

Nasz znak: RGP.6730.29.2022.AS

Decyzja Nr 132/2022
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 Ostróda Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Pana Krzysztofa Kacprzyckiego (data wpływu wniosku do Urzędu: 27.01.2021 r. uzupełniony dnia 09.02.2022 r., zmieniony dnia 11.04.2022 r. oraz 25.04.2022 r.),

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 0,5MW, na działce nr ew. 75/27, obręb Rudno, 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 żelbetowych;

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 III/53/18, Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2019 r. poz. 824).

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 gminnej (dz. nr ew. 121).

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 22853m²), oznaczoną w rejestrze gruntów gminy Ostróda numerem ew. 75/27, obręb Rudno, 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 §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 30.05.2022 r. (data wpływu do Urzędu: 03.06.2022 r.), znak: RLŚ.673.355.2022.
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne WODY POLSKIE, Zarząd Zlewni w Toruniu. Uzgodnienie z tytułu §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 §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.

Projekt decyzji przygotował:

kierownik zespołu projektowego

urbanista mgr inż. Adam Syczewski

Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.

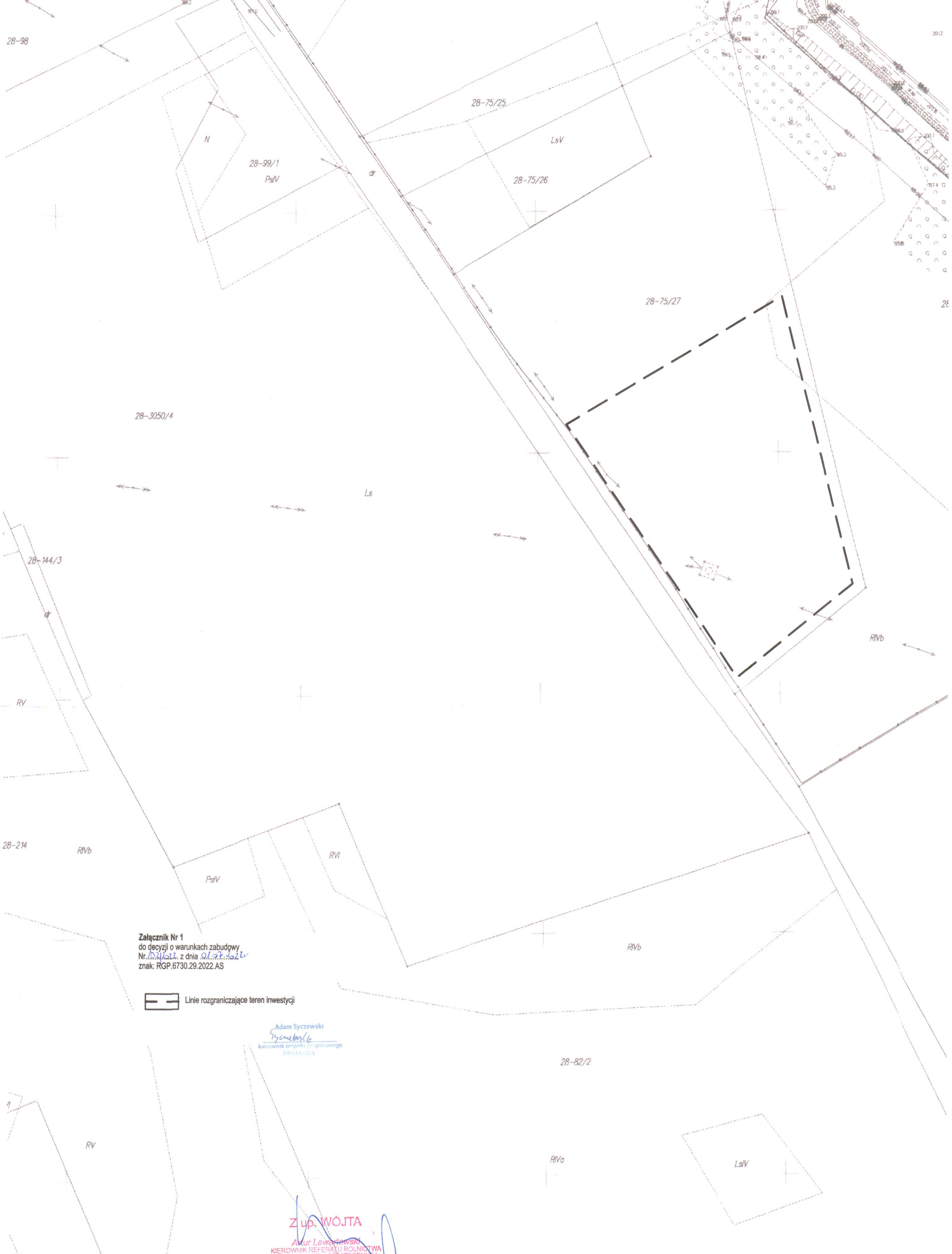
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

Adam Syczewski

 kierownik zespołu projektowego
 URBANISTA

Decyzję otrzymują:

1. Wnioskodawca: Energia Ostróda Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Pana Krzysztofa Kacprzyckiego
 2. Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych Rudno Sp. z o.o. z siedzibą w Rudnie
 3. Gmina Ostróda
 4. a/a
-



Załącznik Nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr. 0111/141. z dnia 01.03.2022 r.
znak: RGP.6730.29.2022.AS

Linie rozgraniczające teren inwestycji

Adam Syczewski
Syczewski
kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

Z up. WÓJTA
Adam Lewandowski
KIEROWNIK REFERATU ROLNICTWA
I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

594/158 Skala 1:1000 Woj. warmińsko-mazurskie Pow. ostródzki Jed. ewid. 281509_2 OSTRÓDA - GMINA Obręb. 28 RUDNO Nr kancelaryjny: GK 6642 3351 2021	Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Ostródzki
	Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.7627
	Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
	Data wykonania kopii materiału zasobu	19.11.2021 r.
	Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STABOŚTY <i>Magdalena Jaksina</i> STARSZY GEODETA WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII

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 132/2022 o warunkach zabudowy
z dnia 01.07.2022 r., znak: RGP.6730.29.2022.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. 75/27, obręb Rudno, gm. Ostróda

z wniosku Energia Ostróda Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie, 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 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. 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. 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.
- 2.3. 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.
- 2.4. W obszarze analizowanym nieruchomości gruntowe posiadają dostęp do drogi publicznej gminnej.
- 2.5. W zakresie infrastruktury technicznej zaopatrzenie w energię elektryczną będzie następowało z sieci elektroenergetycznej.
- 2.6. 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).
- 2.7. 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.).

2.8. 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).

2.9. W obszarze analizowanym nie występują:

- a) tereny narażone na powodzie,
- b) tereny osuwiskowe,
- c) tereny górnicze.

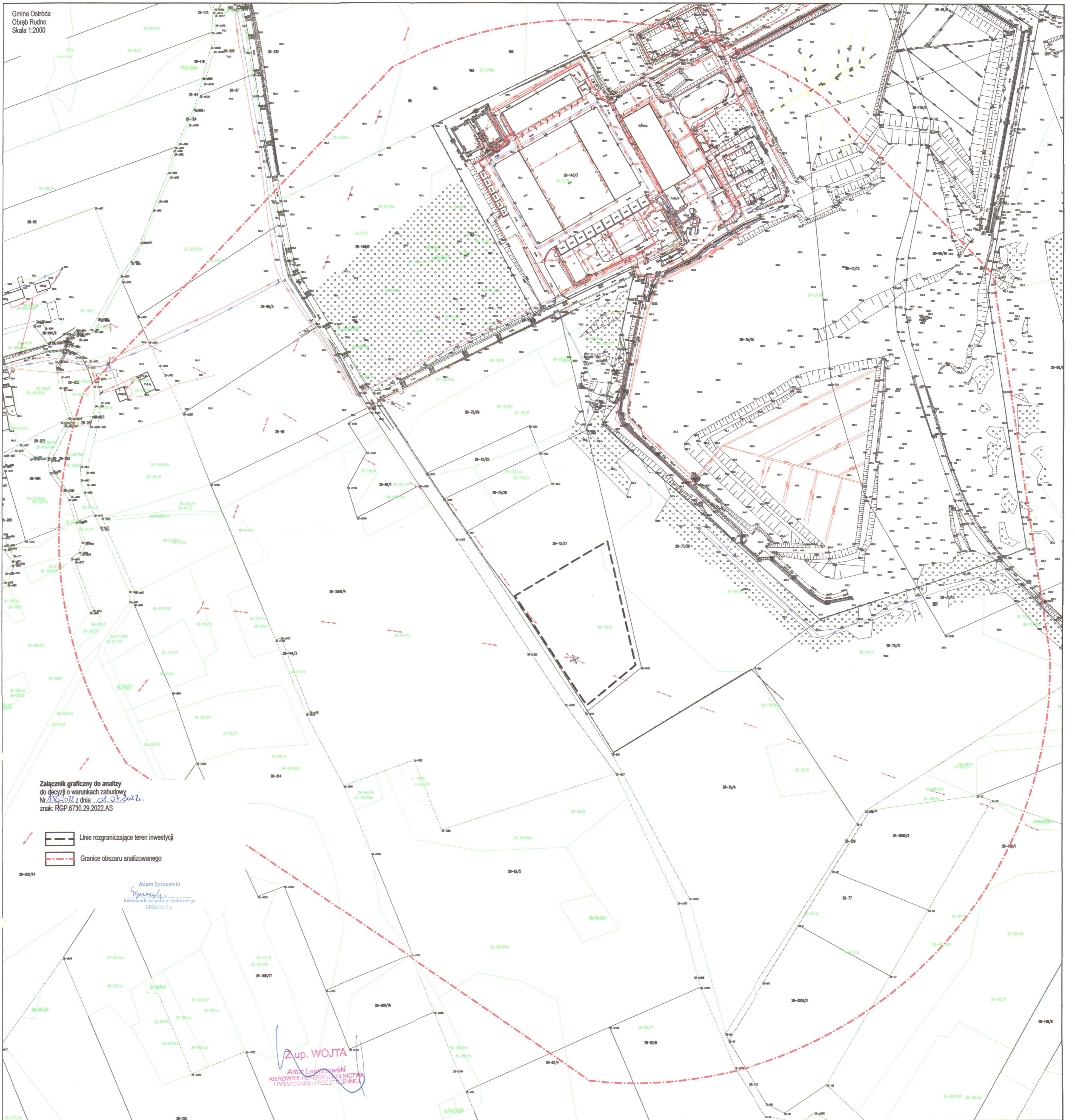
3. Wnioski.

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.

2.10. Część graficzna analizy została sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

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



Załącznik graficzny do analizy
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 131/22 z dnia 21.07.2022 r.
znak: RGP.6730.29.2022.AS

-  Linie rozgraniczające teren inwestycji
-  Granice obszaru analizowanego

Adam Syczewski
Syczewski
kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

Zup. WÓJTA
Artur Lewandowski
KIEROWNIK REPERATU NIEJAKTYWNA
I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ