

D E C Y Z J A Nr 17/2023
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Spółki „Copernic Black Sp. z o.o.”, ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków, w imieniu i na rzecz której występuje Pani XXXXXXXXX

U S T A L A M

na rzecz Spółki „Copernic Black Sp. z o.o.” warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Stętkiny o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 122/3 w obrębie Stętkiny, gmina Jonkowo.

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Elektrownie (kod PKOB: 2302)

2. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej PV Stętkiny o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 122/3 w obrębie Stętkiny, gmina Jonkowo – linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

3.1. Uwarunkowania przestrzenne

- a) Inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5 MW, w tym budowę:
- paneli fotowoltaicznych – do 20000 szt. Panele będą umiejscowione na specjalnych, stalowych konstrukcjach wsporczych opartych na słupkach, które będą wbijane w ziemię za pomocą kafara na głębokość do 2 m. Na słupkach będą zamontowane uchwyty, do których następnie będą mocowane szyny. Do połączenia wszystkich elementów stosowane są śruby ze stali nierdzewnej. Konstrukcje wraz z panelami tworzą stół fotowoltaiczny, którego długość i szerokość zależy od ilości umiejscowionych na nim paneli. Maksymalna wysokość stołów wynosi do 4 m. Odległość między stołami będzie wynosić od 2 m do 20 m;
 - falowników – do 84 sztuk. Dla planowanej inwestycji zastosowane będą falowniki stringowe lub centralne;
 - parterowych kontenerowych stacji transformatorowych – do 5 szt., każda o powierzchni do 40,0 m² i wymiarach maksymalnych 10,0 x 4,0 x 4,0 m. Dach stacji kontenerowej płaski;
 - okablowania solarnego;
 - instalacji elektrycznej AC. Połączenie liniami kablowymi poszczególnych falowników z szafką zbiorczą nn do 1,0 kV. Wartości napięcia instalacji po stronie AC (przemienno - prądowej): do 1,0 kV;
 - instalacji elektrycznej DC. Połączenie modułów fotowoltaicznych z falownikami za pomocą kabli solarnych, które są montowane do konstrukcji mocowań paneli. Wartości napięcia instalacji po stronie DC (stałoprądowej): do 2,0 kV;
 - oświetlenia i opcjonalnego systemu monitoringu;
 - instalacji monitorującej ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej;
 - instalacji odgromowej i zabezpieczającej;
 - ogrodzenia wraz z bramą;
 - opcjonalnych magazynów energii – do 5 sztuk, każdy o powierzchni do 75,0 m² i wymiarach maksymalnych 15,0 x 5,0 x 4,0 m.
- b) Maksymalna łączna powierzchnia terenu objętego przedmiotową inwestycją: maks. do 7,34 ha.
- c) Dopuszcza się instalację innych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji.

- d) W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się przebudowę sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- e) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

3.2. Linie zabudowy

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej o nr 527 (działka o nr ew. 97/1), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.
- b) Odległości od nieruchomości sąsiednich i lasu należy wyznaczyć zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- c) Odległości od elektroenergetycznych linii napowietrznych należy ustalić zgodnie z Polską Normą PN-E-05100-1 Elektroenergetyczne linie napowietrzne Projektowanie i budowa.
- d) Odległości od cieków oraz zbiorników wodnych należy przyjąć zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.).

3.3. Zagospodarowanie działki

- a) Warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) – zgodność planowanej inwestycji określonej w projekcie budowlanym z warunkami technicznymi stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia.
- b) Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia zagospodarowania terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, uwzględnić pasy ochrony funkcyjnej w poziomie nie mniejsze niż :
 - 18,5 m po każdej ze stron od osi istniejącej linii napowietrznej WN 110 kV,
 - 7 m po każdej ze stron od osi istniejących linii napowietrznych SN 15 kV i stacji transformatorowej 15/0,4 kV,
 - 3,5 m po każdej ze stron od osi istniejących linii napowietrznych nN 0,4 kV.
- c) W pasie ochrony funkcyjnej obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.
- d) W przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu lub planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie mniejszej niż:
 - 15 m po każdej ze stron od skrajnych przewodów linii napowietrznej WN 110 kV,
 - 10 m po każdej ze stron od skrajnych przewodów linii napowietrznych SN 15 kV i stacji transformatorowej 15/0,4 kV,
 - 5 m po każdej ze stron od skrajnych przewodów linii napowietrznych nN 0,4 kV, należy dokonać uzgodnień z ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Olsztynie, ul. Tuwima 6.
- e) Planowana zabudowa panelami fotowoltaicznymi nie może ograniczać eksploatacji linii elektroenergetycznych. W przypadku planowania budowy w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych dopuszcza się pozostawienie tych linii w istniejącym miejscu, jeżeli inwestor zapewni dostęp umożliwiający prace eksploatacyjne i modernizacyjne (możliwość dojazdu samochodu, koparki, itp. do istniejących słupów/linii) bez konieczności ingerencji w zabudowane na działce panele fotowoltaiczne i konstrukcje, na których będą one posadowione.
- f) Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, linii elektroenergetycznej oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii
- g) Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

- h) W przypadku konieczności przebudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych ENERGA-OPERATOR SA kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu, warunki techniczne ich przebudowy zostaną określone po wystąpieniu Wnioskodawcy od ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Olsztynie z wnioskiem o określenie warunków przebudowy kolizji. Koszty przebudowy ponosi Wnioskodawca wprowadzający zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu.
- i) Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej projektowanego obiektu na ogólnych zasadach przyłączania, wynikających z Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.
- j) Na fragmencie działki 122/3 obręb Stękiń, gmina Jonkowo oznaczonym linią rozgraniczającą teren inwestycji zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów znajduje się rów melioracyjny.
- k) Fragment działki nr 122/3 obręb Stękiń, gmina Jonkowo oznaczony linią rozgraniczającą teren inwestycji zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów graniczy z rzeką Struga Trojańska.
- l) Dla potrzeb konserwacyjnych wskazane jest pozostawienie wzdłuż skarp rowu melioracyjnego oraz brzegu rzeki pasa bez nasadzeń i ogrodzeń o szerokości 3m.
- m) Na ww. działce mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przzerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.
- n) Przedmiotowe urządzenie nie może powodować utrudnień w ruchu drogowym, w szczególności nie może oślniewać kierowców w każdym kierunku ani ograniczać widoczności.

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego

4.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska

- a) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).
- b) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 54 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 z późn. zm.).
- c) Przedmiotową inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja znak: GD.6220.23.2022 z dnia 01.12.2022 r., wydana przez Wójta Gminy Jonkowo).
- d) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
- e) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

4.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

- a) Na przedmiotowej działce znajduje się kapliczka wpisana do rejestru zabytków pod nr A-3107. Linie rozgraniczające przedmiotową inwestycję nie obejmują zabytkowego obiektu wpisanego do rejestru zabytków.
- b) Nakazy i zakazy dotyczące ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską należy przyjąć zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).
- c) Zgodnie z art. 5 pkt. 3, 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza i polega, w szczególności na zapewnieniu warunków zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, a także korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

- d) Wszelkie działania inwestycyjne przy zabytkowym obiekcie winny być prowadzone z poszanowaniem substancji zabytkowej wraz z maksymalnym jej zachowaniem oraz z użyciem materiałów budowlanych historycznie uzasadnionych.
- e) Zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w tym prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni.
- f) Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Jonkowo.

5. Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach gruntów ornych Br-RVI, ŁIV, ŁV, N, PsIV, RIVa, RV, RVI oraz W-ŁV, a zatem przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę gruntów rolnych na nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 6.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych projektowanej w ramach przedmiotowej inwestycji.
- 6.2. Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie dotyczy.
- 6.4. Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.
- 6.5. Ogrzewanie: nie dotyczy.
- 6.6. Gospodarka odpadami: na podstawie przepisów odrębnych.

7. Warunki obsługi komunikacyjnej

- 7.1. Obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej o nr 527 (działka o nr ew. 97/1 i 122/1).
- 7.2. Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.
- 7.3. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.).

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 8.1. Inwestycję sytuować i roboty prowadzić przy uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – w szczególności określonych w art. 5, ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
- 8.2. Inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcje obiektu).
- 8.3. Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice działek, do których inwestor posiada tytuł prawny oraz ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także negatywnie wpływać na środowisko.
- 8.4. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nieutrudniający dostępu do drogi oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 8.5. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

9. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach osuwania się mas ziemnych

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny

zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

10. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia

- 10.1. W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę – należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
- 10.2. W zależności od rodzaju inwestycji projekt budowlany wymaga uzgodnienia zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

W dniu 28.12.2022 r. (data wpływu do Urzędu: 03.01.2023r.) Spółka „Copernic Black Sp. z o.o.”, w imieniu i na rzecz której występuje Pani XXXXXXXXX, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Stętkiny o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 122/3 w obrębie Stętkiny, gmina Jonkowo.

Projektowana inwestycja polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej PV Stętkiny o łącznej mocy do 5 MW i obejmować będzie budowę: paneli fotowoltaicznych, falowników, parterowych kontenerowych stacji transformatorowych, okablowania solarnego, instalacji elektrycznej AC, instalacji elektrycznej DC, oświetlenia i opcjonalnego systemu monitoringu, instalacji monitorującej ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej, instalacji odgromowej i zabezpieczającej, ogrodzenia wraz z bramą, opcjonalnych magazynów energii.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja związana jest z instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, iż tego rodzaju zabudowa nie wymaga zachowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, czyli dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu istniejących w obszarze analizowanym oraz dostępu do drogi publicznej. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 3 w/w ustawy oznacza w konsekwencji brak wymogu określania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W wyniku analizy materiałów źródłowych stwierdzono że spełnione zostały przepisy art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- w celu spełnienia warunku, iż teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze należy zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskać niezbędne uzgodnienia;
- w celu spełnienia warunku, iż zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi należy zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskać niezbędne uzgodnienia;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - 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 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 §4 kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie – pismo znak: GP.6730.1.2023 z dnia 09.03.2023r. W dniu 20.03.2023r. wpłynęło pismo znak: EOP/KP/6/2023/03/034512 od Energa-Operator S.A. informujące, że w obszarze nieruchomości objętej planowaną inwestycją znajdują się linie napowietrzne WN 110 kV, SN 15 kV i nN 0,4 kV oraz stacja transformatorowa SN/nN 15/0,4 kV i wynikających z tego ograniczeniach.

Informacja o przebiegu linii elektroenergetycznych oraz pouczenie w zakresie konieczności uwzględnienia ograniczeń z tego wynikających została zawarta w treści niniejszej decyzji. W dniu 29.03.2023r. wpłynęło pismo znak: BI.RUM.0154.13.2023.UP od PGW Wody Polskie RZGW w Białymstoku informujące o przekazaniu wg właściwości zawiadomienia o wszczęciu postępowania do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku wobec faktu, iż Dyrektor RZGW w Białymstoku nie jest organem właściwym w przedmiotowej sprawie. W wyznaczonym terminie pozostałe strony nie wniosły uwag.

Przed wydaniem decyzji zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzono następujące uzgodnienia:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie obszarów objętych ochroną konserwatorską. W/w organ nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.
 - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ze Starostą Powiatu Olsztyńskiego jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych. W/w organ nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.
 - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 z PGW Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku Zarząd Zlewni w Elblągu jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownego postanowienia: GD.ZPU.2.521.167.2023.EB z dnia 15.03.2023r.
 - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Olsztynie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownego postanowienia: ZDW.TU/5330/231/2023 z dnia 14.03.2023r.
- na podstawie art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 195) z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownego postanowienia: ZNS.9022.3.55.2023.PS z dnia 20.03.2023r.

POUCZENIE

Decyzję niniejszą wydaje się na czas nieokreślony

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

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Wójt Gminy Jonkowo jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

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. 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 wnioski 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 wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. 503 z późn. zm.), wszczyną się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy przepisy art. 51 ust. 2 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 (graficzny) - mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik nr 2 (opisowy) – analiza urbanistyczna dla części działki o nr ew. 122/3 w obrębie Stękiń, gmina Jonkowo.
3. Załącznik nr 3 (graficzny) - analiza urbanistyczna w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Copernic Black Sp. z o.o. (na ręce pełnomocnika)
2. XXXXXXXXXXXXXXX
3. Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie
4. Nadleśnictwo Kudypy
5. Gmina Jonkowo
6. XXXXXXXXXXXXXXX
7. XXXXXXXXXXXXXXX
8. PGW Wody Polskie reg. Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku
9. Energa-Operator S.A.

Do wiadomości:

1. Starosta Olsztyński
2. a/a

ANALIZA URBANISTYCZNA DLA CZEŚCI DZIAŁKI O NR EW. 122/3
W OBRĘBIE STĘKINY, GMINA JONKOWO

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (t.j. Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1589).

1. Teren inwestycji.

Działka ewidencyjna o nr ew. 122/3 w obrębie Stękiń, gmina Jonkowo.

2. Wnioskodawca.

Spółka „Copernic Black Sp. z o.o.”

3. Rodzaj zamierzenia inwestycyjnego.

Budowa farmy fotowoltaicznej PV Stękiń o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 122/3 w obrębie Stękiń, gmina Jonkowo.

4. Organ wydający decyzję.

Wójt Gminy Jonkowo.

5. Charakterystyka terenu inwestycji.

Przedmiotowa inwestycja dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach gruntów ornych Br-RVI, ŁIV, ŁV, N, PsIV, RIVa, RV, RVI oraz W-ŁV. Linie rozgraniczające teren inwestycji obejmują powierzchnię 7,34 ha.

6. Określenie warunków dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

Projektowana inwestycja polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej PV Stękiń o łącznej mocy do 5 MW i obejmować będzie budowę: paneli fotowoltaicznych, falowników, parterowych kontenerowych stacji transformatorowych, okablowania solarne, instalacji elektrycznej AC, instalacji elektrycznej DC, oświetlenia i opcjonalnego systemu monitoringu, instalacji monitorującej ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej, instalacji odgromowej i zabezpieczającej, ogrodzenia wraz z bramą, opcjonalnych magazynów energii w obrębie Stękiń, gmina Jonkowo. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja związana jest z instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, iż tego rodzaju zabudowa nie wymaga zachowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, czyli dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu istniejących w obszarze analizowanym oraz dostępu do drogi publicznej. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 3 w/w ustawy oznacza w konsekwencji brak wymogu określania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Określenie dostępu wnioskowanego terenu do drogi publicznej.

Dla planowanej inwestycji nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej o nr 527 (działka o nr ew. 97/1 i 122/1).

8. Określenie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu.

Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: zaopatrzenie w energię elektryczną, w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.

9. Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach

gruntów ornych Br-RVI, ŁIV, ŁV, N, PsIV, RIVa, RV, RVI oraz W-ŁV, a zatem przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę gruntów rolnych na nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.

10. Zgodność decyzji o przepisami odrębnymi.

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i nie narusza przepisów szczególnych:

- Ustawa 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 2021 r. poz. 247);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 2409);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 112 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

11. Podsumowanie.

Na podstawie wyników analizy urbanistycznej uznaje się, iż warunki wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zostały łącznie spełnione. W związku z powyższym inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej PV Stękińki o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 122/3 w obrębie Stękińki, gmina Jonkowo nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzonej inwestycji jest możliwe.

**ANALIZA STANU PRAWNEGO I FAKTYCZNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EW. 122/3
W OBREBIE STĘKINY, GMINA JONKOWO**

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

1. Spółka „Copernic Black Sp. z o.o.”, w imieniu i na rzecz której występuje Pani XXXXXXXX, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Stękińki o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 122/3 w obrębie Stękińki, gmina Jonkowo.
2. Maksymalna powierzchnia terenu objętego przedmiotową inwestycją: maks. do 7,34 ha.
3. Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).
4. Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 54 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 z późn. zm.).
5. Na przedmiotowej działce znajduje się kapliczka wpisana do rejestru zabytków pod nr A-4200 w dniu 19.03.1991 r. Linie rozgraniczające przedmiotową inwestycję nie obejmują zabytkowego obiektu wpisanego do rejestru zabytków.
6. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach gruntów ornych Br-RVI, ŁIV, ŁV, N, PsIV, RIVa, RV, RVI oraz W-ŁV, a zatem przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę gruntów rolnych na nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.
7. Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należało ustalić warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej PV Stękińki o łącznej mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 122/3 w obrębie Stękińki, gmina Jonkowo.
8. Zgodnie z art. 61. ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - 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 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.