

Znak sprawy: RI.6730.65.2023

**DECYZJA NR 65/2023
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, 2 i 2a, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 4, art. 54 i art. 56 w związku z art. 64, art. 64a, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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) 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 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku spółki PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. E. Plater 53, 00-113 Warszawa (adres do korespondencji: ul. Św. Leonarda 7, 25-311 Kielce), którą reprezentuje Prezes Zarządu,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy elektrycznej do 10 MW wraz z budową obiektów budowlanych z nią związanych, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu (m. in. magazynami energii, stacjami transformatorowymi), na części działki o nr ew. gr. 78 w obrębie geod. 0031 Prostki, gmina Prostki.

1. Rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 i pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361).

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa i montaż paneli fotowoltaicznych oraz realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

3.1 Nieprzekraczalna linia zabudowy:

- wyznacza się w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej wewnętrznej (dz. nr ew.gr. 154/2).

3.2 Intensywność wykorzystania terenu, zgodnie z wnioskiem:

a) powierzchnia zabudowy panelami fotowoltaicznymi wyznaczana po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli: do 3,4155 ha.

b) powierzchnia zabudowy kontenerowymi magazynami energii, wraz z towarzyszącą planowanej inwestycji infrastrukturą, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia: do 3,458 ha.

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30%.

3.3 Parametry inwestycji:

a) moc zespołu elektrowni fotowoltaicznych: do 10 MW.

b) ilość paneli fotowoltaicznych: do 25 000 szt.

c) kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych: od 15° do 45° w stosunku do poziomu gruntu.

d) wysokość konstrukcji: od 2,0 m do 4,0 m od poziomu gruntu.

e) ilość inwerterów: do 200 szt.

f) magazyn energii o wymiarach:

- powierzchnia: od 16,0 m² do 100,0 m²,

- szerokość: od 2,0 m do 5,0 m,

- długość: od 8,0 m do 20,0 m,

- wysokość: od 2,0 m do 4,0 m,

- dach płaski (maksymalny kąt nachylenia połaci 15°),

- 1 kondygnacja nadziemna,

- ilość: do 10 sztuk.

g) stacja transformatorowo - kontrolna (w postaci prefabrykowanego kontenera):

- powierzchnia: od 6,0 m² do 18,0 m²,
- szerokość: od 2,0 m do 3,0 m,
- długość: od 3,0 m do 6,0 m,
- wysokość: od 2,0 m do 4,0 m,
- dach płaski (maksymalny kąt nachylenia połaci 15°),
- 1 kondygnacja nadziemna,
- ilość: do 10 sztuk.

h) Ponadto zakres przedsięwzięcia będzie obejmował infrastrukturę naziemną i podziemną związaną z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych, sieć energetyczną kablową podziemną nN oraz przyłącze elektroenergetyczne SN, inwertery/falowniki, system monitoringu, instalację odgromową, kabel telekomunikacyjny oraz inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

4. Ochrona środowiska przyrody i krajobrazu:

4.1 Teren objęty decyzją położony jest poza obszarami objętymi przestrzennymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336), w tym poza granicami obszarów Natura 2000 i projektowane zagospodarowanie terenu nie powinno wpłynąć znacząco na taki obszar.

4.2 Przedmiotowe zamierzenie budowlane zostało zakwalifikowane do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w § 3 ust. 1 pkt 54a lit b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm.), dla którego zachodzi obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W związku z powyższym, na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu 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.) dla przedmiotowego przedsięwzięcia wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia z dnia 1 sierpnia 2023 r., znak: RI.6220.7.2023.9, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Inwestycja winna być zaprojektowana i zrealizowana zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

4.3 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).

4.4 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).

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:

5.1 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 2024 r. poz. 1292) ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

5.2 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.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

6.1.1 Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.

6.1.2 Odprowadzenie ścieków: nie dotyczy.

6.1.3 Zaopatrzenie w energię elektryczną: za pomocą instalacji agregatu prądotwórczego (do zasilania awaryjnego).

6.1.4 Zaopatrzenie w energię ciepłą: nie dotyczy.

6.1.5 Odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo na teren inwestycji.

- 6.1.6 Gospodarowanie odpadami: zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.) oraz przepisami lokalnymi.
- 6.2 Powiązania komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej krajowej nr 65 (dz. nr ew. gr. 164) poprzez drogi gminne wewnętrzne (dz. nr 154/2, 154/1) projektowanym zjazdem na teren inwestycji. Budowa zjazdu z ww. drogi (tj. dz. nr 154/2) o nieutwardzonej nawierzchni, na warunkach określonych przez ich 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. W tym celu, przed wystąpieniem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę, zobowiązuje się wnioskodawcę do uzyskania warunków urządzenia dróg od ich zarządcy, w których zostaną określone szerokość drogi, warstwy konstrukcyjne, sposób korzystania.
- Zgodnie z wnioskiem, w granicach terenu objętego decyzją należy zlokalizować od jednego do sześciu miejsc postojowych do obsługi terenu objętego decyzją.
- 7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- 7.1 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).
- 7.2 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 tężności,
 - 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.
- 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
- 8.1 Teren objęty decyzją nie jest terenem górniczym i nie jest terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych oraz obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
- 8.2 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 2024 r. poz. 82) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach terenu objętego decyzją nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne.
- 8.3 Teren objęty wnioskiem znajduje się poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy, który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Dla zbiornika tego nie został ustanowiony obszar ochronny.
- 8.4. Na obszarze planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych tj. zbieracze, sączki.
- 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.1.521.2728.2024.LC z dnia 18.11.2024 r.: *Jak wynika z ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez Zarząd Zlewni w Augustowie, na terenie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych tj. zbieracze, sączki.*
- 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, zobowiązuje Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej przedmiotowych urządzeń melioracji wodnych oraz przestrzegania przepisów ustawy Prawo wodne.*

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 (wydruk w skali 1:1500), stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji.
10. Inne warunki i zalecenia wynikające z prawa materialnego, mające wpływ na rozwiązania projektowe inwestycji:
- 10.1. Projektowana inwestycja powinna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności z:
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 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 2024 r. poz. 54 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 2024 r. poz. 1112),
 - ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
 - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
 - ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).
- 10.2. Organ wydający decyzję o warunkach zabudowy, w ramach swoich ustawowych kompetencji nie bada zgodności planowanej inwestycji z przepisami techniczno-budowlanymi (m.in. z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), ponieważ należy to do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej wydającego pozwolenie na budowę.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wnioskiem z dnia 11.09.2023 r. (data wpływu do organu), uzupełnionym w dniach 20.11.2023 r. oraz 13.12.2023 r., wystąpił o ustalenie warunków zabudowy, dla terenu położonego w gminie Prostki, w obrębie geod. 0031 Prostki, stanowiącego część działki ewidencyjnej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów numerem 78, dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy elektrycznej do 10 MW wraz z budową obiektów budowlanych z nią związanych, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu.

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania pismem znak: RI.6730.65.2023.3 z dnia 15.12.2023 r., strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

W trakcie postępowania, Wójt Gminy Prostki, na podstawie art. 8 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 924 ze zm.) oraz art. 97 § 1 pkt 4) ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego, postanowieniem znak: RI.6730.65.2023.4 z dnia 15.12.2023 r., zawiesił prowadzone w niniejszej sprawie postępowanie, gdyż rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależało od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ, w związku z wydaniem przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego decyzji nr G-I/2023 z dnia 6 marca 2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycji w zakresie terminalu, dla inwestycji pn.: „Budowa gazociągu Konopki- Ełk-Mrągowo wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa mazowieckiego, podlaskiego i warmińsko-mazurskiego”, która na dzień wszczęcia niniejszego postępowania nie była ostateczna. Minister Rozwoju i Technologii decyzją znak: DLI-I.7620.15.2023.LB.10 z dnia 23.08.2024 r. uchylił w całości zaskarżoną decyzję Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr G-1/2023 z dnia 6 marca 2023 r. znak: WIN-I.747.4.1.2023 o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla inwestycji pn.: „Budowa gazociągu Konopki- Ełk-Mrągowo wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa mazowieckiego, podlaskiego i warmińsko-mazurskiego”, na odcinku od granicy województwa podlaskiego do obiektu sieci gazowej – ZZUP Orzysz wraz z zespołem służ (włącznie) w obrębie Aleksandrowo w gminie Orzysz w województwie warmińsko-mazurskim, i umorzył w całości postępowanie organu pierwszej instancji, ustąpiła wówczas przyczyna uzasadniająca zawieszenie postępowania. W związku z powyższym, postanowieniem znak: RI.6730.65.2023.5 z dnia 07.10.2024 r.,

podjęte zostało postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr 78 w obrębie Prostki gmina Prostki.

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

Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54 lit b oraz pkt 54a lit b rozporządzenia 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 01.08.2023r. Wójt Gminy Prostki, działając na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 pkt 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.6220.7.2023.9 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr 78 w obrębie Prostki, gmina Prostki, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzanie oceny oddziaływania na środowisko oraz określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia.

Z analizy ustaleń ww. decyzji oraz informacji zawartych we wniosku z dnia 11.09.2023r z późn.zm., wynika, że zakres inwestycji wskazanej we wniosku 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 01.08.2023 r.

Stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem:

Teren objęty wnioskiem obejmuje część działki ewidencyjnej o nr 78 o powierzchni ok. 4,94 ha.

Zgodnie z informacjami zawartymi na mapie zasadniczej, działka ta jest nie zabudowana, zaś teren objęty wnioskiem stanowi użytki gruntowe sklasyfikowane jako RIVa, RIVb, RV, PsIV, ŁIV, W-PsIV, PsIV.

Działka ta stanowi własność osób fizycznych.

Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej krajowej nr 65 (dz. nr 164) poprzez drogi gminne wewnętrzne (dz. nr 154/2, 154/1).

Istnieje możliwość zapewnienia wystarczającej dla planowanej inwestycji infrastruktury technicznej.

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).

Obszar objęty wnioskiem znajduje się poza obszarami objętymi przestrzennymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. 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.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w poza granicami GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy. Dla obszaru tego nie ustanowiono obszaru ochronnego.

Tutejszy organ działając zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 analizy wyznaczono w oparciu o art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną wyników analizy i oznaczono linią przerywaną koloru czarnego. Za front terenu organ przyjął część działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę (front terenu o szerokości ok. 233 m), oznaczony na załączniku graficznym literami A-B-C. Z uwagi na zakres mapy dołączonej do wniosku, granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości nieznacznie mniejszej od 3-krotnej szerokość frontu terenu, co pozostaje bez wpływu na wyniki analizy. Ponadto powyższy obszar wyznaczono w taki sposób, iż od granicy do granicy obszaru analizowanego została zachowana odległość nie mniejsza niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem (por. wyroki: NSA: z dnia 15 lutego 2012r., II OSK 2167/11; z dnia 10 lipca 2013 r., II OSK 610/12; z dnia 4 listopada 2015 r., II OSK 508/14; z dnia 10 listopada 2015 r., II OSK 548/14; z dnia 7 kwietnia 2016 r., II OSK 1962/14). Zgodnie z dostępnym orzecnictwem (wyrok NSA z dnia 28.08.2008r., sygn. akt II OSK 1533/07), obszar analizowany musi zostać wyznaczony dookoła, a więc z każdej strony (ze wszystkich stron) działki budowlanej objętej wnioskiem, jednakże nie znaczy już, że odległość granic tego obszaru z każdej strony bezwzględnie musi być taka sama.

Ze względu na fakt, że przedmiotem postępowania jest instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 i pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361), analizy należy dokonać w zakresie określonym w art. 61 ust. 3, a zatem ma zastosowanie art. 61 ust. 1 w pkt. 3, 4, 5, 6.

Wyniki analizy wskazują, że wnioskowane przedsięwzięcie spełnia wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt 3÷6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 12.11.2024 r. do dnia 26.11.2024 r.

2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie RZGW w Białymstoku, Zarząd Zlewni w Augustowie, organem właściwym w zakresie melioracji wodnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postanowienie uzgadniające projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych wydane przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie PGW Wody Polskie znak: BA.ZPU.521.2778.2024.LC z dnia 18.11.2024 r.

3) Powiatową Stacją Sanitarно-Epidemiologiczną w Ełku - organem właściwym w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postanowienie uzgadniające projekt decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych wydane przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ełku znak: ZNS.9022.4.202.2024 z dnia 20.11.2024 r.

4) 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 gminnej. Stąd, organ właściwy do wydania niniejszej decyzji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jednocześnie zarządcą drogi przyległej do terenu objętego decyzją, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych. 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.

- oraz zaopiniowany stosownie do art. 53 ust. 5e tej ustawy z:

5) operatorem systemu przesyłowego gazowego: GAZ-SYSTEM S.A., w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 65 metrów od osi planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opinia bez uwag, znak: OR-DL.420.2.2024.593 z dnia 21.11.2024, wydana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie, który informuje, iż na przedmiotowym terenie nie posiada gazociągów wysokiego ciśnienia oraz urządzeń będących w eksploatacji ww. operatora.

6) operatorem systemu dystrybucyjnego gazowego: Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 65 metrów od osi planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zaopiniowanie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5f ww. ustawy- brak przedstawienia opinii od dnia 12.11.2024 r. do dnia 26.11.2024 r.

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:

Na teren objęty niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.

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.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Przed upływem 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.

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.

Projekt decyzji:

Uprawniony architekt Agnieszka Twardowska
wpis na listę POIA RP w Białymstoku; PD-0404.



WÓJT GMINY
Rafał Wilczewski

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

Pobrano opłatę skarbową
na podstawie części I ust. 8 kol. 3 (598 zł)
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

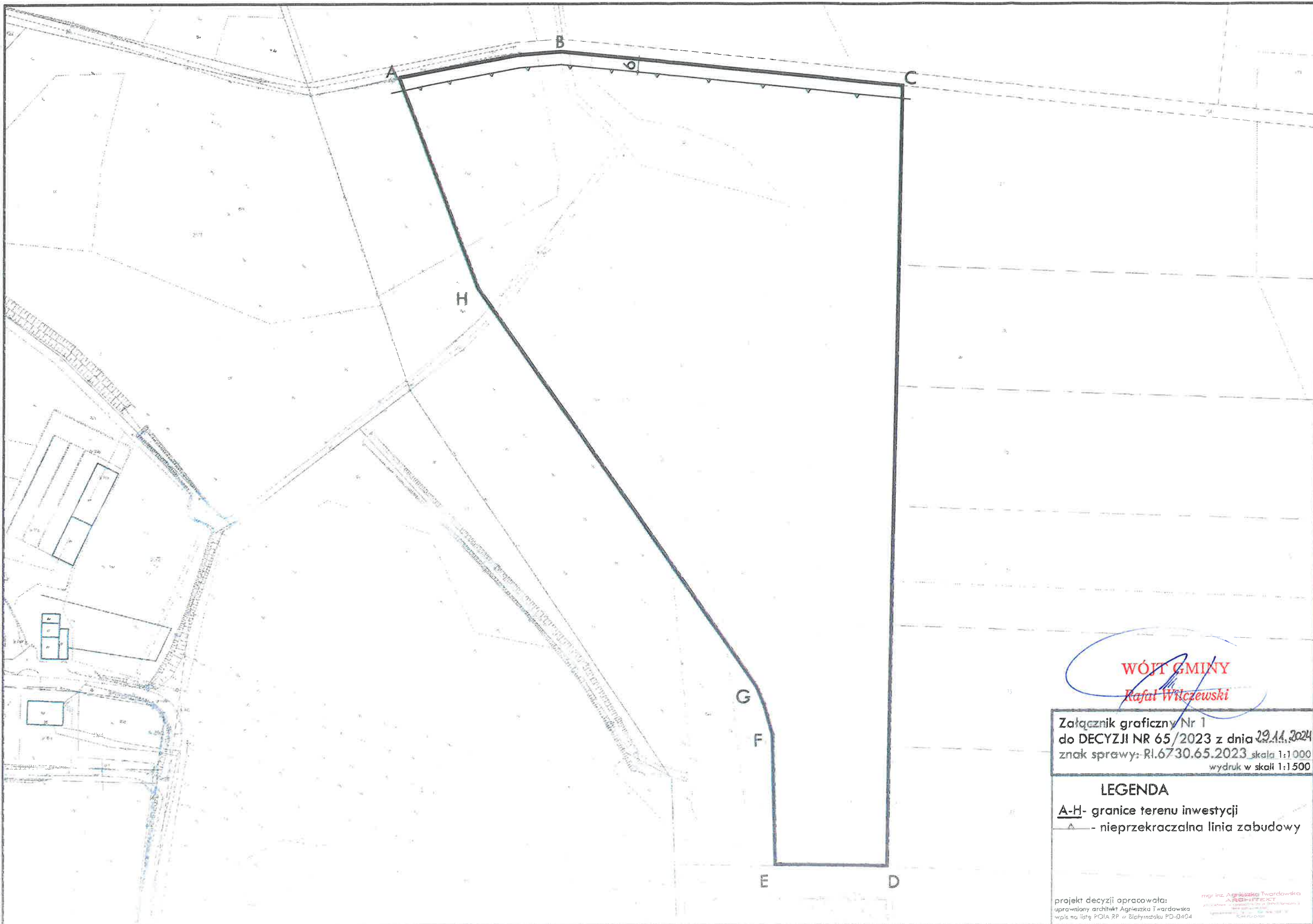
Otrzymują:

1. Wnioskodawca- PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.
2. Pozostałe strony postępowania wg odrębnego wykazu:

- D.Sz.
- M.B.O.
- Kat.M.
- K.P.
- A.E.P.
- S.B.W.
- D.P.

- I.P.
- J.D.
- K.R.D.
- A.D.
- Ag.M.
- Z.M.
- K.M.
- Al.M.
- Agn.M.
- J.M.

3. Gmina Prostki, aa.



WÓJT GMINY
Rafał Wilczewski

Załącznik graficzny Nr 1
do DECYZJI NR 65/2023 z dnia 29.11.2024
znak sprawy: RI.6730.65.2023 skala 1:1000
wydruk w skali 1:1500

LEGENDA

A-H- granice terenu inwestycji
▲ - nieprzekraczalna linia zabudowy

projekt decyzji opracowała:
uprawniony architekt Agnieszka Twardowska
wpis na listę POIA RP w Białymostku PD-0404

mgr inż. Agnieszka Twardowska
ARCHITECT
ul. ...
...
...

**Wyniki analizy
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

dotyczy: ustalenia wymagań dla nowej zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy elektrycznej do 10 MW wraz z budową obiektów budowlanych z nią związanych, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu (m. in. magazynami energii, stacjami transformatorowymi), na części działki o nr ew. gr. 78 w obrębie geod. 0031 Prostki, gmina Prostki.

Ze względu na fakt, że przedmiotem postępowania jest instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 i pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361), analizy należy dokonać w zakresie określonym w art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), a zatem ma zastosowanie art. 61 ust. 1 w pkt. 3, 4, 5, 6.

1. Uzbrojenie nieruchomości:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy.
- zaopatrzenie w energię elektryczną: za pomocą instalacji agregatu prądotwórczego (do zasilania awaryjnego).
- zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy.
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na teren inwestycji.

2. Użytkowanie gruntów: obszar wskazany przez inwestora, stanowi użytki gruntowe sklasyfikowane jako RIVa, RIVb, RV, PsIV, ŁIV, W-PsIV, PsIV.

3. Planowane przedsięwzięcie nie narusza przepisów odrębnych.

1. Teren objęty wnioskiem nie jest wpisany do rejestru zabytków ani 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 01.08.2023 r. Wójt Gminy Prostki, działając na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 pkt 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.6220.7.2023.9 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr 78 w obrębie Prostki, gmina Prostki, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzanie oceny oddziaływania na środowisko oraz określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia.

Z analizy ustaleń ww. decyzji oraz informacji zawartych we wniosku z dnia 11.09.2023 r. z późn.zm., wynika, że zakres inwestycji wskazanej we wniosku 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 01.08.2023 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 zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

4. Teren objęty decyzją położony jest poza obszarami objętymi przestrzennymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym poza granicami obszarów Natura 2000 i projektowane zagospodarowanie terenu nie powinno wpłynąć znacząco na taki obszar.

4. Zamierzenie budowlane 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze 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.

Dokonana w celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że nie istnieją przeciwwskazania do wydania decyzji, o którą wnioskuje Inwestor.

W rozpatrywanej sprawie warunki zawarte w art. 61 ust.1 pkt 3-6 ww. ustawy zostały łącznie spełnione.

WÓJT GMINY
Rafał Wilczyński

WÓJT GMINY
Rafał Wilczewski

Część graficzna - wyniki analizy funkcji
oraz cech zabudowy, skala 1:1000
znak sprawy: RI.6730.65.2023 wydruk 1:3000

LEGENDA

— - granice obszaru analizowanego
A-H - granice terenu inwestycji