

DECYZJA NR 93/2023
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 09.06.2023r. (data wpływu: 12.06.2023 r.), złożonego przez p. Agata i Dariusz Szczygieł, zam. ul. Jodłowa 23, 15-523 Grabówka i Adama Bargłowskiego zam. ul. Skorupska 12/28, 15-048 Białystok – prowadzący działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej pod nazwą SOLARPROJEKT S.C. oznaczonych jako strony postępowania

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na na budowie instalacji paneli fotowoltaicznych – elektrowni słonecznej o mocy elektrycznej do 1,0MW, wraz z innymi niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, kontenerowej stacji transformatorowej, na działce o numerze ewidencyjnym 191/1 oraz na części działek 164/3 i 191/2 w obrębie Woźnice, gmina Mikołajki, dla której inwestorami są Agata i Dariusz Szczygieł i Adama Bargłowski – prowadzący działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej pod nazwą SOLARPROJEKT S.C.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy instalacji paneli fotowoltaicznych – elektrowni słonecznej o mocy elektrycznej do 1,0MW, wraz z innymi niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, kontenerowej stacji transformatorowej na działce o numerze ewidencyjnym 191/1 oraz na części działek 164/3 i 191/2. 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 15,0 m od zewnętrznej krawędzi drogi dz. nr 464/2;
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – 0,25 (25%);
- c) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemne, jednak nie więcej niż 5,0 m liczone do najwyższej kalenicy budynku,
- d) maksymalna wysokość okapu: 4,0 m;
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi):– 10,0 m;
- f) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35 stopni;
- 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;

- h) należy zachować sprawność użytkową istniejących urządzeń melioracji wodnej (zbiornik drenarski i rów). W przypadku konieczności przebudowy/likwidacji urządzeń należy uzyskać stosowną zgodę wodno-prawną, a projekt uzgodnić z właściwą miejscowo spółką wodną lub właścicielem urządzeń.
- 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 Mazurskiego Parku Krajobrazowego - otulina, 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: Uchwała Nr X/38/77 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Olsztynie z dnia 8 grudnia 1977 r. w sprawie utworzenia Mazurskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. WRN w Olsztynie Nr 11, poz. 51 z 1977 r.) oraz Rozporządzenie Nr 9 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2006 r. Nr 20, poz. 506)
 - b) teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - Wschód, 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: uchwała nr XLIV/637/22 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód (Dz. Urz. z 2022 r. poz. 5617)
 - c) zgodnie z § 5 ust. 1 ww. Rozporządzenie Nr 136 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny – Mazurskiego Parku Krajobrazowego Wschód (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2008 r. Nr 178, poz. 2618) zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych;
 - d) 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);
 - e) 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 instalacji paneli fotowoltaicznych – elektrowni słonecznej o mocy elektrycznej do 1,0 MW, wraz z innymi niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, kontenerowej stacji transformatorowej, na terenie działki o nr geod. 191/1 oraz na części działek 164/3 i 191/2 położonych na terenie gminy Mikołajki, obręb Woźnice” – Decyzja Burmistrza Miasta Mikołajki o środowiskowych uwarunkowaniach nr OŚ.6220.4.2022. z dnia 20 marca 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 (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) dostęp do drogi publicznej dla instalacji odnawialnego źródła energii nie jest wymagany, przy czym teren inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej dz. ew. nr 464/2. 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 – gromadzenie odpadów stałych w typowych pojemnikach umożliwiających segregację zgodnie z gminnym regulaminem gospodarki odpadami.

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. Akta sprawy znajdują się w Urzędzie Miasta i Gminy w Mikołajkach.

Uzasadnienie decyzji

Agata i Dariusz Szczygieł oraz Adam Bargłowski złożyli 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 191/1, 164/3 i 191/2 jest Dariusz Bałdyga. Działki 191/1, 164/3 i 191/2 oznaczone są w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne o użytku RIVb. Powierzchnia działki objętej wnioskiem wynosi 20000 m². Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki*, teren częściowo 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 Mazurskiego Parku Krajobrazowego - otulina i Obszarze Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - Wschód 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt. 1-2 upzp 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. 5b przepisu, o którym mowa w ust. 4 pkt 8 (uzgadniania inwestycji położonych na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody), nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.), w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

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 – Postanowienie Bl.ZPU.3.521.1413.2023.MG z dnia 25.07.2023r.

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

Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie zgodnie z art. 53 ust.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego, 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 decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres prawny 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.

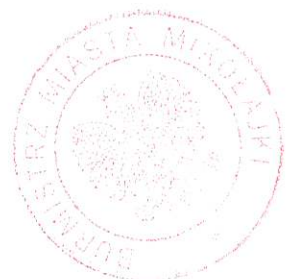
Otrzymują:

- 1) Inwestor
- 2) strony wg wykazu.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 poz. 2142 t.j. ze zm.)
pobrano opłatę skarbową w wysokości 598zł.

Sprawę prowadzi Katarzyna Patermann
Tel. 087 42 19 056

BURMISTRZ
Dziotz Jakobowski

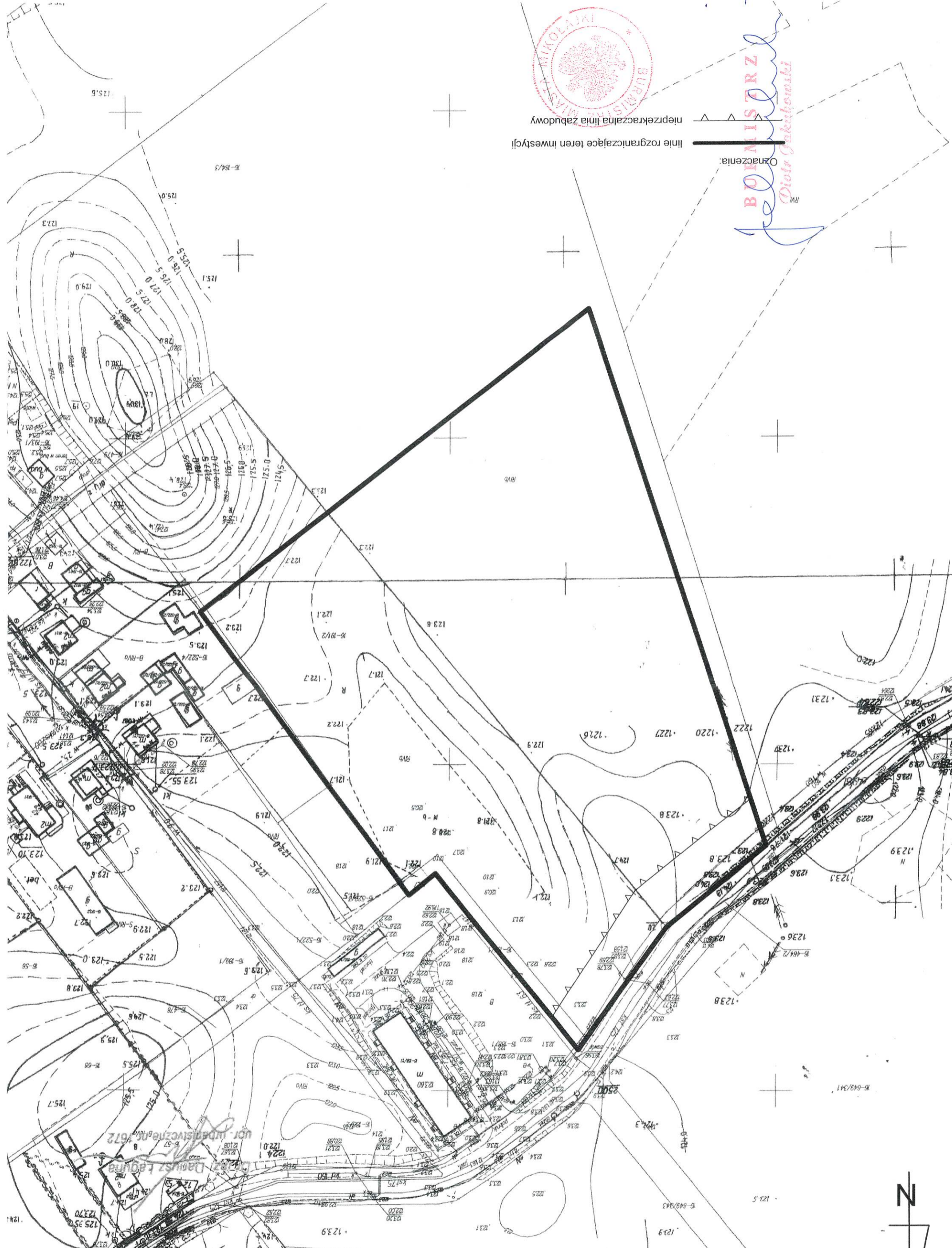




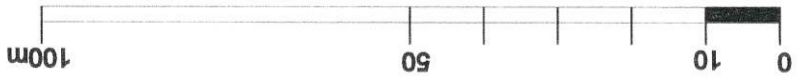
BURMISTRZ
Dziękuję

linia rozgraniczająca teren inwestycji
nieprzekraczalna linia zabudowy

Oznaczenia:



SKALA 1:1000



z dnia 13 09 2013
do decyzji nr 93/1023
załącznik nr 1

Dziękuję
Dziękuję za
dotychczasową pomoc

125.0
122.20
125.21
52