

Małdyty, dnia 24.07.2023 r.

Nasz znak: GKMiR.6730.2.2023

Decyzja Nr 2 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 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),

ustalam

warunki 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.

1. Rodzaj zabudowy.

1.1. Infrastruktura odnawialnego źródła energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.1. Budowa elektrowni fotowoltaicznej PV Leszczyńka o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym:

- moduły fotowoltaiczne – zainstalowane na konstrukcjach wsporczych wbijanych w ziemię,
- falowniki (inwertery),
- kontenerowe stacje transformatorowo – rozdzielcze NS/nN – do 2 szt.,
- okablowanie AC i DC,
- przyłącze elektroenergetyczne SN,
- monitoring wizyjny, system alarmowy, oświetlenie,
- ogrodzenie terenu inwestycji.

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

- linii zabudowy – dotyczącej wszelkich obiektów kubaturowych jak i konstrukcji wspornych paneli - jak w załączniku Nr 1 do decyzji;
- powierzchnia przeznaczona pod elektrownię – do 61 142 m²;
- moc zainstalowana – do 4 MW;
- wysokość zabudowy – do 5 m;
- powierzchnia stacji transformatorowej – do 30m² (każda).

- 3.1 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 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) związane z przepisami art. 71i następnymi ustawy z dnia 3 października 2008r. 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.).

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 Leszczynka, gmina Małdyty.

- 4.2. W zakresie ochrony przyrody nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. 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 oraz/lub produkcja własna;
- c) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
- d) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy;
- e) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- f) gospodarowania odpadami – wywóz na gminne składowisko odpadów;
- g) dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy;
- h) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie dotyczy;
- i) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych- na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- j) dostęp do gazu- nie dotyczy.

- 6.1. Wykonanie uzbrojenia terenu, o którym mowa w punkcie b) należy zagwarantować w drodze umów, zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

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 Zgodnie z postanowieniem z dnia 11 lipca 2023 r. znak: GD.ZPU.2.521.608.2023.AZ Dyrektora Zarządu Zlewni w Elblągu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie:
- a) na części działki nr 56/6 obręb Leszczyńka, gmina Małdyty, oznaczonej linią rozgraniczającą teren inwestycji, zgodnie z prowadzoną ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów występują urządzenia melioracji wodnych, tj. odcinek rurociągu drenarskiego,
 - b) na ww. działce mogą występować niezainwentaryzowane podziemne urządzenia melioracyjne tj. rurociągi drenarskie (sączki), które w przypadku ewentualnego ich przzerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.
- 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.
- 8.4. Teren przedmiotowej inwestycji położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Iława”, w związku z czym przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne nie powodujące zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
- 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 2023 r., poz. 977) 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 oraz nieprzekraczalną linię zabudowy określa załącznik Nr 1 do decyzji, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (zmniejszenie do skali 1:2000).
- 9.2 Przedmiot sprawy stanowi instalację odnawialnego źródła energii w związku z czym na podstawie art. 61 ust 3, nie wymaga sporządzenia analizy w zakresie, o którym 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

Dnia 16.01.2023 r. do Urzędu Gminy w Małdytach wpłynął wniosek 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, w sprawie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Leszczynka o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 56/6, obręb Leszczynka, gmina Małdyty.

Decyzją nr 2 z dnia 03.03.2023 r. Wójt Gminy Małdyty rozstrzygając ww. wniosek odmówił ustalenia warunków zabudowy przedmiotowej inwestycji. W następstwie inwestor odwołał się od ww. decyzji do organu II instancji (Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu – dalej SKO). SKO uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Tut. organ po ponownym dokonaniu analizy i zastosowaniu zaleceń wskazanych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w decyzji z dnia 24 kwietnia 2023 r. (data wpływu do Urzędu 12.05.2023 r., znak: Rep. 1150/ZP/23) postanowił jak w sentencji.

1. Teren przedmiotowej inwestycji:
 - a) nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) wg złożonego wniosku stanowi działkę powierzchni 61142 m² oznaczoną w rejestrze gruntów gminy Małdyty numerem 56/6 obręb Leszczynka stanowiące grunty rolne i nieużytek.
2. W/w teren jest niezabudowany 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 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 i 2.,
 - 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 z późn. zm.),
- na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

W związku z czym spełnione są wymogi wynikające z art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. Przed upływem 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



Z up. Wójta
Cezary Wawrzyński
SEKRETARZ GMINY

Otrzymują:

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

Uzgodnienie:

1. Starostwo Powiatowe w Ostródzie, ul. Jana III Sobieskiego 5, 14-100 Ostróda
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni Elblągu, Aleja Tysiąclecia 11, 82-300 Elbląg,
3. Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Geolog Wojewódzki, ul. Pstrowskiego 28 B, 10-602 Olsztyn.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Stanisław Wójtowicz

RADCA PRAWNY

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 24.07.2023
(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 Leszczynka o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 56/6, obręb Leszczynka, 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 2023 r., poz. 977),
- 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. Granice obszaru analizowanego przyjęto jak w części graficznej analizy, tj. w odległościach nie mniejszych niż 50 m od granic 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. Przedmiotowy teren jest niezabudowany budynkami i posiada dojazd z drogi publicznej gminnej (działka nr 55) przez działkę nr 56/4.
- 2.3. 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.
- 2.4. W nawiązaniu do pkt. 2.3. w analizie odstępuje się od analizy cech i parametrów zabudowy.
- 2.5. W obszarze analizowanym nieruchomości gruntowe posiadają pośredni dostęp do drogi publicznej gminnej (działka nr 55).
- 2.6. W obszarze analizowanym nie występują sieci uzbrojenia terenu.
- 2.7. 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.).
- 2.8. 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.).

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.

- 2.9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w sprawie 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 z późn. zm.).
- 2.10. Teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 "Iława".
- 2.11. W obszarze analizowanym nie występują:
 - a) tereny narażone na powódzie,
 - b) tereny osuwiskowe,
 - c) tereny górnicze.

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 i 2,
- 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 2015r. 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. Wilczyńskiego 6G/3

Z up. Wójta
Cezary Wawrzyński
SEKRETARZ GMINY