

Znak sprawy: RI.6730.68.2023

**D E C Y Z J A NR 68/2023
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 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 58 i 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 2023 r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku RR Solar Sp. z o.o. z siedzibą: 03-741 Warszawa, ul. Białostocka 20/45, reprezentowanej przez Pana Rafała Rzeszotarskiego, Członka Zarządu, adres do korespondencji: ul. Żąbkowska 31, 03-736 Warszawa,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Miłusze” o mocy do 5 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji:

gmina Prostki, obręb geod. 0025 Miłusze, działka gruntu obejmująca część działki ewidencyjnej nr 35/3.

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 2023 r. poz. 1436).

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa i montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy od 1 MW do 5 MW oraz realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznych.

Dopuszcza się realizację inwestycji w etapach.

3. Ustalenia dotyczące warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

3.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

a) panele fotowoltaiczne zamontowane na konstrukcjach wsporczych, maksymalna wysokość konstrukcji 5,0 m od poziomu gruntu; kąt nachylenia paneli w odniesieniu do powierzchni terenu: od 20° do 35°;

b) systemy nadążne (trackery),

c) falowniki, w ilości od 3 szt. do 50 szt.,

d) stacje transformatorowe SN/nN, kontenerowe, prefabrykowane, w ilości: od 1 szt. do 5 szt., każda o wymiarach:

- powierzchnia: od 6,0 m² do 36,0 m²,

- długość: od 2,0 m do 9,0 m,

- szerokość: od 3,0 m do 4,0 m,

- wysokość: od 2,0 m do 3,5 m,

- jedna kondygnacja nadziemna,

- dach płaski (maksymalny spadek 5%).

e) magazyny energii w zabudowie kontenerowej, w ilości: od 1 szt. do 10 szt., każdy o wymiarach:

- powierzchnia: od 10,0 m² do 36,0 m²,

- długość: od 5,0 m do 12,0 m,

- szerokość: od 2,0 m do 3,0 m,

- wysokość: od 2,0 m do 3,5 m,

- jedna kondygnacja nadziemna,

- dach płaski (maksymalny spadek 5%).

f) kontenerowa stacja transformatorowo – rozdzielcza MRw:

- powierzchnia: od 10,0 m² do 36,0 m²,

- długość: od 5,0 m do 9,0 m,

- szerokość: od 2,0 m do 4,0 m,

- wysokość: od 2,0 m do 3,5 m,

- jedna kondygnacja nadziemna,

- dach płaski (maksymalny spadek 5%).
- g) droga wewnętrzna, o łącznej długości od 3,0 m do 740,0 m i szerokości od 3,0 m do 4,0 m.
- h) instalacje elektryczne, w tym przyłącza kablowe.
- i) systemy: monitoringu i oświetlenia, ochrony odgromowej i przeciwprzepięciowej.
- j) ogrodzenie.
- 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 min. 201 m od zabudowań wsi Miłusze, zgodnie z postanowieniami decyzji Wójta Gminy Prostki o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 30.08.2023 r. znak: RI.6220.9.2023.11.
 - 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:
 - a) powierzchnia zabudowy, zgodnie z wnioskiem: od 16 400,00 m² do 30 000,00 m²,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: od 92 300,00 m² do 105 900,00 m²,
 - c) powierzchnia podlegająca przekształceniu, zgodnie z wnioskiem¹: od 16 400,00 m² do 30 000,00 m².
- 4) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić jego infrastrukturalne zainwestowanie i wynikające stąd ograniczenia.

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

- 1) Teren objęty decyzją 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 z dnia 30.08.2023r. znak: RI.6220.9.2022.11.
- 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 ze zm.) ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 2) Ze względu na charakter występowania znalezisk archeologicznych, nie można wykluczyć istnienia na terenie objętym granicami inwestycji, zabytkowych obiektów archeologicznych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
W związku z powyższym, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Prostki.

3.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Zgodnie z wnioskiem planowane przedsięwzięcie nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, a także środki łączności oraz w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych.
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z wnioskiem, będzie zaspokajane z projektowanej instalacji odnawialnego źródła energii elektrycznej.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

¹ Powierzchnia przeznaczona do przekształcenia to powierzchnia terenu, której rzeczywisty sposób zagospodarowania ulegnie zmianie w związku z realizacją przedsięwzięcia. Mogą to być zmiany zarówno krótko jak i długoterminowe. Przedsięwzięcia, które opisywane są za pomocą powierzchni 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 przeznaczoną do przekształcenia: 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/760to.pdf>).

- 4) Wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587) oraz przepisami lokalnymi.
- 5) Obsługa komunikacyjna terenu objętego decyzją – poprzez projektowany zjazd z przyległej drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Prostki, oznaczonej dz. nr ewid. 76.
Budowa zjazdów z ww. drogi na warunkach określonych przez jej zarządcę.
Przed przystąpieniem do transportu elementów instalacji wchodzących w skład inwestycji po ww. drodze, warunki korzystania z tej drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.
W przypadku konieczności przebudowy dróg gminnych do parametrów niezbędnych dla realizacji inwestycji, przebudowę tę należy wykonać staraniem i na koszt inwestora realizującego inwestycję objętą niniejszą decyzją. W tym celu, przed wystąpieniem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę, zobowiązuje się 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 projektowanej inwestycji nie planuje się realizacji 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 (t.j. 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 poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz ich obszarów ochronnych.
- 4) Na obszarze planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych tj. rowy, rurociągi i 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 obiektu melioracyjnego poza obszarem inwestycji.

Zgodnie z postanowieniem uzgadniającym projekt niniejszej decyzji wydanym przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: BI.ZPU.1.521.2424.2023.LC z dnia 29.12.2023 r.: *Jak wynika z ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez Zarząd Zlewni w Augustowie, na działce o numerze ewidencyjnym 35/3 obręb Miłusze gm. Prostki występują urządzenia melioracji wodnych tj. rowy, rurociągi i drenowanie.*

Zgodnie z art. 192 ust. 1 Prawa wodnego zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia 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, zobowiązuje 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 na 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 2023 r. poz. 977 ze zm.),
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy,
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.),

- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze 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 2023 r. poz. 1094 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 ze zm.),
- ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.),
- ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 18.09.2023r. (data wpływu do organu), z późniejszymi uzupełnieniami dokonanymi w dniu 30.11.2023 r., wnioskodawca, wystąpił o ustalenie warunków zabudowy, dla terenu położonego w gminie Prostki, stanowiącego część działki ewidencyjnej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów nr 35/3 w obrębie Miłusze, dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Miłusze” o mocy do 5MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną.

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 30.08.2023 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.6220.9.2023.11 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Miłusze” wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, planowanego do lokalizacji na działce nr 35/3 w obrębie geod. Miłusze na terenie gminy Prostki, w której określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia oraz orzekł o braku potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko. Decyzja jest ostateczna od dnia 05.10.2023 r.

Z analizy ustaleń ww. decyzji oraz informacji zawartych we wniosku z dnia 18.09.2023r z późniejszymi uzupełnieniami wynika, że obszarowy zakres inwestycji wskazanej we wniosku o ustalenie warunków zabudowy, w tym powierzchni zabudowy, a także rodzaje planowanych do realizacji obiektów, są tożsame z ustaleniami określonymi w decyzji środowiskowej.

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, pismem znak: RI.6730.68.2023.2 z dnia 21.12.2023 r., strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem:

Według informacji o działce z dnia 12.12.2023 r., w skład działki ewidencyjnej nr 35/3, o powierzchni 12,2300 ha wchodzi użytki gruntowe sklasyfikowane jako: PsIV, PsV, RIVa, RIVb, W-ŁV, W-PsV, W-RIVa, W-RIVb. Działka ta stanowi własność podmiotu innego niż wnioskodawca. 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, stanowi od teren rolny.

Bezpośrednie sąsiedztwo ww. działki stanowią niezabudowane grunty rolne, działka zabudowana zabudową zagrodową(budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze) oraz działka drogowa stanowiąca własność Gminy Prostki.

Według informacji zawartych we wniosku, teren objęty wnioskiem obejmuje część ww. działki i osiąga powierzchnię 12,03 ha.

Zgodnie z treścią mapy zasadniczej, działka nr 35/3 posiada możliwość dostępu do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej oraz telekomunikacyjnej.

Ponadto, w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV. Znajduje się ona w odległości od około 114 m do około 217 m od granicy dz. nr 35/3.

Teren ten 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 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, a także na obszarach, o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 2023r. poz. 977 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.

Obszar objęty wnioskiem, przylega do działki drogowej nr ewid. 76, stanowiących własność Gminy Prostki, z której, zgodnie z wnioskiem, planowana jest obsługa komunikacyjna terenu inwestycji i stąd posiada on front, w rozumieniu art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym.

Maksymalna szerokość frontu wynosi: 116 m.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na mapie zasadniczej, dołączonej do wniosku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wokół działki gruntu objętej wnioskiem, w odległości obejmującej minimum 3-krotną szerokość frontu jw. ($3 \times 116\text{m} = 348\text{m}$), stąd nie mniej niż 50 m.

Z uwagi na zakres mapy jw., granice obszaru analizowanego wyznaczono 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 28.08.2008 r. 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 oraz powiązaniem magazynem energii, 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 2015r. 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:

- 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 22.12.2023 r. do dnia 05.01.2024 r.
- 2) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie organem właściwym w zakresie melioracji wodnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postanowienie uzgadniające Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie znak: BI.ZPU.1.521.2424.2023.LC z dnia 29.12.2023 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 drogi stanowiącej własność Gminy Prostki. Stąd, organ właściwy do wydania niniejszej decyzji ustalającej warunki zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jednocześnie zarządcą drogi przyległej do terenu objętego decyzją. W związku z tym, art. 106 par. 1 K.p.a. nie ma zastosowania, a stanowisko zawarte w niniejszej decyzji jest jednocześnie stanowiskiem organu, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji 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. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

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.



WÓJT GMINY
Rafał Wilczewski
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska
służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upo-
ważnionej)

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 2023 r. Poz. 2111 ze zm.).
Inspektor: Agnieszka Zielazna

Otrzymują:

1. Wnioskodawca- RR Solar Sp. z o.o.
2. Pozostałe strony postępowania:
 - M.K.
 - B.P.
 - J.P.
 - D.R.
 - K.Sz.
 - K.B.

- D.M.
- K.K.
- G.M.
- R.P.
- A.P.
- A.M.
- J.Ch.

3. Gmina Prostki, aa.

**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 i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem, stanowiącego część działki ewidencyjnej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów nr 35/3 w obrębie Miłusze, gmina Prostki, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ww. ustawy, dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Miłusze” o mocy do 5MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą 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 oraz powiązanymi magazynami energii 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 definicją zawartą w art. 2 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z odesłaniem do art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, do uzbrojenia terenu zaliczane są przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

Teren objęty wnioskiem posiada możliwość dostępu do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej i telekomunikacyjnej.

Zgodnie z wnioskiem, projektowana inwestycja nie wymaga dostępu do sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię cieplną, gaz oraz odprowadzania ścieków; zapotrzebowanie na energię elektryczną będzie zaspokajane z projektowanej instalacji odnawialnego źródła energii elektrycznej, a odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren inwestycji.

W związku z powyższym, warunek uznano 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 2022 r. poz. 2409 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 obejmujące grunty rolne klas IV i V.

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 30.08.2023 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.6220.9.2023.11 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Miłusze” wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, planowanego do lokalizacji na działce nr 35/3 w obrębie geod. Miłusze na terenie gminy Prostki.

Planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w ww. decyzji Wójta Gminy Prostki z dnia 30.08.2023r. znak: RI.6220.9.2023.11.

3. Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Prostki, teren inwestycji nie należy do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, nie jest terenem górniczym ani też terenem zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych i nie znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz ich obszarów ochronnych.

4. 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.

5. Realizacja inwestycji nie narusza przepisów ustawy o drogach publicznych.

5. Projektowana inwestycja nie znajduje się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Uzasadnienie:

Zgodnie z danymi znajdującymi się w zasobach Urzędu Gminy Prostki oraz udostępnionymi przez operatorów sieci, w granicach terenu objętego wnioskiem ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie a także na obszarach, o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie występuje sieć gazowa ani sieci przesyłowe gazowe 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 2023 r. poz. 977 ze zm.).

WÓJT GMINY
Rafał Wilczewski


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LNIĄZABUDOWY

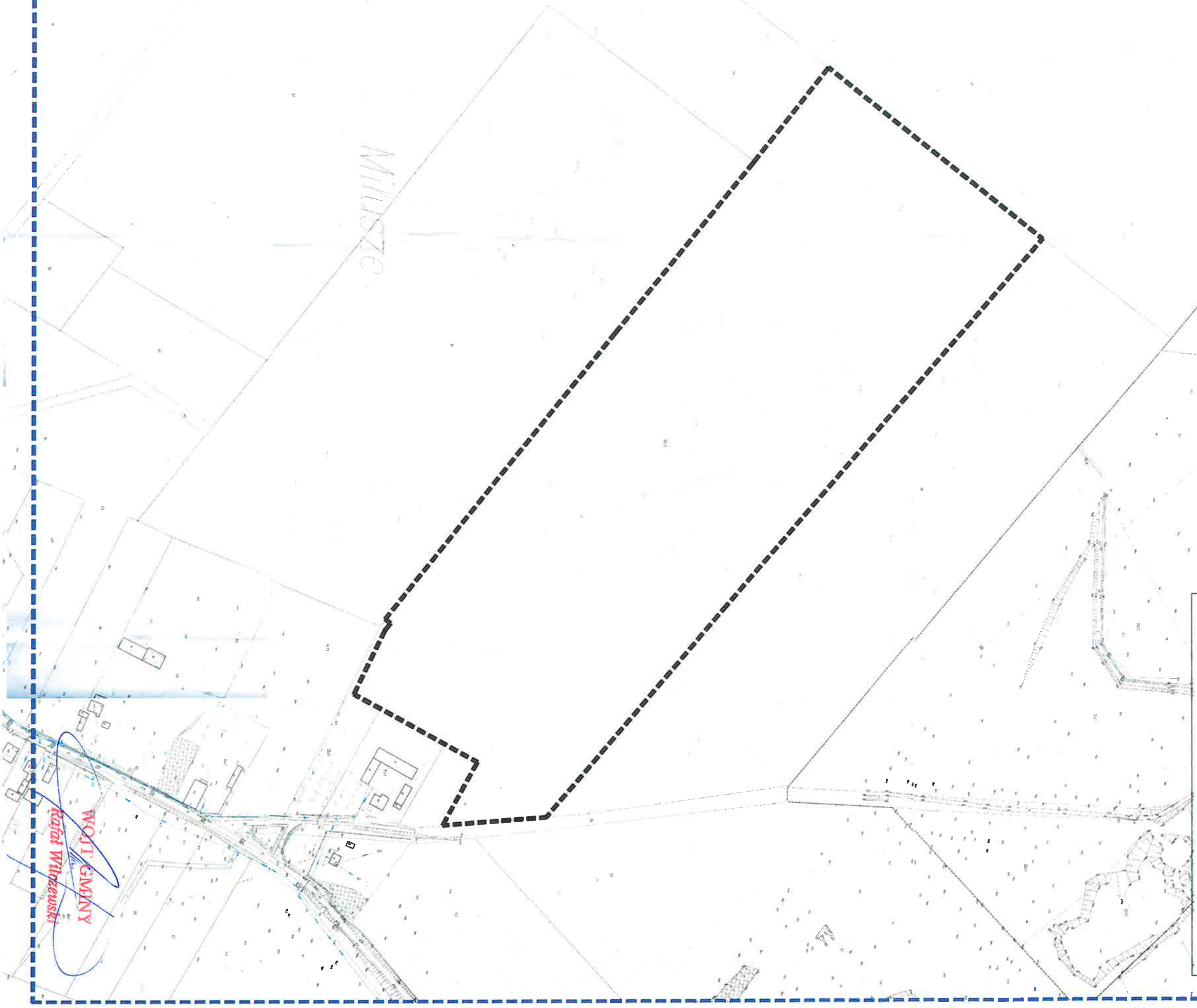
WÓJT GMINY
Rafał Wileczewski

STAROSTA ELEKCI
P. 15-467807
10.04.2023
2023-04-25
Z up. STAROSTY

Grzegorz Gajdosz
Dział Sprzedaży w Wydziale
Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECZ ZABUDOWY
CZĘŚĆ GRAFICZNA w skali 1:1000, wydruk w skali 1:3000
sprawa znak: RI.6730.68.2023

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO



WOJEWÓDZKA
Rajon Wileński