

Nasz znak: GKMiR.6730.2.2023

WÓJT GMINY MAŁDYTY
woj. warmińsko-mazurskie

Decyzja Nr 2
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 r., poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku inwestora: „KACZKAN” Zakład Produkcji Drzewnej, Józef Kaczkan Sp. J., Klonowy Dwór 13, 14-330 Małdyty reprezentowanego przez Pana Jarosława Koper, ul. Kościuszki 13, 10-502 Olsztyn (data wpływu wniosku 16.01.2023 r., znak: L.dz. 416/2023),

odmawiam

ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Leszczyńka o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 56/6, obręb Leszczyńka, gmina Małdyty.

UZASADNIENIE

1. Teren przedmiotowej inwestycji:
 - a) nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) wg złożonego wniosku stanowi działkę o powierzchni 6,1142 ha oznaczoną w rejestrze gruntów gminy Małdyty numerem 56/4, obręb Leszczyńka jako grunty rolne i nieużytki, w tym m.in. grunty orne klasy IV o powierzchni 5,3194.
 - c) przeznaczony jest w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Małdyty przyjętego Uchwałą Nr XIV/115/16 Rady Gminy Małdyty z dnia 15 czerwca 2016 roku pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej a w części wskazany do zalesień. Dla przedmiotowego terenu nie przewiduje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii powyżej 100kW, 500kW i 1000kW.
2. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Z mocy przepisów art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedmiotowa decyzja nie może być sporządzona, jeżeli wnioskowana lokalizacja inwestycji nie spełnia łącznie wymogów w/w przepisów.
4. Na podstawie wykonanej przez Wójta Gminy Małdyty analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a, 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) - stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja nie spełnia wymogu określonego w art. 10 ust 2a ustawy o pizp.

Wnioskowana inwestycja przekracza swoją mocą dopuszczone wartości, do których mogą być realizowane urządzenia odnawialnych źródeł energii bez konieczności ustalania

ich w studium oraz w planie miejscowym. Zgodnie z art. 10 ust 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (w ustawie przed nowelizacją nie większej niż 100kW) lub nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie. Natomiast w art. 15 ust 3 pkt 3a ww. ustawy, wskazano, iż granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko określa się w planie miejscowym.

Z powyższego wynika, że ustawodawca dokonał rozróżnienia instalacji odnawialnego źródła energii na urządzenia:

- które mogą być realizowane wyłącznie na podstawie planu miejscowego po stwierdzeniu jego zgodności ze dokumentem strategicznym gminy jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- które mogą być realizowane zarówno na podstawie planów miejscowych jaki i decyzji o warunkach zabudowy.

Czynnikiem rozróżniającym jest w tym wypadku ilość wytwarzanej energii z urządzenia. Zgodnie z przywołanym wyżej art. 10 ust 2a urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW lub nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, nie wymagają ustalenia ich rozmieszczenia w studium gminy a co za tym idzie opracowania planu miejscowego. Obszar wskazany przez inwestora obejmuje m.in. grunty orne klasy IV o pow. 5,3194 ha. Wobec czego nie jest spełniony warunek z art. 10 ust 2a o którym mowa powyżej tj. lokalizacja instalacji na użytkach rolnych klas V, VI, VIz i nieużytkach.

W związku z powyższym w odniesieniu do przedmiotowej sprawy wnioskowana inwestycja przekracza swoją mocą dopuszczone wartości, do których mogą być realizowane urządzenia odnawialnych źródeł energii bez konieczności ustalania ich w studium oraz w planie miejscowym. Wobec powyższego przedmiotowa inwestycja jest niemożliwa do zrealizowania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Powyższe znajduje swoje potwierdzenie w tezie wyrażonej w wyroku NSA z dnia 19 grudnia 2020 r. sygn. II OSK 3705/19: „*Oceniając ustawowe przesłanki lokalizacji systemów fotowoltaicznych należy mieć na uwadze, że ustawodawca dokonał ich rozróżnienia, wprowadzając w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. odrębne unormowanie dotyczące*

urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W wymienionych przepisach ustanowiono przede wszystkim obowiązek ustalenia w studium rozmieszczenia obszarów, na których lokalizowane będą przedmiotowe urządzenia, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w sytuacji, gdy na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie takich obszarów. Natomiast w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę tych urządzeń oraz granice ich stref ochronnych”

Co prawda, zgodnie z linią orzecniczą za przepis odrębny, o którym mowa w art. 61 ust 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można uznać żadnego przepisu tejże ustawy. Jednakże z uwagi na to, że nie można przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odczytywać wybiórczo, uprawniony jest wniosek, że w sytuacji braku planu miejscowego, warunki zabudowy w oderwaniu od postanowień studium (pod warunkiem, że obowiązuje on na danym terenie) przy treści przepisu art. 10 ust. 2a pizp mogą być ustalone jedynie dla odnawialnych źródeł energii (dalej OZE) o mocy do 500kW (ewentualnie 1000kW przy odpowiednich warunkach), natomiast powyżej tej mocy – lokalizacja OZE w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy musi odbywać się w zgodzie z lokalizacją w studium.

Jak wykazano w pkt. 1 uzasadnienia, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem nie dopuszcza realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii (w tym fotowoltaiki) o mocy powyżej odpowiednio 100kW, 500kW i 1000kW.

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.

Przygotował:

mgr inż. Michał Sobieraj
wpis na listę członków POIU w Gdańsku
pod nr G - 291/2012
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.
10 - 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

Otrzymują:

1. Strony postępowania zgodnie z wykazem,
2. A/a UG Małdyty.



Nona
Z up. Wójta

Mikołaj Losiewicz
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Komunalnej,
Mieszkaniowej i Rolnictwa

BDK s.c.

BIURO ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNE
10-686 OLSZTYN, ul. Wilczyńskiego 6G/3
tel./fax (89) 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

Załącznik Nr 2
do decyzji Nr 2
o warunkach zabudowy
z dnia 03.03.2023 r.
(część tekstowa)

Nasz znak: GKMiR.6730.2.2023

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. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Leszczyńka o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 56/6, obręb Leszczyńka, gmina Małdyty.

z wniosku inwestora: „KACZKAN” Zakład Produkcji Drzewnej, Józef Kaczkan Sp. J., Klonowy Dwór 13, 14-330 Małdyty reprezentowanego przez Pana Jarosława Koper, ul. Kościuszki 13, 10-502 Olsztyn (data wpływu wniosku 16.01.2023 r., znak: L.dz. 416/2023), o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

1. Podstawa prawna analizy:

- a) art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.),
- b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

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

- 2.1. Granice obszaru analizowanego przyjęto jak w części graficznej analizy, tj. w odległościach nie mniejszych niż 50 m od granic inwestycji na części terenu działki objętej wnioskiem o ustalenie zabudowy. Obszar analizowany obejmuje teren, stanowiący otoczenie wnioskowanej lokalizacji przedmiotowej inwestycji tzn. zawierający w rozumieniu przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sąsiedztwo bliższe i dalsze tej lokalizacji.
- 2.2. Przedmiotowa działka jest niezabudowana, posiada dostęp do drogi publicznej gminnej (działka nr 55) przez działkę nr 56/4. Wg złożonego wniosku stanowi działkę o powierzchni 6,1142 ha oznaczoną w rejestrze gruntów gminy Małdyty numerem 56/6, obręb Leszczyńka, jako grunty rolne i nieużytki, w tym m.in. grunty orne klasy IV o powierzchni 5,3194.
- 2.3. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Małdyty przyjętym uchwałą Nr XIV/115/16 Rady Gminy Małdyty z dnia 15 czerwca 2016 roku, działka objęta wnioskiem przeznaczona jest pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach o wysokiej przydatności rolniczej. Dla przedmiotowego terenu nie przewiduje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii powyżej 100kW, 500kW i 1000kW.
- 2.4. Wnioskowana inwestycja przekracza swoją mocą dopuszczone wartości, do których mogą być realizowane urządzenia odnawialnych źródeł energii bez konieczności ustalania ich w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 10 ust 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW

(w ustawie przed nowelizacją nie większej niż 100 kV) a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie. Natomiast w art. 15 ust 3 pkt 3a ww. ustawy wskazano, iż granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko określa się w planie miejscowym.

Z powyższego wynika, że ustawodawca dokonał rozróżnienia instalacji odnawialnego źródła energii na urządzenia:

- które mogą być realizowane wyłącznie na podstawie planu miejscowego po stwierdzeniu jego zgodności ze dokumentem strategicznym gminy jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- które mogą być realizowane zarówno na podstawie planów miejscowych jaki i decyzji o warunkach zabudowy.

Czynnikiem rozróżniającym jest w tym wypadku ilość wytwarzanej energii z urządzenia. Zgodnie z przywołanym wyżej art. 10 ust 2a urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW lub nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, nie wymagają ustalenia ich rozmieszczenia w studium gminy a co za tym idzie opracowania planu miejscowego (w przedmiotowej sprawie inwestycja obejmuje m.in. grunty rolne klasy IV, a co za tym idzie dla mocy instalacji powyżej 500kW powinna być wykazana w studium). W odniesieniu do przedmiotowej sprawy wnioskowana inwestycja przekracza swoją mocą dopuszczone wartości, do których mogą być realizowane urządzenia odnawialnych źródeł energii bez konieczności ustalania ich w studium oraz w planie miejscowym. Wobec powyższego przedmiotowa inwestycja jest niemożliwa do zrealizowania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Powyższe znajduje swoje potwierdzenie w tezie wyrażonej w wyroku NSA z dnia 19 grudnia 2020 r. sygn. II OSK 3705/19: *„Oceniając ustawowe przesłanki lokalizacji systemów fotowoltaicznych należy mieć na uwadze, że ustawodawca dokonał ich rozróżnienia, wprowadzając w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. odrębne unormowanie dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W wymienionych przepisach ustanowiono przede wszystkim obowiązek ustalenia w studium rozmieszczenia obszarów, na których lokalizowane będą przedmiotowe urządzenia, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie*

oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w sytuacji gdy na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie takich obszarów. Natomiast w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę tych urządzeń oraz granice ich stref ochronnych”.

- 2.5. W związku z tym, iż przedmiotowa inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii, w sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy.
- 2.6. W nawiązaniu do pkt. 2.5. w analizie odstępuje się od analizy cech i parametrów zabudowy.
- 2.7. W obszarze analizowanym nieruchomości gruntowe posiadają dostęp do drogi publicznej gminnej (działka nr 55).
- 2.8. W obszarze analizowanym nie występują sieci uzbrojenia terenu.
- 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 z późn. zm.).
- 2.1. 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 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) wraz z właściwymi rozporządzeniami Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.
Decyzją z dnia 03.01.2023 r. znak: GKMiR.6220.09.2022 stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 56/6, obręb Leszczyńska, gmina Małdyty.
- 2.10. W obszarze analizowanym nie występują
 - a) prawne formy ochrony zabytków,
 - b) tereny narażone na powódzie,
 - c) tereny osuwiskowe.

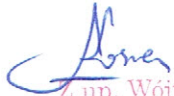
3. Wnioski.

Ze sporządzonej analizy wynika, co następuje:

- a) w przedmiotowej sprawie mają zastosowanie przepisy art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust 1 pkt 1,
- b) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, 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 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.
- f) inwestycja położona jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla których nie przewiduje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii powyżej odpowiedni 100KW, 500kW i 1000kW, tym samym inwestycja nie jest zgodna z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Częścią graficzną analizy jest załącznik graficzny, który jednocześnie stanowi załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy, sporządzony na kopii mapy w skali 1:1000 (zmniejszenie do skali 1:2000).

Przygotował:
mgr inż. Michał Sobieraj
wpis na listę członków POIU w Gdańsku
pod nr G - 291/2012
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.
10 - 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3


Z up. Wójta

Mikołaj Losiewicz
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Komunalnej,
Mieszkaniowej i Rolnictwa