

Nasz znak: GKMiR.6730.73.2022

Decyzja Nr 73
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: Copernic Black Sp. z o.o., ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Kingę Krukar (data wpływu wniosku dnia 30.11.2022 r., znak: L.dz. 9510/2022),

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Sambród I o mocy do 1,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 163/2, obręb Sambród, gm. Małdyty.

1. Rodzaj zabudowy.

1.1. Instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.1. Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW, w tym:

- panele fotowoltaiczne,
- falowniki,
- kontenerowa stacja transformatorowa – 2 szt.,
- magazyn energii (opcjonalnie) – 2 szt.
- okablowanie AC i DC,
- oświetlenie i system monitoringu.

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

- linii zabudowy – dotyczącej wszelkich obiektów kubaturowych jak i konstrukcji wspornych paneli – tożsama z linią rozgraniczającą teren inwestycji,
- całkowitej powierzchni inwestycji – do 2 ha,
- powierzchni stacji transformatorowej – do 40 m² każda,
- powierzchni magazynu energii – do 75 m² każdy.

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 z późn. zm.).

3.2. Północna część terenu objęta jest udokumentowanym złożem kruszywa naturalnego „Sambród VIII”, w związku z tym w sprawie zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

3.3. Zabudowę należy realizować z uwzględnieniem minimalnych odległości od sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

3.4. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy opracować na kopii mapy zasadniczej do celów projektowych i uzgodnić z dysponentami sieci uzbrojenia terenu.

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 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) wraz z właściwymi rozporządzeniami Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.

Decyzją z dnia 25.10.2022 r. znak: GKMIR.6220.04.2022 Wójt Gminy Małdyty stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie do 2 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 1,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 163/2, obręb Sambród, gm. Małdyty.

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 2022 r., poz. 916 z późn. zm.).

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

5.1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. 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:

a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci rozdzielczej ee SN oraz/lub produkcja własna;

c) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy;

d) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

- e) gospodarowania odpadami – wywóz na gminne składowisko odpadów;
- f) dostęp do drogi publicznej – dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1179N (działka nr 304) przez działkę drogową nr 305.

7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- 7.1. W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich w sprawie mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym przepisy budowlane.
- 7.2. Na terenie inwestycji mogą występować niezinwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego uszkodzenia należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.
- 7.3. Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni w Elblągu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 15.02.2023 r. znak: GD.ZPU.2.521.61.2023.AW „Na części działki nr 163/2, obręb Sambród, gmina Małdyty oznaczonej linia rozgraniczającą teren inwestycji według hydroportalu ISOK znajduje się zbiornik wodny, dla potrzeb konserwacyjnych wskazane jest pozostawienie wzdłuż skarp zbiornika wodnego pasa bez nasadzeń i ogrodzeń o szerokości 3m”.

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 mają zastosowanie 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 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 z późn. zm.) oraz 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 (zmniejszenie do skali 1:2000).
- 9.2. Przedmiot sprawy nie wymaga sporządzenia analizy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz

intensywności wykorzystania terenu, w związku z przepisami art. 61 ust. 3 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 powierzchni 2 ha oznaczonej w rejestrze gruntów gminy Małdyty numerem 163/2, obręb Sambród jako grunt rolny.
- c) w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Małdyty (przyjętego Uchwałą Nr XIV/115/16 Rady Gminy Małdyty z dnia 15 czerwca 2016 roku) w 91% przeznaczony jest pod tereny energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii bez możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych a w 9% pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wobec czego zgodnie z art. 10 ust 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ok. 9% (tj. do 0,2 MW) będzie realizowana zgodnie z dyspozycją ww. artykułu a pozostała część inwestycji będzie realizowana zgodnie z ww. przepisem w zakresie w jakim jest wymagane przedstawienie tego rodzaju przedsięwzięcia w studium.

2. W/w teren jest niezabudowany.

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 Małdyty analizy, o której mowa w pkt 9 decyzji, stwierdza się, że:

- 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,
- 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.

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.

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.




Z up. Wójta
Mikołaj Losiewicz
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Komunalnej i
Mieszkaniowej i Rolnictwa

Uzgodnienie:

1. Starostwo Powiatowe w Ostródzie, ul. Jana III Sobieskiego 5, 14-100 Ostróda,
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu, ul. Junaków 3, 82-300 Elbląg,
3. Geolog Wojewódzki, ul. Pstrowskiego 28 b, 10-602 Olsztyn.

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 73
o warunkach zabudowy
z dnia 06.03.2023 r.
(część tekstowa)

Nasz znak: GKMiR.6730.73.2022

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 Sambród I o mocy do 1,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 163/2, obręb Sambród, gm. Małdyty.

z wniosku inwestora: Copernic Black Sp. z o.o., ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Kingę Krukar (data wpływu wniosku dnia 30.11.2022 r., znak: L.dz. 9510/2022) 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 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 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.
- 2.2. Przedmiotowy teren stanowi część działki o powierzchni 2 ha oznaczonej w rejestrze gruntów gminy Małdyty numerem 163/2, obręb Sambród jako grunty rolne. Teren jest niezabudowany i posiada dojazd z drogi publicznej powiatowej nr 1179N przez działkę drogową nr 305.
- 2.3. Teren 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 w 91% przeznaczony jest pod tereny energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii bez możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych a w 9% pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wobec czego zgodnie z art. 10 ust 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ok. 9% (tj. do 0,2 MW) będzie realizowana zgodnie z dyspozycją ww. artykułu a pozostała część inwestycji będzie realizowana zgodnie z ww. przepisem w zakresie w jakim jest wymagane przedstawienie tego rodzaju przedsięwzięcia w studium.
- 2.4. 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.

- 2.5. W nawiązaniu do pkt. 2.4. w analizie odstępuje się od analizy cech i parametrów zabudowy.
- 2.6. W obszarze analizowanym nieruchomości gruntowe posiadają dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1179N.
- 2.7. W obszarze analizowanym nie występują sieci uzbrojenia terenu.
- 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 z późn. zm.).
- 2.9. 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.
- 2.10. Na obszar analizowany składają się grunty rolne niezabudowane.
- 2.11. Północna część terenu objęta jest udokumentowanym złożem kruszywa naturalnego „Sambród VIII”.
- 2.12. 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 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. Częścią graficzną analizy jest załącznik graficzny, który jednocześnie stanowi załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy, sporządzony na kopii mapy zasadniczej 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. Włczyńskiego 6G/3




Z up. Wójta

Mikołaj Łosiewicz
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Komunalnej,
Mieszkanowej i Rolnictwa