

**DECYZJA NR 91/2023**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) dalej upzp oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) dalej kpa po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.06.2023r. (data wpływu: 12.06.2023 r.), złożonego przez p. Krzysztofa Busseka, ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice, pełniącego role pełnomocnika - Prime PV ASSETS Sp. z o.o. ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk oznaczonego jako strona postępowania

**ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 1-2 instalacji fotowoltaicznej pn. SADY o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, na części działki o numerze ewidencyjnym 76 obręb Sady, gmina Mikołajki, dla której inwestorem jest Prime PV ASSETS Sp. z o.o.

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji**

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy 1-2 instalacji fotowoltaicznej pn. SADY o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania na części działki o numerze ewidencyjnym 76. Inwestycja z przeznaczeniem na cele produkcji energii ze źródeł odnawialnych.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu**

- 1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linia zabudowy: na załączniku graficznym nr 1 do decyzji ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z drogą wewnętrzną dz. nr 74;
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – 0,55 (55 %);
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemne, jednak nie więcej niż 5,0 m;
  - d) maksymalna wysokość okapu: 5,0 m;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi):– 20,0 m;
  - f) geometria dachu: nie ustala się;
  - g) do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały nawiązujące pod względem kolorystyki i faktury do lokalnych cech zabudowy wiejskiej gminy Mikołajki – dachówka ceramiczna lub blacho dachówka w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej.
- 2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) wnioskowany teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.);

- b) na terenie objętym wnioskiem nie są zlokalizowane obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
- 3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w którym obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.) oraz przepisy odrębne, w tym w szczególności: Rozporządzenie Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2003 r. Nr 52, poz. 725) oraz Uchwała Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniająca uchwałę Nr XXII/430/12 z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2256);
- b) zgodnie z § 5 ust. 1 ww. Uchwały Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2256) zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych;
- c) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zmianami);
- d) wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1893 z późn. zm.) jako mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: „, zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. – przy czym zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 2 jako powierzchnię zabudowy rozumie się „ powierzchnie terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnie przeznaczoną do przekształcenia w tym tymczasowego w celu realizacji przedsięwzięcia” – dla której przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy ooś może być wymagane. W trakcie postępowania z zakresu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 1-2 instalacji fotowoltaicznych pn. SADY, na terenie działki nr ew. 76 obręb Sady, o mocy do 2MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania” – Decyzja Burmistrza Miasta Mikołajki o środowiskowych uwarunkowaniach nr IDŚ.6220.2.2023 z dnia 08 maja 2023r.
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- Dostęp do drogi publicznej – zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp w związku z art. 61 ust. 1 pkt 2



upzp dostęp do drogi publicznej dla instalacji odnawialnego źródła energii nie jest wymagany, przy czym teren inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej dz. ew. nr 74. Lokalizacja miejsc postojowych w granicach własnych działki.

- 5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) energia elektryczna – z sieci na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
  - c) kanalizacja sanitarna – nie dotyczy;
  - d) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowy spływ wód opadowych w granicach własnych działki;
  - e) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
  - f) odpady stałe – nie dotyczy.

### **3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Projektowana inwestycja nie może powodować:

- a) ograniczenia dostępu do drogi publicznej właścicielom sąsiednich nieruchomości,
- b) pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- c) uciążliwości wywołanej przez hałas, wibracje (drgania), zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- d) pogorszenie stosunków wodnych na sąsiednich nieruchomościach.

### **4. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji, którą otrzymuje inwestor. Akta sprawy znajdują się w Urzędzie Miejskim w Mikołajkach.

### **Uzasadnienie decyzji**

Krzysztofa Busseka, ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice, pełniącego role pełnomocnika - Prime PV ASSETS Sp. z o.o. ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Ponieważ wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przygotowanie projektu decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 60 ust. 4 upzp.

W trakcie postępowania przeprowadzono zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 2 upzp analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Z analizy stanu prawnego wynika, że właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 76 jest osoba fizyczna - Rafał Klimowicz. Działka 76 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne o użytku RIVb. Powierzchnia działki objętej wnioskiem wynosi 2 3134 m<sup>2</sup>. Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki*, teren nie jest zlokalizowany w granicach zwartej zabudowy wsi. Z analizy stanu faktycznego wynika, że obecnie teren objęty wnioskiem jest niezabudowany, wykorzystywany w sposób rolniczy. Teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w którym obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916)

W trakcie postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 6 upzp przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, z której wynika, że w stosunku do wnioskowanego terenu mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.).

Jako strony w postępowaniu organ tutejszy przyjął właścicieli nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji. Inwestora oraz pozostałe strony w niniejszym postępowaniu, zawiadomiono na piśmie zgodnie z art. 53 ust. 1 upzp.

Zgodnie z art. 61 ust 3 upzp w sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt. 1-2 ustawy ponieważ przedmiot sprawy stanowi instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 pkt 3-5 upzp:

- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze wskazanym w art. 61 pkt. 6 litera a) –c).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp uzyskano uzgodnienie ze Starostą Mrągowskim jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych. Pismem z dnia 18.07.2023r. (doręczonym 20.07.2023) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp nie wyrażenie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1 upzp, uznaje się za uzgodnienie decyzji. Termin 14 dni na uzgodnienie upłynął 4.08.2023r.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 upzp uzyskano uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Pismem z dnia 18.07.2023r. (doręczonym 20.07.2023) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust 5c. upzp nie wyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji. Termin 21 dni na uzgodnienie upłynął 11.08.2023r.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 upzp uzyskano uzgodnienie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji wodnych. Pismem z dnia 18.07.2023r. (doręczonym 20.07.2023) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp nie wyrażenie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1 upzp, uznaje się za uzgodnienie decyzji. Termin 14 dni na uzgodnienie upłynął 4.08.2023r.

#### **Pozostałe warunki:**

- 1) projektowanie zlecić uprawnionej jednostce,
- 2) projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać wymagane uzgodnienia,
- 4) dokumentację techniczną złożyć we właściwym organie zgodnie z ustawą prawo budowlane.

#### Pouczenie





