

Ostróda, dnia 17 marca 2022 r.

Nasz znak: RGP.6730.209.2021.AS

Decyzja Nr 55/ 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: AGRO IMPACT Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie, w imieniu której z pełnomocnictwa występuje Pan XXX (data wpływu wniosku do Urzędu: 26.08.2021 r. uzupełniony i zmieniony dnia 15.09.2021 r oraz 21.12.2021 r.),

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 6,15MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr ew. 274/18, 276/1, 3/19, 3/23 obręb Smykówko, gm. Ostróda.

1. Rodzaj zabudowy.

1.1. Instalacja odnawialnego źródła energii w zabudowie produkcyjnej.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.1. Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 6,15MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym: inwertery, szafki rozdzielcze kablowe, stacje transformatorowe, wewnętrzna sieć elektroenergetyczna.

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

a) łącznej mocy instalacji – do 6,15MW;

b) wysokości konstrukcji wraz z panelami fotowoltaicznymi - do 4m n.p.t.;

c) parametrów kontenerowej stacji transformatorowej:

- liczba stacji transformatorowych – do dwóch;
- powierzchnia zabudowy - do 50m²;
- wysokość - do 4m,

d) liczby inwerterów – do 53;

e) liczba szafek rozdzielczych – do 26.

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 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.).

W sprawie mają zastosowanie postanowienia decyzji Wójta Gminy Ostróda z dnia 26.03.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: RGP.6220.2.2021 orzekającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

- 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 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.).

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 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).

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 krajowej (dz. nr ew. 5/1) poprzez drogę wewnętrzną nr 85 lub 274/5. Zjazd istniejący.

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).**
 - 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 działki, oznaczone w rejestrze gruntów gminy Ostróda numerami ew. 274/18, 276/1, 3/19, 3/23, obręb Smykówko, jako grunt rolny, jako nieużytek oraz jako droga.
2. W/w działki zabudowane są w zabudowie produkcyjnej.
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,

- 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 2021 r., poz. 428 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.

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.

Uzgodnienie:

1. Starosta Ostródzki. Uzgodnienie z tytułu §53 ust 4 pkt. 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Na podstawie art. 122 a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego – pismo z dnia 07.02.2022 r. (data wpływu do Urzędu: 07.02.2022 r.), znak: RLS.673.63.2022.
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne WODY POLSKIE, Zarząd Zlewni w Toruniu. Uzgodnienie z tytułu §53 ust 4 pkt. 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Postanowienie z dnia 17.02.2022r. (data wpływu do urzędu dnia 18.02.2022r.), znak: GD.ZZI.5.522.164.2022.

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
Gyuzenski
kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

Decyzję otrzymują :

1. Wnioskodawca: Spółka AGRO IMPACT Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie
Pełnomocnik: XXX
2. Strony postępowania administracyjnego zawiadomione na podstawie art. 49a w związku z art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.)
3. a/a



Załącznik Nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 551/2021 z dnia 11.03.2021
znak: RGP.6730.209.2021.AS

— Linie rozgraniczające teren inwestycji

Adam Syczewski
Syczewski
Kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

Z up. WOJTA
ANNA LEWARTOWSKA
BEOŃCZYŃSKA
GOSPODARSTWA
SZYBNIKÓW

Mapa zgodna z licencją
GK-6642.LGP.2021-285_C11
z dn. 08.09.2021 r.
Miejsce pracy Urychwał

BDK S.C.

ROK ZAŁ. 1992

BIURO ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNE
10-686 OLSZTYN, ul. Wilczyńskiego 6G/3
tel./fax (089) 541-42-24 e-mail: biuro@bdk.olsztyn.pl
NIP 739-020-51-26 P-510571498

arch. arch.: Janusz Dubowik, Szymon Zabokrzecki

Analiza

do decyzji Nr 55/2022 o warunkach zabudowy
z dnia 17 marca 2022 r., znak: RGP.6730.209.2021.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 6,15MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr ew. 274/18, 276/1, 3/19, 3/23 obręb Smykówko, gm. Ostróda.

z wniosku AGRO IMPACT Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie, w imieniu której z pełnomocnictwa występuje Pan XXX

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).

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 § 3 ust. 2, 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). Zgodnie z ww. rozporządzeniem 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..

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 nawiązaniu do pkt. 2.2. oraz w związku z tezą wyrażoną w wyroku NSA sygn. II OSK 762/12:

"Jednocześnie zaznaczyć należy, że skoro jak już wyżej podkreślono w tej sprawie, projektowane zamierzenie inwestycyjne (tzw. elektrownia wiatrowa) jako urządzenie infrastruktury technicznej nie zależy od wymogu dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), to tym samym wskazane wyżej przepisy rozporządzenia nie mają zastosowania w rozpoznawanej sprawie, gdyż służą one właśnie prawidłowemu wyznaczeniu obszaru analizowanego, co wpływa na rzetelność samej analizy i jej wyników, a tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa."

W analizie odstępuje się od wyznaczania granic obszaru analizowanego stanowiącego trzykrotną szerokość frontu działki ze względu na brak wymogu dobrego sąsiedztwa. Jako obszar analizowany przyjęto najbliższe sąsiedztwo wnioskowanej inwestycji zgodnie z granicami określonymi w załączniku graficznym do analizy.

- 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 krajowej oraz do drogi publicznej gminnej.
- 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 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).
- 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 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.).
- 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 2021 r., poz. 428 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 1:1000.

Projekt analizy opracował:

kierownik zespołu projektowego

urbanista mgr inż. Adam Syczewski

Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.

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

Adam Syczewski
Syczewski
kierownik zespołu projektowego
URBANISTA