

GK.6730.107.2021

DECYZJA Nr 63/2021
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku Pana ██████████ ██████████ pełnomocnika Fundacji „Nasza Warmia” z siedzibą w Łęgutach 1, 11-036 Gietrzwałd w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW na działce nr 64/2 w obrębie Stęki gmina Jonkowo

I. Rodzaj inwestycji: budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Projektowana inwestycja obejmuje budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW na działce nr 64/2 w obrębie Stęki gmina Jonkowo.

Planowana instalacja fotowoltaiczna obejmować będzie posadowienie nie więcej niż 2288 sztuk paneli fotowoltaicznych (moduły 430Wp) wraz ze stacją transformatorową. Panele ustawione będą w rzędach, zamontowane na konstrukcji pod kątem 30 stopni. Wysokość całej konstrukcji nie przekroczy 3,5m.

Zgodnie z wnioskiem inwestora planowana powierzchnia zabudowy elektrowni fotowoltaicznej wynosić będzie 1,3ha przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019r. poz. 1839).

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy co najmniej 6m od granicy z drogą gminną wewnętrzną działka nr 67, natomiast minimalne odległości od działek sąsiednich określają przepisy odrębne.

W obszarze nieruchomości objętej planowaną inwestycją znajduje się linia napowietrzna SN 15kV. Planowana zabudowa panelami fotowoltaicznymi nie może ograniczać eksploatacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie przepisów odrębnych:

Realizacja inwestycji:

a) musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1333 ze zm.);

b) musi spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065);

c) musi przestrzegać stosownych przepisów odrębnych warunkujących minimalne odległości obiektów budowlanych od wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych obiektów mogących mieć wpływ na ich lokalizację w szczególności przepisów dotyczących minimalnych odległości od lasów;

d) przedmiotowa decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu rozpatruje inwestycję wyłącznie w ujęciu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zaś prawa budowlanego i przepisów wykonawczych do niego. Wobec powyższego zgodność planowanej inwestycji określonej w projekcie budowlanym z przepisami prawa budowlanego stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia.

3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) Wnioskowana inwestycja uzyskała decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW na działce nr 64/2 obręb Stęki, gmina Jonkowo (Decyzja z dnia 28.06.2021r. znak GK.6222.7.2021).

b) Teren planowanej inwestycji zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004r. (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1098) położony jest poza obszarami objętymi ochroną.

- c) W zakresie ochrony środowiska mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1219 ze zm.).
- d) W zakresie melioracji mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 624).
- e) W zakresie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych: inwestycja nie jest zlokalizowana w granicach udokumentowanego zbiornika wód podziemnych.
- f) Uciążliwość inwestycji musi zawierać się w granicach nieruchomości, a żadna forma zagospodarowania nie może obniżać standardu środowiska określonego w przepisach szczególnych dla danej kategorii terenu na sąsiadujących obszarach położonych poza granicami nieruchomości.
- g) Teren nie jest objęty żadnymi formami ochrony konserwatorskiej.
- h) Teren inwestycji nie jest obszarem górniczym, obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych oraz zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi.

4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej wewnętrznej (działka nr 67) na warunkach i za zgodą właściciela lub zarządcy tej drogi;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- c) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- d) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- e) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- f) gospodarka odpadami – na podstawie przepisów odrębnych;
- g) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren działki, bez możliwości niekontrolowanego spływu wód na działki sąsiednie.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Mają zastosowanie wymogi określone w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne pokazane są na mapie stanowiącej *Załącznik graficzny Nr 1* do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Z wnioskiem w sprawie ustalenia przedmiotowych warunków zabudowy terenu zwrócił się do Wójta Gminy Jonkowo ██████████ pełnomocnik Fundacji „Nasza Warmia” przedkładając wymagane przepisami dokumenty, określone w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W swoim wniosku wskazała, iż zamierza wybudować elektrownię fotowoltaiczną o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 64/2 w obrębie Stęki gmina Jonkowo.

W toku postępowania ustalono, że:

- teren nieruchomości nr 64/2 w obrębie Stęki w gminie Jonkowo nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- na terenie tym nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynikający z przepisów szczególnych.

Projektowana inwestycja polegać będzie na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW na działce nr 64/2 w obrębie Stęki gmina Jonkowo. Ponieważ cała inwestycja związana jest z instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że 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:

- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- działka nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Analiza informacji o działce zawartych w ewidencji gruntów wykazała, że w granicach działki nr 64/2 obręb Stęki gmina Jonkowo nie znajdują się grunty, które w myśl zapisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 2017r. poz. 1161) są objęte ochroną,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

- zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przy realizacji inwestycji należy zachować warunki dotyczące działań ochronnych i minimalizujących oddziaływanie na środowisko zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (Decyzja z dnia 28.06.2021r. znak GK.6222.7.2021).

Zgodnie z art. 61 §4 kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie – pismo znak: GK.6730.107.2021 z dnia 26.08.2021r. W dniu 13.09.2021r. wpłynął wniosek Energa-Operator informujący o przebiegu przez teren inwestycji czynnej linii napowietrznej 15kV. Informacja o urządzeniach elektroenergetycznych została umieszczona w treści decyzji. W wyznaczonym terminie inne strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

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 6 ze Starostą Powiatu Olsztyńskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych. W/w organ nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.

Uzgodnień z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy nie przeprowadzono, ponieważ żadna z sytuacji w przedmiotowej sprawie nie występuje.

Zgodnie art. 3 pkt. 1a ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. 2021r. poz. 195) przeprowadzono uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownego postanowienia ZNS.9022.6.211.2021.MG z dnia 6.09.2021r.

W niniejszej decyzji oprócz wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588) oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589 z 2003r.).

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 (art. 5 pkt 3 w/w ustawy).

P o u c z e n i e

- 1) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy – art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy jw.
- 3) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy – art. 63 ust. 4.
- 4) Decyzja o warunkach zabudowy – za zgodą osoby, na rzecz której została wydana, może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przejmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji – art. 63 ust. 5.
- 5) Organ stwierdzi wygaśnięcie decyzji (art. 65 ust. 1), jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.
- 6) Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający pozwolenie na budowę – art. 55 ustawy jw.
- 7) Realizacja inwestycji musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, które należy złożyć za pośrednictwem Wójta Gminy Jonkowo, w ciągu 14 dni od daty otrzymania 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 oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się

ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia jej do WSA. Po złożeniu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania nie jest możliwe skuteczne jego cofnięcie.

Decyzję otrzymuje:

1. Fundacja Nasza Warmia (na ręce pełnomocnika)

████████████████████
████████████████████
████████████████████

Do wiadomości:

1. Starosta Olsztyński

2. A/a

Załącznik Nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy Nr 63/2021 z dnia 17.09.2021r.

Wyniki analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W skład poniższej analizy wchodzi:

Część tekstowa – stanowiąca treść analizy:

Podstawą prawną sporządzenia niniejszej analizy jest Rozporządzenie 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. z 2003r. Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1589).

1. Teren inwestycji

Działka ewidencyjna nr 64/2 w obrębie geodezyjnym Stętkiny gmina Jonkowo

2. Wnioskodawca

Pan [REDAKTOWANE] pełnomocnik Fundacji „Nasza Warmia”

3. Rodzaj zamierzenia inwestycyjnego

Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW

4. Organ wydający decyzję

Wójt Gminy Jonkowo

5. Charakterystyka terenu inwestycji

Zgodnie ze złożonym wnioskiem o warunki zabudowy teren inwestycji obejmuje obszar o powierzchni 1,3225ha. Teren inwestycji obejmuje działkę ewidencyjną nr 64/2 położoną w obrębie Stętkiny gmina Jonkowo. Teren inwestycji stanowi grunt niezabudowany.

Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Jonkowo:

- teren planowanej inwestycji zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004r. (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1098) położony jest poza obszarami objętymi ochroną,
- na terenie nie występują grunty rolne i leśne chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
- teren inwestycji nie jest terenem górniczym,
- teren inwestycji nie jest obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- teren inwestycji nie jest zagrożony niebezpieczeństwem powodzi.
- teren inwestycji nie jest objęty żadnymi formami ochrony konserwatorskiej
- przy realizacji inwestycji należy zachować warunki dotyczące działań ochronnych i minimalizujących oddziaływanie na środowisko zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (Decyzja z dnia 28.06.2021r. znak GK.6222.7.2021).

6. Wyniki analizy

Charakterystyka funkcji zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu	
Obszar analizowany	Projektowana inwestycja polegać będzie na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 64/2 w obrębie Stętkiny gmina Jonkowo.
Linia zabudowy	Ponieważ cała inwestycja związana jest z instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu działki	Oznacza to, że tego rodzaju zabudowa nie wymaga zachowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, czyli dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu istniejących w obszarze analizowanym.
Szerokość elewacji frontowej	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.
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	

Geometria dachu
Dostęp do drogi publicznej
Dla planowanej inwestycji nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu
Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej wewnętrznej (działka nr 67) na warunkach i za zgodą właściciela lub zarządcy tej drogi; zaopatrzenie w energię elektryczną, w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.
Zgodność z przepisami odrębnymi
Realizacja planowanego zamierzenia budowlanego musi być zgodna z przepisami odrębnymi - zgodność z przepisami odrębnymi stwierdzona zostanie po uzyskaniu wymaganych prawem uzgodnień.
Zamierzenie budowlane nie znajduje 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 (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.