

Nasz znak: RGP.6730.53.2022.AS

Decyzja Nr 139/2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Energia Durąg Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Górnej 5, 10-040 Olsztyn, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Pana Krzysztofa Kacprzyckiego (data wpływu wniosku do Urzędu: 25.02.2022 r. uzupełniony dnia 15.03.2022 r. oraz 25.03.2022 r., zmieniony dnia 06.05.2022 r.),

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 0,5MW, na działce nr ew. 77/20, obręb Durąg, 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 0,5MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą w tym stacja transformatorowo-rozdzielcza, rozdzielnice, falowniki, ogrodzenie, okablowanie oraz opcjonalny magazyn energii.

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

a) łączna powierzchnia instalacji – do 1ha;

b) łącznej liczby paneli fotowoltaicznych – do 1515 sztuk;

c) wysokości konstrukcji wraz z panelami fotowoltaicznymi - do 4m n.p.g.;

d) parametrów stacji transformatorowej:

- powierzchnia zabudowy - do 70m²;
- wysokość - do 5m,

e) parametrów opcjonalnego magazynu energii:

- powierzchnia zabudowy - do 70m²;
- wysokość - do 5m,

f) wysokości ogrodzenia - do 2,2m,

g) konstrukcji ogrodzenia - konstrukcja ażurowa, z wykluczeniem stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych;

- 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 2021 r. poz. 1973 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

W sprawie mają zastosowanie postanowienia decyzji Wójta Gminy Ostróda z dnia 27.12.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: RGP.6220.22.2021 orzekającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

- 4.2. W zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r. poz. 916), wraz z Uchwałą Nr XX/469/16, Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. z 2016 r. poz. 4170).

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

- 5.1. W granicach inwestycji nie znajdują się 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).

6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 6.1. W zakresie uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, zaopatrzenie w energię elektryczną następować będzie z sieci elektroenergetycznej na warunkach operatora sieci.
- 6.2. Dojazd z drogi publicznej powiatowej (dz. nr ew. 169/1).

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 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. 10000m² (pow. całej działki 43980m²), oznaczoną w rejestrze gruntów gminy Ostróda numerem ew. 77/20, obręb Durąg, jako grunt rolny.
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) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - c) 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,
 - d) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - e) 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),
 - 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 08.06.2022 r. (data wpływu do Urzędu: 08.06.2022 r.), znak: RLŚ.673.368.2022.
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 - na podstawie Art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) tj. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie. Uzgodnienie z tytułu art. 53 ust 4 pkt. 8) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - na podstawie Art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) tj. Niewyrażenie 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.
4. Zarząd Dróg Powiatowych w Ostródzie. Uzgodnienie z tytułu art. 53 ust 4 pkt. 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowienie z dnia 08.06.2022 r. (data wpływu do Urzędu: 09.06.2022 r.), znak: DT.416.83.2022.AW.

Projekt decyzji przygotował:

kierownik zespołu projektowego

urbanista mgr inż. Adam Syczewski

Biurowisko Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.

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

Adam Syczewski

kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

Decyzję otrzymują:

1. Wnioskodawca: Energia Durąg Sp. z o.o., reprezentowana przez Prezesa Zarządu Pana Krzysztofa Kacprzyckiego
 2. XXX
 3. XXX
 4. XXX
 5. Zarząd Dróg Powiatowych w Ostródzie
 6. a/a
-

Kopia mapy zasadniczej,

w skali 1: 1000

Obręb 2725E

Gmina OSTRODA

województwo warmińsko-mazurskie

STAROSTA OSTRODZKI

poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią

materiału planimetrycznego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

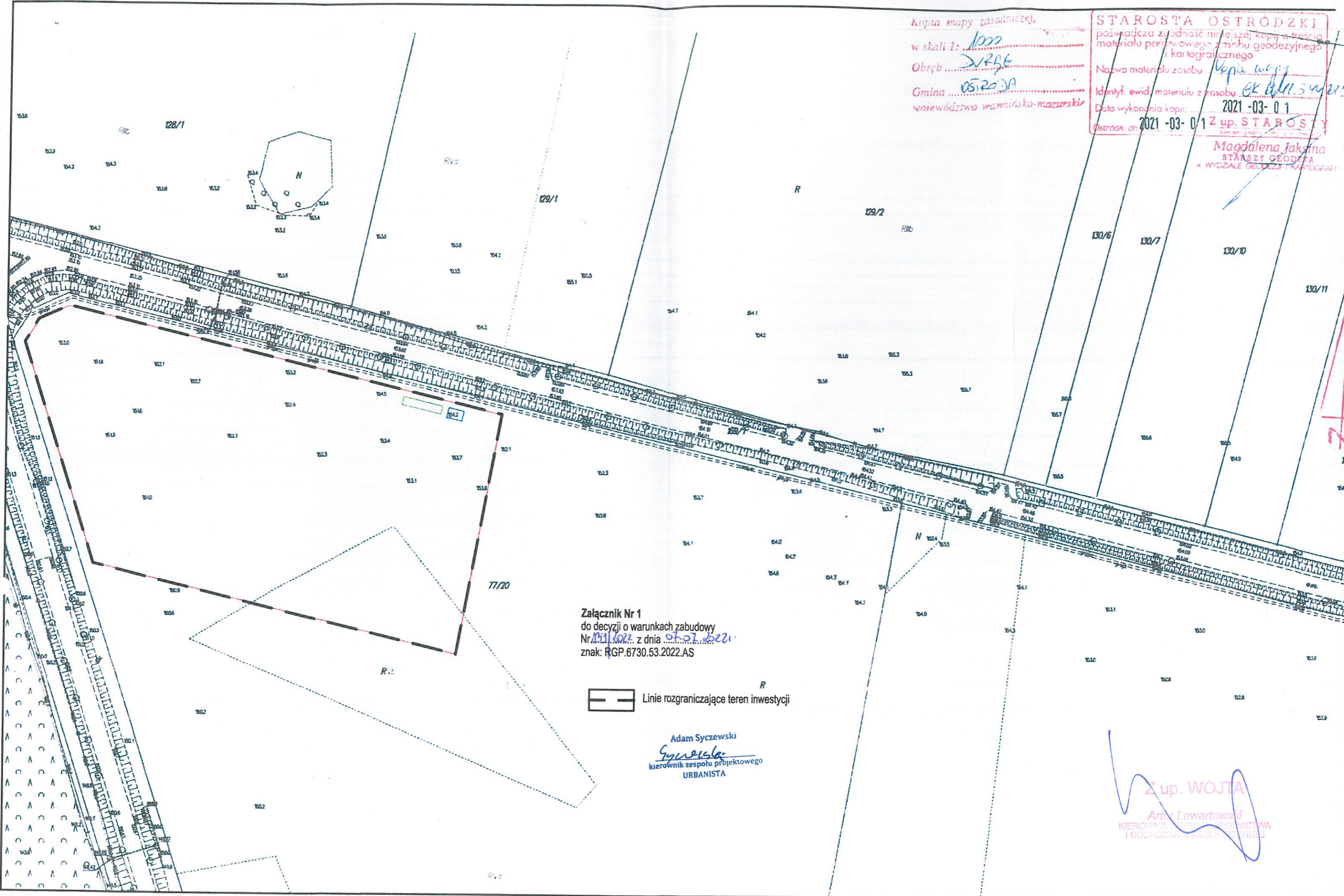
Nazwa materiału zasobu Kopia mapy

Identyf. ewid. materiału z zasobu GK 1011.540.211

Data wykonania kopii: 2021-03-01

Ostroda, dn. 2021-03-01 Z up. STAROSTY

Magdalena Jaksina
STAJSZY GEODETA
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII



Załącznik Nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 1011/2021 z dnia 07.07.2021
znak: RGP.6730.53.2022.AS

— — — — — Linie rozgraniczające teren inwestycji

Adam Syczewski
Syczewski
kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

Z up. WÓJTA
Artur Lewartowski
KIEROWNIK ZESPOŁU POLNICTWA
I GOSPODARSTWA PRZELIETOWEGO

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

arch. arch.: Janusz Dubowik, Szymon Zabokrzecki

Analiza

do decyzji Nr 139/2022 o warunkach zabudowy
z dnia 07.07.2022 r., znak: RGP.6730.53.2022.AS
(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 0,5MW, na działce nr ew. 77/20, obręb Durąg, gm. Ostróda

z wniosku Energia Durąg Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Górnej 5, 10-040 Olsztyn, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Pana Krzysztofa Kacprzyckiego

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 2022 poz. 503),
- 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 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. Ponadto zgodnie z art. 61 ust 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.
- 2.2. W przypadku przedmiotowej inwestycji front terenu inwestycji wynosi 135m natomiast wielkość obszaru analizowanego stanowi jego 3-krotna szerokość - 405m. Organ wyznaczając obszar analizowany kierował się koniecznością obiektywnej oceny sąsiedztwa w odniesieniu do planowanej inwestycji. Dążono do tego aby obszar analizowany stanowił całość urbanistyczną i pozostawał w zgodzie ze specyfikacją okolicy. W ocenie organu obszar analizowany wyznaczony jako minimalny rozmiar, wynikający z przepisów prawa jest wystarczający do rzetelnego określenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania w kontekście ochrony ładu przestrzennego.
- 2.3. Przedmiot sprawy stanowi urządzenie 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. Dla inwestycji nie ma zastosowania zasada dobrego sąsiedztwa.

- 2.4. W związku z pkt. 2.2 w analizie odstępuje się od określania średnich parametrów i gabarytów zabudowy w obszarze analizowanym, ponieważ ich określenie nie wpłynęłoby na wynik analizy.
- 2.5. W obszarze analizowanym nieruchomości gruntowe posiadają dostęp do drogi publicznej powiatowej.
- 2.6. W zakresie infrastruktury technicznej zaopatrzenie w energię elektryczną będzie następowało z sieci elektroenergetycznej.
- 2.7. 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).
- 2.8. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.).
- 2.9. 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 2022 r. poz. 916).
- 2.10. 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) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- 3) 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,

- 4) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi,
- 5) 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),
 - na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

Projekt analizy opracował:

kierownik zespołu projektowego

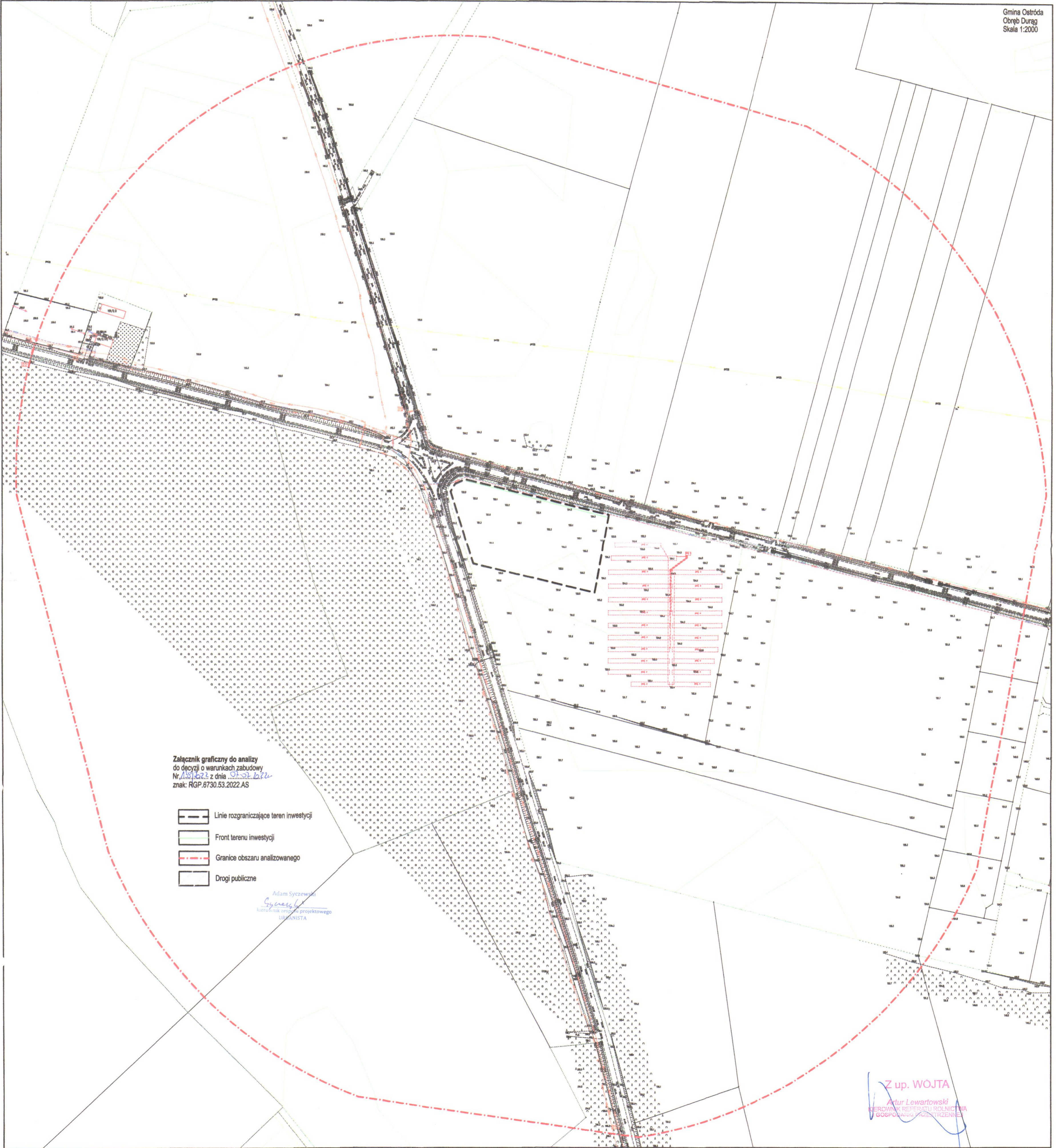
urbanista mgr inż. Adam Syczewski

Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.





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

Adam Syczewski

kierownik zespołu projektowego
URBANISTA



Załącznik graficzny do analizy
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 1181/572 z dnia 01.07.2022
znak: RGP.6730.53.2022.AS

-  Linie rozgraniczające teren inwestycji
-  Front terenu inwestycji
-  Granice obszaru analizowanego
-  Drogi publiczne

Adam Syczewski
Adam Syczewski
Kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

Z up. WOJTA
Artur Lewartowski
KIEROWNIK REFERATU ROLNICTWA
GOSPODARSTWA PAZDRIŹNENNEGO