

DECYZJA NR 96/2022
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 2022 r., poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.03. 2022r. (data wpływu: 14.03.2022 r.), złożonego przez Paulinę Kosicką pełnomocnika Elektrowni PV 82 Sp. z o.o., Puławska 2/7, 02-566 Warszawa oznaczoną jako strona postępowania

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej Tałty wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki o numerze ewidencyjnym 222/1 w obrębie geodezyjnym Tałty, gmina Mikołajki, dla której inwestorem jest Elektrownia PV 82 Sp. z o.o., Puławska 2/7, 02-566 Warszawa

a) Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy odnawialnego źródła energii – elektrownia słoneczna wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 1MW na części działki o numerze ewidencyjnym 222/1. Inwestycja z przeznaczeniem na cele produkcji energii ze źródeł odnawialnych. Powierzchnia terenu inwestycji ok.3,2 ha.

b) 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;
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – nie ustala się;
- c) maksymalna wysokość obiektów: 5,0 m,
- d) maksymalna wysokość okapu budynków: nie ustala się;
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków (elewacji od strony drogi):– nie ustala się;
- f) geometria dachów: nie ustala się;
- g) panele fotowoltaiczne: max. 4000 sztuk;
- h) projektować i realizować planowaną inwestycję zgodnie z przepisami, normami i wymogami bezpieczeństwa mającymi zastosowanie na przedmiotowej sprawie;
- i) przyłącze elektroenergetyczne należy projektować na warunkach technicznych wydanych przez dysponenta sieci elektroenergetycznej oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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 2021 r. poz. 710 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 2021 r. poz. 710 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 2021 r. poz. 1098 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 2021 r. poz. 1973 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) 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 Elektrowni Słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. 222/1,223,216 (obręb 0015) w miejscowości Tałty, Gmina Mikołajki” – Decyzja Burmistrza Miasta Mikołajki o środowiskowych uwarunkowaniach nr OŚ.6220.3.2021. z dnia 29.10.2021 r. Decyzja przeniesiona została na wnioskodawcę decyzją o przeniesieniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.3.2021.2 z dnia 9.03.2022r.
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- a) Dostęp do drogi publicznej – zgodnie z art. 61 ust. 3 w związku z art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) dostęp do drogi publicznej dla instalacji odnawialnego źródła energii nie jest wymagany, natomiast wnioskodawca wskazał dostęp do drogi gminnej wewnętrznej o nr 242 poprzez działkę 222/1 wzdłuż granicy z działką 230.
 - b) miejsca postojowe w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe.
- 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.

c) 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.

d) 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

Paulina Kosicka reprezentującą - Elektrownia PV 82 Sp. z o.o., Puławska 2/7, 02-566 Warszawa złożyła 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 analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Działka 222/1 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako grunt rolny RV1a. Powierzchnia działki objętej wnioskiem wynosi ok. 3,2200 m². Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki*, teren jest zlokalizowany poza granicami obszaru zwartej zabudowy.

Z analizy stanu faktycznego wynika, że obecnie teren objęty wnioskiem jest niezabudowany, wykorzystywany w sposób rolniczy.

W trakcie postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 6 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 2021 r. poz. 1326 ze zmianami).

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. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 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 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne 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. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do gruntu nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie ze Starostą Mrągowskim jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych. Pismem z dnia 25.04.2022r. (doręczonym 27.04.2022) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Postanowieniem Nr GK.6622.200.2022 z dnia 10.05.2022r. Starosta Mrągowski odmówił uzgodnienia projektu decyzji. Na skutek zażalenia inwestora Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie postanowieniem z dnia 28.06.2022r. znak: SKO.73.308.2022r. uchyliło ww. postanowienie i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. Postanowieniem Nr GK.6622.200.2022 z dnia 5.07.2022r. Starosta Mrągowski uzgodnił projekt decyzji w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 uzyskano uzgodnienie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji wodnych Pismem z dnia 25.04.2022r. (doręczonym 27.04.2022) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wyrażenie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, uznaje się za uzgodnienie decyzji. Termin 14 dni na uzgodnienie upłynął 12.05.2022r.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 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 31.05.2022r. (doręczonym 1.06.2022) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust 5c. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 upływał 23.06.2022r.

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 - pełnom. Aleksandra Kołodziejska
- 2) strony wg wykazu.

Z up. BURMISTRZA

Joanna Wiśniewska
SEKRETARZ GMINY

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598 zł.
zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 poz. 1546 t.j. ze zm.)

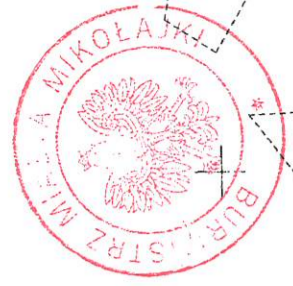
Sprawę prowadzi Katarzyna Patermann
Tel. 087 42 19 056



Obręb Gminny
Gmina: **Wieliczka**
z załącznik nr 1

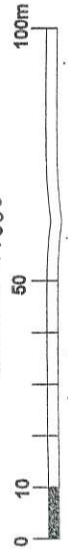
do decyzji nr **96/2022**
z dnia **21.09.2022**

MAPA
SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
skala 1:1000
19.31.002.1
2021-11-24



Z up. BURMISTRZA
Jocanna Sobel
SEKRETARZ GMINY

SKALA 1:1000



Oznaczenia:
linie rozgraniczające teren inwestycji
nieprzekraczalna linia zabudowy