

Ostróda, 14 lipca 2023 r.

Nasz znak: RGP.6730.93.2023.KL

Decyzja Nr 125/2023
o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku inwestora: firmy Energa Green Development Sp. z o.o. (data wpływu wniosku do Urzędu 28.04.2023 r. uzupełniony i zmieniony dnia 28.04.2023 r. i 12.05.2023 r.),

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 15MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki nr ew. 1/21, obręb Ryńskie, gm. Ostróda.

1. Rodzaj zabudowy.

1.1. Instalacja odnawialnego źródła energii

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.1. Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 15MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym: kontenerowe staje transformatorowe, inwertery, kanalizacje teletechniczne, linie elektroenergetyczne, linie optotelekomunikacyjne, magazyny energii, wewnętrzna obsługa komunikacyjna, oświetlenie terenu, instalacja odgromowa i uziemiająca CCTV, ogrodzenie o konstrukcji ażurowej i wysokości do 2,2m.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności ustalenia:

- a) powierzchni całej instalacji – do 150 000m²;
- b) łącznej mocy instalacji – do 15MW;
- c) wysokości konstrukcji wraz z panelami fotowoltaicznymi - do 5m.
- d) parametrów kontenerowych stacji transformatorowych:
 - liczba – do 15 sztuk;
 - powierzchnia każdej stacji transformatorowej - do 36m²;
 - wysokość - do 5m.
- e) parametrów magazynów energii:
 - liczba – do 12 sztuk;

- powierzchnia każdego magazynu energii - do 16m²;
- wysokość - do 3m.

f) powierzchnia terenów wewnętrznej obsługi komunikacyjnej – do 5000m²;

g) liczba inwerterów – do 60 sztuk.

- 3.1. W sprawach nieustalonych w treści decyzji mają zastosowanie (odpowiednio) przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) wraz z przepisami art. 71 i następnymi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W sprawie mają zastosowanie postanowienia decyzji Wójta Gminy Ostróda z dnia 20.03.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, znak:RGP.6220.28.2022.

- 4.2. W zakresie ochrony przyrody nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336).

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 5.1. W granicach inwestycji nie znajdują się zewidencjonowane obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 6.1. W zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną, ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji odnawialnego źródła energii.
- 6.2. Zakazuje się realizacji zjazdów i obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z dróg krajowych.

7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- 7.1. Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym

w szczególności ochronę przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a także przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, odór, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Nadto zapewnienie ochrony poprzez: odpowiednie ukształtowanie terenu działek w sposób uniemożliwiający nadmierne odprowadzanie wód opadowych na działki sąsiednie oraz odpowiednie usytuowanie budynków i towarzyszących im urządzeń – z zachowaniem strefy oddziaływania mieszczącej się w granicach własnej działki.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

- 8.1. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.2. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz wyniki analizy, o której mowa w przepisach § 3.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

- 9.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz nieprzekraczalne linie zabudowy określa załącznik Nr 1 do decyzji, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.
- 9.2. Przedmiot sprawy stanowi realizację urządzenia instalacji odnawialnego źródła energii w związku z czym na podstawie art. 61 ust 3, nie wymaga spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

1. Teren przedmiotowej inwestycji:

- a) nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- b) wg złożonego wniosku stanowi część działki o pow. 15 ha (powierzchnia całej działki 20,5ha), oznaczoną w rejestrze gruntów gminy Ostróda numerem ew. 1/21, obręb Ryńskie, jako grunt rolny, grunt leśny oraz jako nieużytek.
2. W/w działka jest niezabudowana budynkami.
3. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Na podstawie wykonanej przez Wójta Gminy Ostróda analizy, o której mowa w pkt 9 decyzji, stwierdza się, że:
- a) przedmiot sprawy stanowi realizację urządzenia instalacji odnawialnego źródła energii w związku z czym na podstawie art. 61 ust 3, nie wymaga spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, o którym mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - c) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - d) teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - e) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - f) wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana:
 - w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiono zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 z późn. zm.),
 - na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja spełnia wymogi przepisów art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dając podstawę do zastosowania w sprawie przepisów art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 w/w ustawy.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak w treści decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. 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. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzgodnienie:

1. Starosta Ostródzki. Uzgodnienie z tytułu art.53 ust 4 pkt. 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie art. 122 a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego – pismo z dnia 07.06.2023 r. (data wpływu do Urzędu: 07.06.2023 r.), znak: RLŚ.673.276.2023.
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne WODY POLSKIE, Zarząd Zlewni w Toruniu. Uzgodnienie z tytułu art.53 ust 4 pkt. 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postanowienie z dn. 14.06.2023 r. (data wpływu do Urzędu: 19.06.2023 r.), znak: GD.ZZI.5.521.598.2023.
3. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie. Uzgodnienie z tytułu art.53 ust 4 pkt. 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie Art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), tj. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
4. Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie. uzgodnienie z tytułu art.53 ust 4 pkt. 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postanowienie z dn.15.06.2023 r. (data wpływu do Urzędu: 15.06.2023 r.), znak: ZS.224.315.2023.

Projekt decyzji przygotował:

kierownik zespołu projektowego
urbanista mgr inż. Adam Syczewski
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

Adam Syczewski

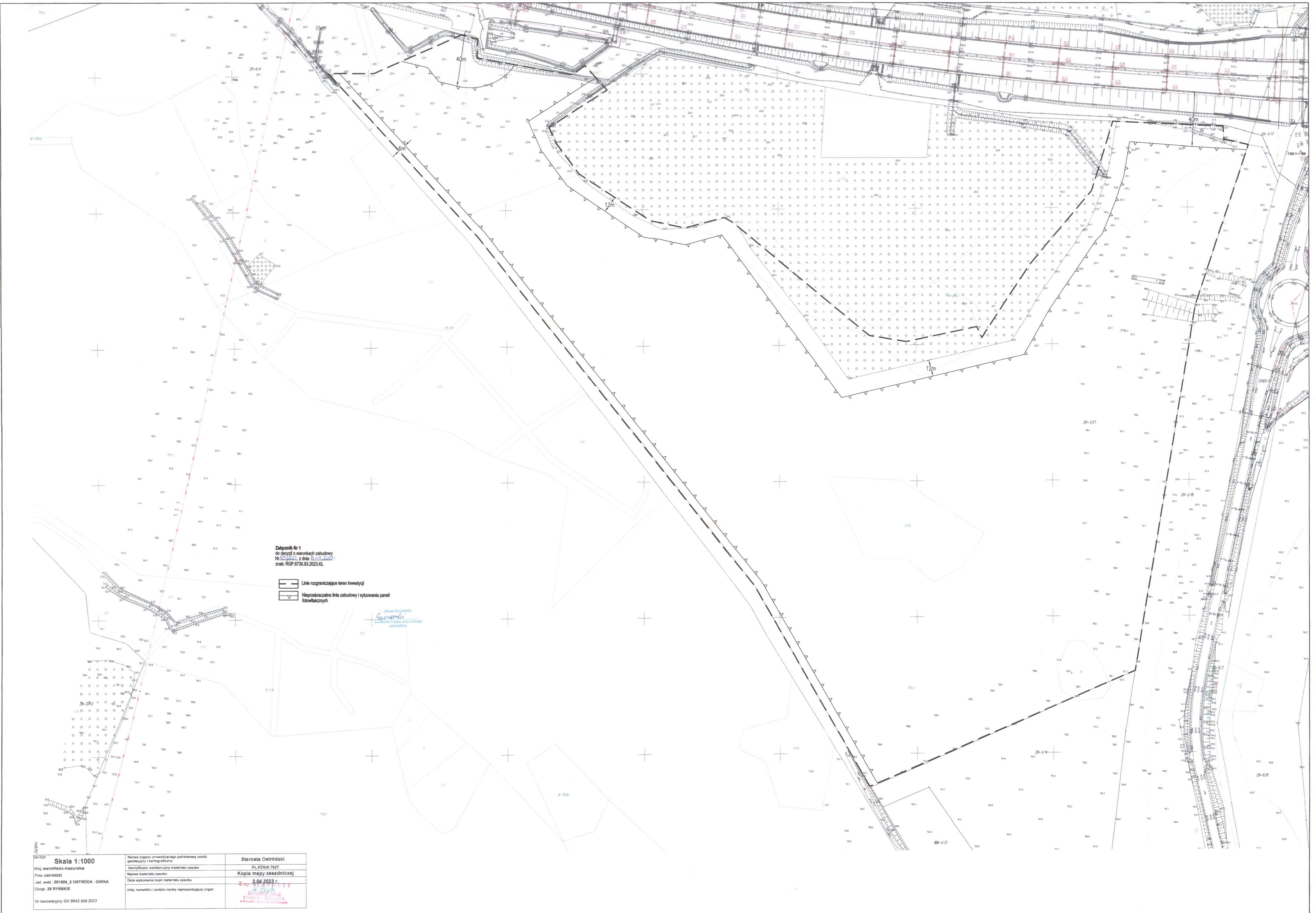
kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

Z up. WÓJTA

Artur Lewartowski
KIEROWNIK REFERATU ROLNICTWA
I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Decyzję otrzymują:

1. Wnioskodawca: Energa Green Development Sp. z o.o.
2. XXXX
3. Skarb Państwa: Starosta Ostródzki
4. PGB Energetyka 27 Sp. z o. o.
5. Skarb Państwa: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie
6. Wójt Gminy Ostróda
7. a/a



Załącznik Nr 1
 do decyzji o warunkach zabudowy
 Nr 1218/2023 z dnia 11.03.2023 r.
 znak RGP.6730.93.2023.KL

- Linie rozgraniczające teren inwestycji
- ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy i sytuowania paneli fotowoltaicznych

Adam Szymanski
 Sylwester
 biuro projektowe
 SŁANOTA

Skala 1:1000 Woj. warmińsko-mazurskie Pow. ostródzki Jed. adm. 211608_2 OSTRÓDA - GMINA Osied. 29 RYBNIKIE Nr kancelaryjny GK 0542 858 2023	Nazwa organu prowadzącego państwową zasobę geodezyjną i kartograficzną	Starosta Ostródzki
	Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL_PIGM_727
	Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
	Data wykonania kopii materiału zasobu	3.04.2023 r.
	Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>[Signature]</i>

Z up. WOJTA
 Adam Szymanski
 Sylwester
 biuro projektowe
 SŁANOTA

BDK S.C.

BIURO ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNE

10-686 OLSZTYN, ul. Wilczyńskiego 6G/3

tel./fax (089) 541-42-24 e-mail: biuro@bdk.olsztyn.pl

ROK ZAŁ. 1992

NIP 739-020-51-26

P-510571498

Janusz Dubowik, Szymon Zabokrzecki, Michał Sobieraj, Adam Syczewski

Analiza

do decyzji Nr 125/2023 o warunkach zabudowy
z dnia 14.07.2023 r., znak: RGP.6730.93.2023.KL
(część tekstowa)

Analiza:

- a) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- b) funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 poz. 1) - 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 15MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki nr ew. 1/21, obręb Ryńskie, gm. Ostróda.

z wniosku Energa Green Development Sp. z o.o..

Organ ustalający warunki

zabudowy i zagospodarowania terenu: Wójt Gminy Ostróda

1. Podstawa prawna analizy:

- a) art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977),
- b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

2. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

- 2.1. W celu określenia czy zostały spełnione łącznie warunki określone w art. 61 w/w ustawy dokonano analizy o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Za obszar analizowany należy rozumieć teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. W przedmiotowej sprawie ustalono obszar analizowany w odległości 100m od terenu wnioskowanej inwestycji.
- 2.2. Przedmiot sprawy stanowi realizację urządzenia instalacji odnawialnego źródła energii w związku z czym na podstawie art. 61 ust 3, nie wymaga spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2.3. W odniesieniu do pkt 2.3. w analizie odstępuje się od określania średnich parametrów zabudowy oraz dostępu do drogi publicznej ponieważ pozostałoby to bez wpływu na wyniki analizy
- 2.4. Zgodnie ze złożonym wnioskiem inwestycja nie wymaga podłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
- 2.5. W obszarze analizowanym nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
- 2.6. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).
- 2.7. W zakresie ochrony przyrody nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336).
- 2.8. W obszarze analizowanym nie występują:
 - a) tereny narażone na powódzie,

- b) tereny osuwiskowe,
- c) tereny górnicze.

3. Wnioski.

Ze sporządzonej analizy wynika, co następuje:

- 1) przedmiot sprawy stanowi realizację urządzenia instalacji odnawialnego źródła energii w związku z czym na podstawie art. 61 ust 3, nie wymaga spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- 4) teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 5) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi,
- 6) wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana:
 - w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiono zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 z późn. zm.),
 - na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

4. Część graficzna analizy została sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

Projekt decyzji opracował:

kierownik zespołu projektowego

urbanista mgr inż. Adam Syczewski

Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.

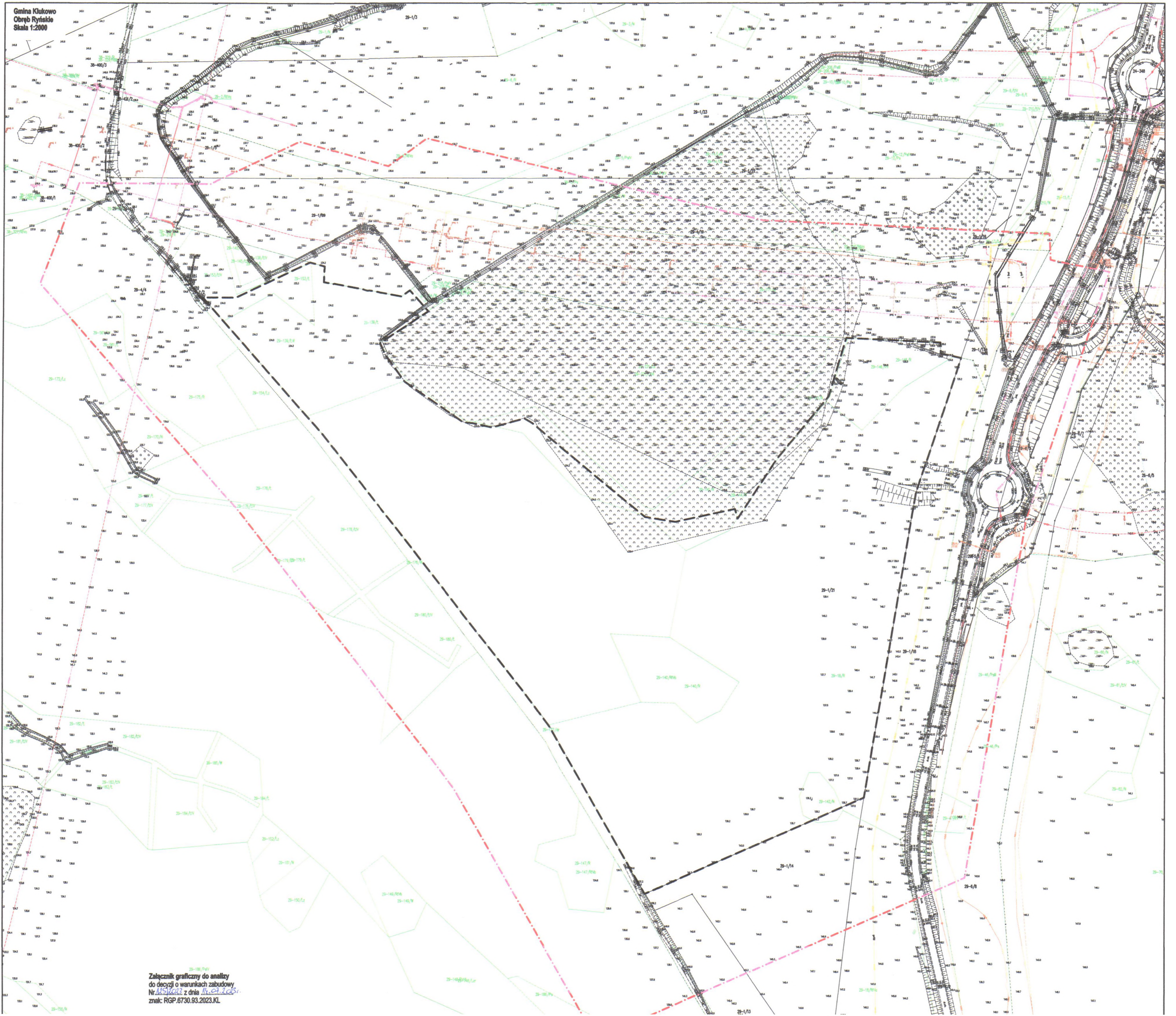
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

Adam Syczewski

kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

Z up. WÓJTA

Artur Lewartowski
KIEROWNIK REFERATU ROLNICTWA
I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ



Załącznik graficzny do analizy
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 142/2023 z dnia 14.04.2023 r.
znak: RGP.6730.93.2023.KL