura: od 10,0 m³ do 300,0 m³,

- szerokość: od 1,5 m do 8,0 m,

- długość: od 2,0 m do 10,0 m,

- wysokość: od 2,0 m do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,

- dach płaski, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: od 1° do 45°;

Zgodnie z wnioskiem, projektowany zespół urządzeń zostanie otoczony siatką ogrodzeniową, ocynkowaną, zamontowaną na słupkach o wysokości do 2,2 m, z zachowaniem min. 20 cm odstępu od poziomu gruntu do jej dolnej krawędzi w celu zapewnienia możliwości przemieszczania się drobnych

zwierząt. Projektowana instalacja będzie wyposażona w system monitoringu oraz urządzenia łączności oparte o sieć komórkową wraz z antenami wzmacniającymi sygnał, które będą montowane na stacjach transformatorowych lub słupach systemu monitoringu, wysokość anten: od 2,0 m do 20,0 m.

2) Linie zabudowy:

- a) Realizacja inwestycji przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy (dot. usytuowania naziemnych elementów instalacji), oznaczonej w załączniku nr 1 do decyzji i ustalonej:
- w odległości 5 m od granic działek drogowych o nr ewid. 19 i 22 w obrębie Krzywińskie oraz o nr 36 i 35 w obrębie Olszewo,
 - w odległości 6 m od granicy działki drogowej o nr ewid. 38 w obrębie Olszewo, stanowiącej drogę gminną publiczną nr 178002N, z uwzględnieniem przepisów o drogach publicznych.
- Dla terenu objętego decyzją, stanowiącego część działki ewidencyjnej o nr 8/13 w obrębie Olszewo, nie wyznacza się linii zabudowy z uwagi na brak przyległości tego terenu do działki drogowej.
- 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 400 590,00m² do 1 068 240,00m²,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: od 267 060,00m² do 934 710,00m²;
- c) powierzchnia podlegająca przekształceniu, zgodnie z wnioskiem ¹: 1 335 300,00m².

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 Ełk o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GGO.6220.1.5.2020 z dnia 18.11.2021 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 2022r., 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.

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>).

W związku z powyższym, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Prostki.

3.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Zgodnie z wnioskiem planowane przedsięwzięcie nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło oraz w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych.
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, a także z wykorzystaniem instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.
- 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 poszczególnych terenów objętych decyzją, zgodnie z wnioskiem:
 - dz. nr 16/15, obręb Krzywińskie – z drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Prostki, oznaczonej dz. nr 19 obręb Krzywińskie, poprzez projektowany zjazd,
 - dz. nr 16/16, obręb Krzywińskie – z drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Prostki, oznaczonej dz. nr 22 obręb Krzywińskie, poprzez projektowany zjazd,
 - dz. nr 3, 4, 5/1 i 5/2, obręb Olszewo – z drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Prostki, oznaczonej dz. nr 35 obręb Olszewo, poprzez projektowane zjazdy,
 - dz. nr 8/13, obręb Olszewo - z drogi publicznej powiatowej nr 1921N (dz. nr ewid. 37/1, obręb Olszewo), poprzez działki nr 8/14 i 8/18 obręb Olszewo, na podstawie umów służebności gruntowej,
 - dz. nr 23/1 i 23/2, obręb Olszewo – z drogi publicznej nr 178002N stanowiącej własność Gminy Prostki, oznaczonej dz. nr 38 obręb Olszewo, poprzez projektowane zjazdy.

Budowa zjazdów z ww. dróg na warunkach określonych przez ich zarządców.

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. dróg 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.

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 poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych i ich obszarów ochronnych.

- 4) Zgodnie z postanowieniem uzgodnieniowym Dyrektora Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: BI.ZPU.3.521.187.2023.MW z dnia 13.02.2023 r.: Po analizie projektu decyzji, Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku ustalił, że na obszarze projektowanej inwestycji, w granicach *działki nr 16/15 obręb Krzywińskie gmina Prostki występuje urządzenie melioracji wodnych (rów R-N), będący na ewidencji PGW Wody Polskie.*

W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest do:

- a) uzgodnienia projektu na budowę/przebudowę/likwidację urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych z właścicielami tych urządzeń. W przypadku, kiedy na terenie planowanej inwestycji gminna spółka wodna nie prowadzi działalności, projekt przebudowy/likwidacji urządzeń melioracji wodnych należy uzgodnić z właścicielami tych urządzeń (właścicielami gruntów).
- b) w przypadku, gdy zajdzie taka konieczność, inwestor zobowiązany jest do budowy/przebudowy/likwidacji urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, do uzyskania stosownej zgody wodnoprawnej.
- c) wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych.
- d) przestrzegania zakazów określonych w art. 192 ust. 1 oraz w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3) Prawa wodnego.

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 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 1995 r. 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 09.11.2022r. (data wpływu do organu), z późniejszymi zmianami, wnioskodawca, wystąpił o ustalenie warunków zabudowy, dla terenu położonego w gminie Prostki, stanowiącego części działek ewidencyjnych oznaczonych w operacie ewidencji gruntów numerami: 3, 4, 5/1, 5/2, 8/13, 23/1 i 23/2 w obrębie Olszewo oraz numerami: 16/15 i 16/16 w obrębie Krzywińskie, dla inwestycji pn. Budowa zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w obrębach geodezyjnych Olszewo, Krzywińskie w gminie Prostki.

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 18.11.2021 r. Wójt Gminy Etłk, 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:

GGO.6220.1.5.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 202 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (LIN053) w obrębach Białojany, Mąki, Rostki Bajtkowskie, Nowa Wieś Ełcka, Karbowskie, gmina Ełk, w obrębach Olszewo, Krzywińskie, gmina Prostki i w obrębie Monety, gmina Biała Piska. Decyzja ta stała się ostateczna. Decyzją znak: GGO.6220.1.5.2020 z dnia 02.02.2022 r. Wójt Gminy Ełk przeniósł decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GGO.6220.1.5.2020 z dnia 18.11.2021 r. w części dotyczącej realizacji przedsięwzięcia m.in. na działkach o numerach ewidencyjnych: 8/13, 5/2, 23/1, 23/2, 3, 4, 5/1 obręb Olszewo i 16/15, 16/16 obręb Krzywińskie gmina Prostki, na spółkę PV 1050 Sp. z o.o. Decyzja stała się ostateczna w dniu 23.02.2022 r. Inwestycja wskazana we wniosku z dnia 09.11.2022 r.(z późn. zm.), jest objęta ww. decyzjami.

Po przeprowadzeniu analizy wniosku z dnia 09.11.2022 r. Wójt Gminy Prostki pismem z dnia 18.11.2022 r. znak: RI.6730.53.2022.1 wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych wniosku. Uzupełnienie wniosku, zgodnie z wymaganym zakresem, nastąpiło dnia 08.12.2022 r., 12.12.2022 r. oraz dnia 14.12.2022 r.

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, pismem znak: RI.6730.53.2022.1 z dnia 26.01.2023 r. jedna ze stron postępowania, właściciel działek o numerach geod.: 16/10 i 21 z obrębu Krzywińskie, złożył w dniu 14.02.2023 r. wniosek zawierający zastrzeżenia do planowanej inwestycji. Zgodnie z uzasadnieniem ww. wniosku:

„Planowana inwestycja leży w otulinach: Natura 2000 obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Poligonu Orzysz”. Ponadto planowana inwestycja ma być umiejscowiona w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Święćek, gdzie znajduje się ostoja bobrów-zwierząt chronionych. Z rzeki korzysta też dziko żyjąca zwierzyna, dla której jest to jedyny wodopój w okolicy. Zagroźenie brzegu rzeki na odcinku kilkuset metrów, jest nieporozumieniem.

Na terenie planowanej inwestycji znajduje się zabytkowy cmentarz.

Ponadto inwestycja nie spełnia warunku zawartego w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.(...).

Ponadto chcę rozpocząć działalność agroturystyczną. Nie sądzę, żeby gości chcieli podziwiać panele słoneczne. Proszę uwzględnić dobro i możliwość rozwoju przedsiębiorczości mieszkańca gminy, a nie firmy z Warszawy. Obawiam się także, że moje grunty, dom i zabudowania gospodarskie ze względu na takie sąsiedztwo, stracą znacząco na wartości. Nikt nie jest w stanie dać mi gwarancji, że będzie inaczej”.

W odpowiedzi Stronie należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; 2) teren ma dostęp do drogi publicznej; 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1; 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi; 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Natomiast w art. 61 ust. 3 ww. ustawy znajduje się wyłączenie, że przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Przedmiotowa inwestycja pn. „Budowa zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w obrębach geodezyjnych Olszewo, Krzywińskie w gminie Prostki” jest instalacją 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). Ponadto, w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji pt. 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, szczegółowo zostały przeanalizowane wymagania ustawowe,

a w związku z tym, że 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.) możliwe jest wydanie pozytywnej decyzji.

Mylne jest twierdzenie strony, że planowana inwestycja leży w otulinach: Natura 2000 obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Poligonu Orzysz”. Wskazany obszar Natura 2000 nie leży w granicach gminy Prostki, a dla obszaru tego nie wyznaczono obszaru otuliny. Poza tym, planowana inwestycja (na terenie gminy Prostki) leży również poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich. Zgodnie z pkt 3.2 ppkt 1) niniejszej decyzji: 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. Zgodnie z informacjami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GGO.6220.1.5.2020 z dnia 18.11.2021 r. wydanej przez Wójta Gminy Ełk dla inwestycji zlokalizowanej na terenie gmin: Ełk, Prostki i Biała Piska, w skład której wchodzi planowane przedsięwzięcie: „Teren planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza obszarami Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Najbliżej położony obszar Natura 2000, to Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Ostoja Poligon Orzysz” (PLB280014), który znajduje się w odległości ok. 0,45 km, od miejsca realizacji inwestycji. Planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele, przedmioty ochrony i integralność obszarów Natura 2000. Istotny wpływ nie wystąpi ze względu na: rodzaj i charakterystykę inwestycji, lokalizację (przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza obszarami Natura 2000), rodzaj i skalę oddziaływania na gatunki zwierząt, gatunki roślin oraz siedliska przyrodnicze, dla ochrony których wyznaczone zostały obszary Natura 2000”.

Dodatkowo, rzeka Święciek, która łączy Jez. Skrodzkie i Jezioro Roś, nie jest położona w sąsiedztwie planowanej inwestycji. Zgodnie z pomiarami na mapie, rzeka Święciek leży w odległości ponad 3,5 km (pomiar w linii prostej) od najbardziej wysuniętej w kierunku zachodnim działki nr 8/13 z obrębu Olszewo. Nie mniej jednak, należy przytoczyć obowiązek nałożony w decyzji środowiskowej znak: GGO.6220.1.5.2020 z dnia 18.11.2021 r.: monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w następującym zakresie: do 5 lat od zakończenia budowy zaleca się przeprowadzenie ponownej inwentaryzacji przyrodniczej, mającej na celu analizę porównawczą w składzie gatunków i siedlisk.

Odnośnie zastrzeżeń strony, dotyczących lokalizacji zabytkowego cmentarza na terenie planowanej inwestycji, informuję, że z dostępnych w tut. urzędzie informacji wynika, że we wsi Krzywińskie zabytkowe cmentarze znajdują się na działkach nr 18, 11, 16/12 obręb Krzywińskie. W związku z powyższym na terenie planowanej inwestycji nie znajduje się zabytkowy cmentarz, a jedynie sąsiaduje z działką nr 16/15. W pkt 3.3 niniejszej decyzji zostały zawarte warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Dodatkowo, zainteresowanym należy wyjaśnić, że decyzja o warunkach zabudowy ma charakter ogólny i wstępny i nie upoważnia do podjęcia i realizacji inwestycji, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

Jak wskazuje się w orzecznictwie sądowym, decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową. Organ właściwy do jej wydania jest zobowiązany do pozytywnego rozstrzygnięcia, jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom, a obowiązek odmowy ma tylko wówczas, gdy inwestycja ta nie spełnia choćby jednej ustawowej przesłanki z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto, wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga zgody osób trzecich, także właścicieli działek sąsiednich w stosunku do terenu, na którym planowana jest inwestycja. Wydanie takiej decyzji nie musi być zgodne z żądaniami lub oczekiwaniami osób trzecich. Jedyne przesłanki, które muszą zostać spełnione do ustalenia warunków zabudowy określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a ich ocena dokonywana jest w danym, konkretnym istniejącym stanie faktycznym.

Żaden z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (a także na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego Prawa budowlanego) nie uzależnia możliwości zabudowy od zgody, czy akceptacji właścicieli, czy mieszkańców sąsiednich gruntów. Innymi słowy, sprzeciw społeczny okolicznych mieszkańców towarzyszący zabudowie nie może blokować planów inwestycyjnych, gdy spełnione są wszystkie niezbędne przesłanki warunkujące zabudowę. Kwestie ewentualnej uciążliwości planowanej inwestycji będą mogły stanowić zarzut dopiero w postępowaniu administracyjnym w przedmiocie pozwolenia na budowę (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 10 stycznia 2017 r. II SA/Bk 398/16).

Podsumowując, należy przywołać zasadę zawartą w art. 63 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którą decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Pozostałe strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

W niniejszym postępowaniu liczba stron postępowania przekracza 20, w związku z tym zastosowanie znajduje art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 2000 z późn.zm.), zgodnie z którym organ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach w formie obwieszczenia. W związku z powyższym, w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania z dnia 26.01.2023 r. znak: RI.6730.53.2022.1, strony postępowania zostały uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich o decyzjach i innych czynnościach, w formie publicznego obwieszczenia (wywieszenie na tablicy ogłoszeń w tut. Urzędzie), w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz przez udostępnienie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej (www.bip.prostki.pl w zakładce Obwieszczenia). W związku z powyższym, obwieszczeniem znak: RI.6730.53.2022.8 z dnia 16.02.2023 r. strony zostały poinformowane o toku postępowania oraz o zgromadzeniu materiału dowodowego, jak również o przysługującym im prawie do zapoznania się z aktami, wypowiedzenia się odnośnie dotychczas zgromadzonych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie do 6 marca 2023 r. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego im w ww. zakresie prawa.

Dodatkowo informuję, że zgodnie z art. 49b § 1 ww. ustawy: w przypadku zawiadomienia strony o decyzji, która podlega zaskarżeniu, na wniosek strony, organ, który wydał decyzję, niezwłocznie, nie później niż w terminie trzech dni od dnia otrzymania wniosku, udostępnia stronie odpis decyzji w sposób i formie określonych we wniosku, chyba że środki techniczne, którymi dysponuje organ, nie umożliwiają udostępnienia w taki sposób lub takiej formie.

Stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem.

Według informacji zawartych we wniosku, teren objęty wnioskiem obejmuje części działek ewidencyjnych jw. o powierzchni 1 335 300 m² (133,53 ha) i stanowi użytki gruntowe sklasyfikowane jako: RIVa, RIVb, RV, RVI, W-RIVa, Lzr-RVI, ŁIV, ŁV, ŁVI, PsIV, PsV, PsVI, N, dr. 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, leśne oraz drogi gminne, a także grunty rolne zabudowane, na których zrealizowano budynki mieszkalne i gospodarcze.

Tereny objęte wnioskiem częściowo przylegają do działek drogowych stanowiących własność Gminy Prostki, w tym do drogi publicznej gminnej nr 178002N. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej, teren objęty wnioskiem posiada możliwość dostępu do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej – przez teren objęty wnioskiem w obrębie Krzywińskie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, tereny w obrębie Olszewo zlokalizowane są w pobliżu istniejącej sieci elektroenergetycznej.

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 (t.j. Dz. U. z 2022r. 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. Tereny objęte wnioskiem, obejmują części działek ewidencyjnych. Działki nr 16/15, 16/16 w obrębie Krzywińskie oraz nr 3, 4, 5/1, 5/2, 23/1 i 23/2 w obrębie Olszewo, przylegają do dróg gminnych, z których zgodnie z wnioskiem, planowana jest ich obsługa komunikacyjna. Natomiast, według deklaracji wnioskodawcy, obsługa komunikacyjna dz. nr 8/13 będzie odbywała się poprzez działki o nr ewid. 8/14 i 8/18 na podstawie umów służebności gruntowej (wnioskodawca dołączył do wniosku kopie umów o ustanowieniu służebności gruntowej – droga

dojazdowa dotyczących działek nr 8/14 i 8/18).

W związku z powyższym, tereny objęte wnioskiem posiadają front, w rozumieniu art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Maksymalna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi: 1025 m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, dołączonej do wniosku, uzupełnionej mapą ewidencyjną, znajdującą się w zasobach Urzędu Gminy Prostki, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wokół działek gruntu objętych wnioskiem, w odległości minimum 3-krotnej ww. szerokości frontu działki ($3 \times 1025 \text{ m} = 63075 \text{ m}$), 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 Elckiego, 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 31.01.2023 r. do dnia 15.02.2023 r.
- 2) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (postanowienie uzgadniające znak: BI.ZPU.3.521.187.2023.MW z dnia 13.02.2023 r.).
- 3) Powiatowym Zarządem Dróg w Elku, Uzgodnienie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy- brak zajęcia stanowiska od dnia 31.01.2023 r. do dnia 15.02.2023 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 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
- 2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- 3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

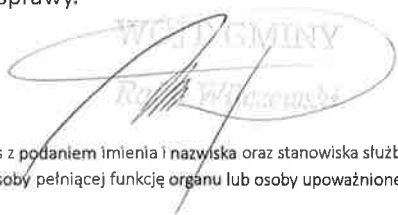
Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

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.




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

Załączniki

1. Załącznik graficzny do decyzji – załącznik nr 1.
2. Wyniki analizy, o której mowa w § 3 ust 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) – załącznik nr 2.

Projekt 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: 20.01.2023r.

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 – PV 1050 Sp. z o.o. reprezentowana przez Członków Zarządu: Adam Mazur, Marek Przytuła,
2. Pozostałe strony postępowania, właściciele działek objętych planowaną inwestycją (imiona i nazwiska oraz adresy w aktach sprawy):

- J.Sz.

- J.M.

- K.R.

- Z.B.

3. Pozostałe strony postępowania (imiona i nazwiska oraz adresy w aktach sprawy), poprzez podanie do publicznej wiadomości w drodze obwieszczenia w trybie art. 49a i 49 Kodeksu postępowania administracyjnego:

- K.K.

- Ł.M.P.

- J.R.K.

- E.M.K.

- Skarb Państwa, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT w Olsztynie

- A.B.

- E.B.

- M.Ż.

- S.M.

- E.M.

- D.P.

- Z.K.

- A.E.P.

- J.Ś.

- R.K.

- Dan.B.

- Danu.B

- Skarb Państwa, PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Ełk

4. Gmina Prostki, aa.



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

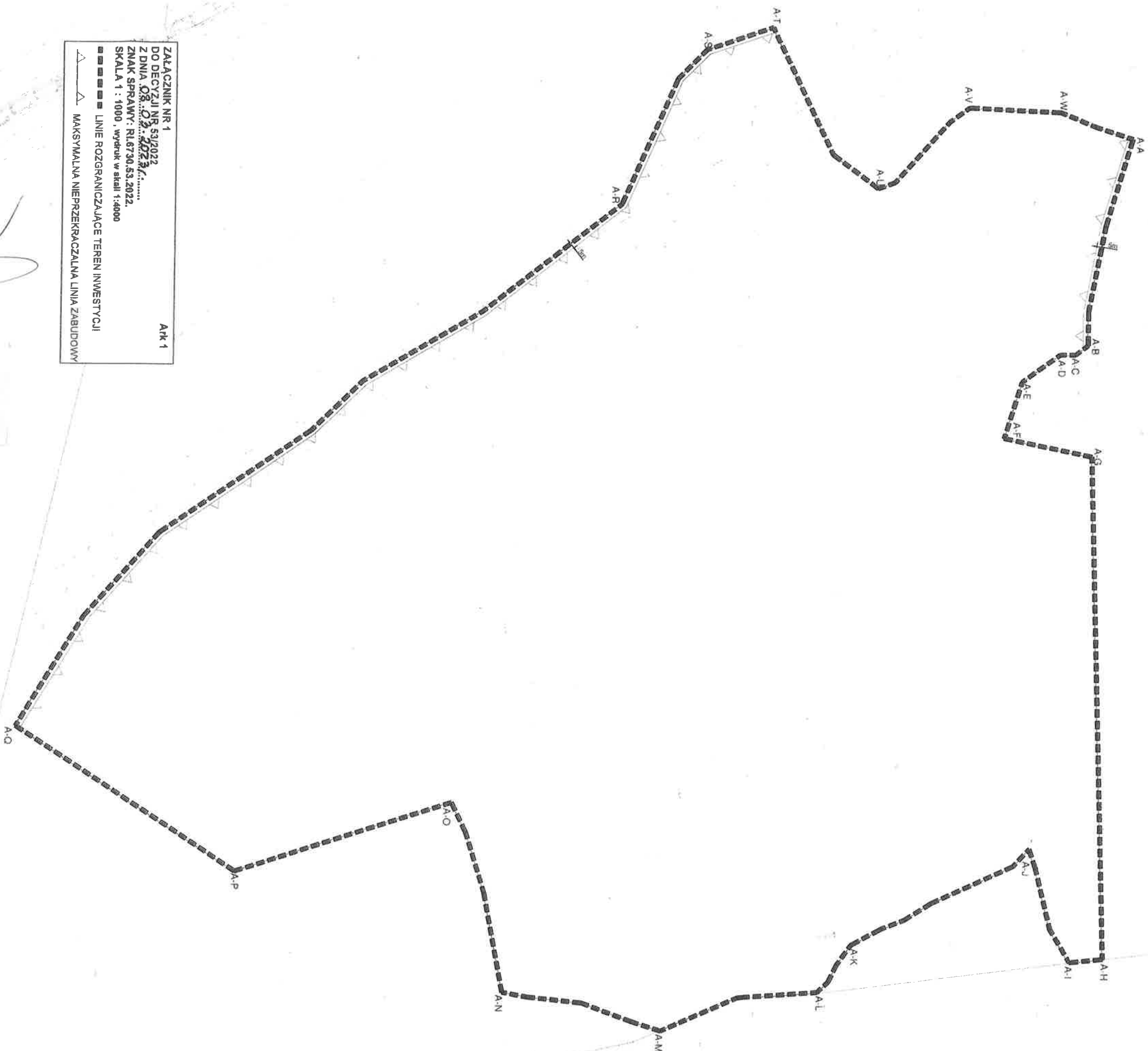
Sprawę prowadzi: Agnieszka Zielazna
Referat Inwestycji i Rozwoju
Stanowisko ds. planowania przestrzennego
Tel. 87 6112860
mail: agnieszka.zielazna@prostki.pl

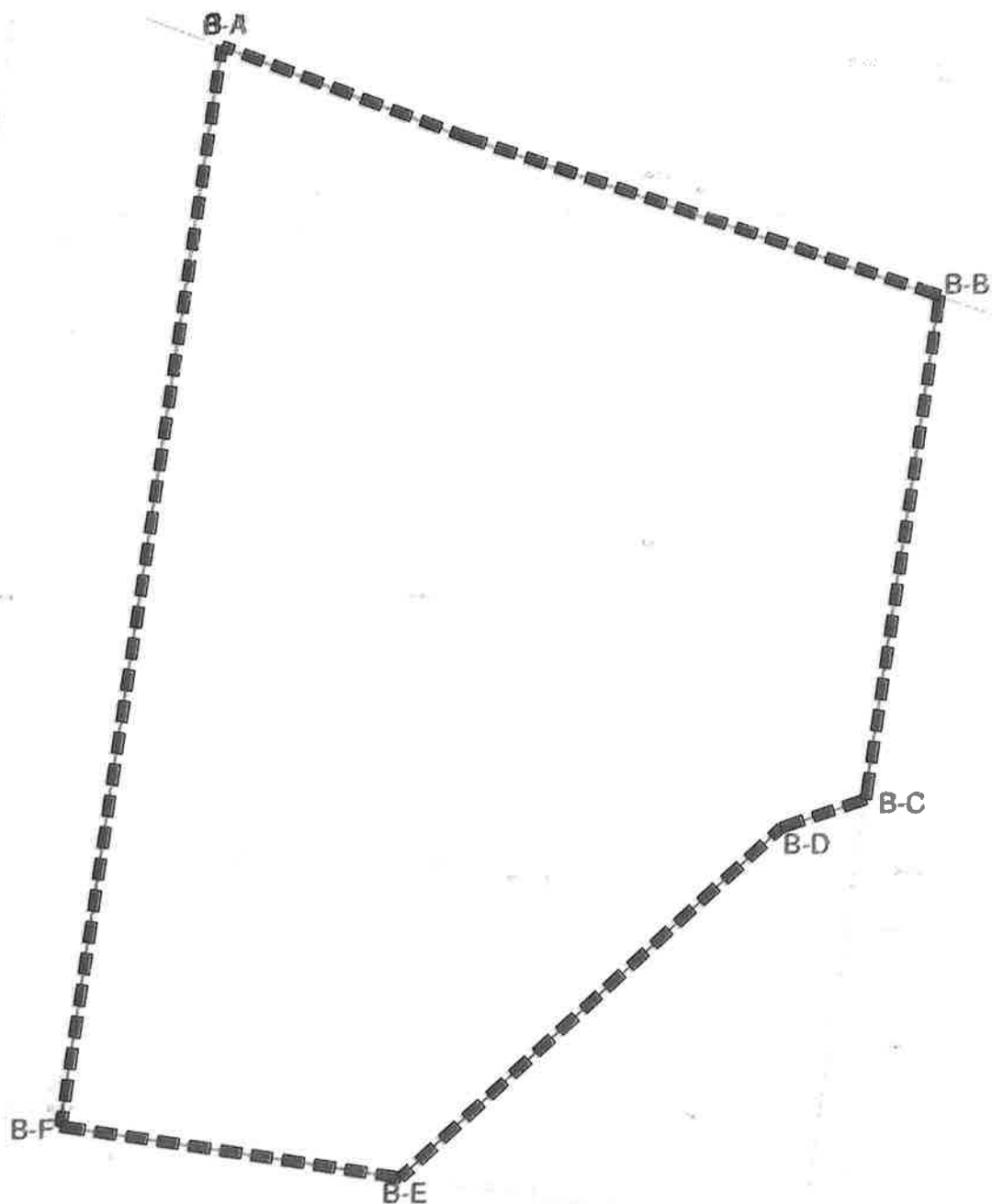


ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR 53/2022
Z DNIA 03.02.2022
ZNAK SPRAWY: R.16730.53.2022.
SKALA 1 : 1000 , wydruk w skali 1:4000

Ark 1

— LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
△ MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY





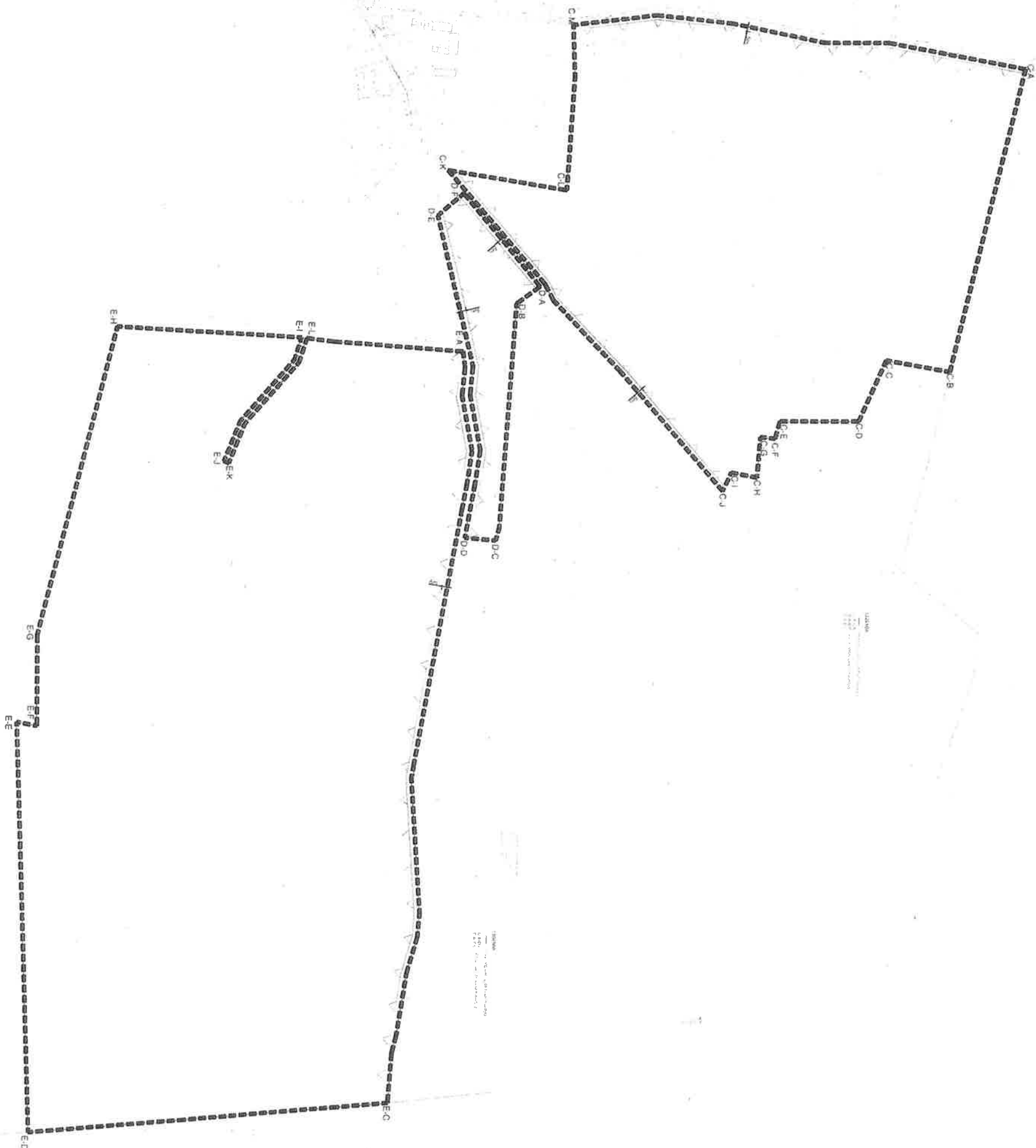
ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR 53/2022
Z DNIA 08.03.2023r.
ZNAK SPRAWY: RI.6730.53.2022.
SKALA 1 : 1900 , wydruk w skali 1:2500

Ark 2

— — — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

WÓJ GMINY
Rafał Wilczewski

2023 01 18




 ANTONIO

ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO DECYZJI NR 53/2022
 Z DZIAŁA 08.08.2022.1.
 ZNAK SPRAWY: RI.6730.53.2022.
 SKALA 1 : 1000 , wydruk w skali 1:1000
 LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
 MAKSYMALNA NIEPRZERWISTA 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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 części działek ewidencyjnych oznaczonych w operacie ewidencji gruntów numerami: 3, 4, 5/1, 5/2, 8/13, 23/1 i 23/2 w obrębie Olszewo oraz numerami: 16/15 i 16/16 w obrębie Krzywińskie, gmina Prostki, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie spełniania warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ww. ustawy, dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w wyniku której ustalono co następuje:

1. Projektowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 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, na etapie eksploatacji, projektowana inwestycja nie wymaga dostępu do sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię cieplną oraz odprowadzania ścieków, a zapotrzebowanie na energię elektryczną planowane jest z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, a także z wykorzystaniem instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych. Na etapie realizacji inwestycji, odprowadzanie ścieków przewiduje się do przenośnych sanitariatów, a dostęp do wody ze zbiorników (beczkowozów).

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: RIVa, RIVb, RV, RVI, W-RIVa, Lzr-RVI, ŁIV, ŁV, ŁVI, PsIV, PsV, PsVI, N, dr.

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 18.11.2021 r. Wójt Gminy Ełk, 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: GGO.6220.1.5.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 202 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (LIN053) w obrębach Białojany, Mąki, Rostki Bajtkowskie, Nowa Wieś Ełcka, Karbowskie, gmina Ełk, w obrębach Olszewo, Krzywińskie, gmina Prostki i w obrębie Monety gmina Biała Piska. Decyzja ta stała się ostateczna.

Inwestycja wskazana we wniosku z dnia 09.11.2022 r. (z późn. zm.), jest objęta ww. decyzją. Realizacja przedsięwzięcia jest możliwa przy zachowaniu warunków określonych w ww. decyzji z dnia 18.11.2021 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.

4. Realizacja inwestycji jest możliwa przy zachowaniu 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: 20.01.2023 r.



