

Decyzja Nr 33

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: PCWO Energy Projekt Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa (data wpływu wniosku dnia 16.06.2023 r., znak: L.dz. 4015/2023, uzupełniono dnia 10.07.2023 r.),

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na części działki nr 167/91 obręb Surzyski Wielkie, gm. MładytŃ.

1. Rodzaj zabudowy.

1.1. Instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.1. Budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW wraz z niezbędną

infrastrukturą towarzyszącą, w tym:

– stalowe, ocynkowane konstrukcje i elementy montażowe do instalacji paneli (tzw. stopy fotowoltaiczne), o orientacji południowej, usytuowane na gruncie,

– panele fotowoltaiczne – do 50000 szt.,

– inwertery DC/AC – do 400 szt.,

– stacje transformatorowe – do 20 szt.,

– magazyny energii – do 20 szt.,

– pośrednie rozdzielnice napięcia,

– układy pomiarowo – zabezpieczające,

– trasy oraz linie kablowe,

– instalacje odgromowe, przepięciowe oraz przetężeniowe,

– dodatkowe oprzyrządowanie pomocnicze

– ogrodzenie, monitoring.

ustalenia:

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności

- linii zabudowy – dotyczącej wszelkich obiektów kubaturowych jak i konstrukcji wspornych paneli - jak w załączniku Nr 1 do decyzji;
- powierzchnia przeznaczona pod elektrownię – do 97900 m²;
- moc zainstalowana – do 20 MW;
- wysokość zabudowy – do 4 m;
- powierzchnia stacji transformatorowej – do 18 m² każda.
- powierzchnia magazynu energii – do 82 m² każdy.

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. 71 i 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 6 września 2022 r. znak: GKMiR.6220.03.2022 stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr ew.167/91 w obrębie Surzyki Wielkie, gmina Madyty”. W/w decyzja środowiskowa obejmuje teren przedmiotowej inwestycji.

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 2023 r. poz. 1336) wraz z właściwymi aktami wykonawczymi do ww. ustawy. Prace związane z realizacją przedmiotowej inwestycji prowadzone będą w Obszarze Chronionego Krajobrazu Kanatu Elbląskiego. Inwestycja, realizowana zgodnie z zapisami Uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XXX/670/17 z dnia 26 września 2017r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanatu Elbląskiego – nie wpłynie negatywnie na cele ochrony obszaru chronionego krajobrazu oraz nie naruszy spójności krajowego systemu obszarów chronionych.

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 – zgodnie z postanowieniem z dnia 29.08.2023 r. znak: DT.416.181.2023 Zarządu dróg Powiatowych w Ostródzie „Dojazd z drogi powiatowej Nr 1190 N Mazanki – Plękity – Liksajny do działki numer 167/91 poprzez drogę oznaczoną numerem działki 169 (własność Gmina Matdty);
- 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 Na terenie inwestycji mogą występować niezainwentaryzowane drenażowe i sączki drenażowe, które w przypadku ewentualnego uszkodzenia 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 narazonych 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 nieprzekraczalne linie 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

1. Teren przedmiotowej inwestycji:

a) nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

b) wg złożonego wniosku stanowi część działki powierzchni 97900 m² oznaczonej w rejestrze gruntów gminy Małdyty numerem 167/91 obręb Surzyki Wielkie jako grunty rolne.

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 Wójtka Gminy Matdyty 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 wnioskowego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - c) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowego 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 wznoszenia i utrzymania 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 2021r., poz. 428 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 przysuguje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przygotował:

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

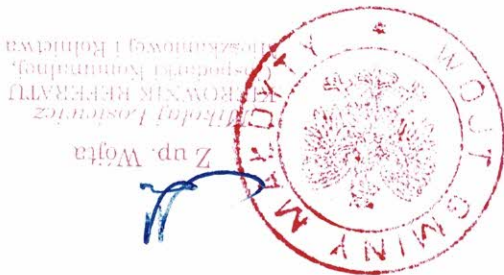
Otrzymują:

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

Uzgodnienie:

1. Starostwo Powiatowe w Ostródzie, ul. Jana III Sobieskiego 5, 14-100 Ostróda,
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu, ul. Popieluski 3, 87-100 Toruń,
3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ul. Dworcowa 60, 10-437 Olsztyn,
4. Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Geolog Wojewódzki, 10-602 Olsztyn,
5. Zarząd Dróg Powiatowych w Ostródzie, Grunwaldzka 62, 14-100 Ostróda.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
Stefan Wójciszewski
RADCA PRAWNY



Z up. Wójta
Stefan Wójciszewski
Kierownik Referatu
Technicznego i Rolniczego

Nasz znak: GKMIR.6730.33.2023

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 o łącznej mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na części działki nr 167/91 obręb Surzyki Wielkie, gm. Małdy.

z wniosku

inwestora: PCWO Energy Projekt Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa (data wpływu wniosku dnia 16.06.2023 r., znak: L.dz. 4015/2023, uzupełniony pismem z dnia 10.07.2023 r.) 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. Przedmiot sprawy stanowi instalację odnawialnego źródła energii, gdzie w związku z przepisami art. 61 ust. 3 nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji nie ma zastosowania zasada dobrego sąsiedztwa, wobec czego w analizie odstępuje się od wyznaczenia granic obszaru analizowanego stanowiącego trzykrotną szerokość frontu terenu działki. Jako obszar analizowany przyjęto najbliższe sąsiedztwo wnioskowanej inwestycji zgodnie z granicami określonymi w załączniku graficznym do analizy.

2.2. Przedmiotowy teren jest niezabudowany budynkami i posiada dojazd z drogi publicznej powiatowej nr 1190N (działka nr 175/2).

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 dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1190N

2.6. W obszarze analizowanym występuje uzbrojenie terenu w sieć elektroenergetyczną średniego napięcia oraz w sieć wodociągową.

2.7. 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 2023 r., poz. 1336). Teren przedmiotowej inwestycji znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanatu Elbląskiego.

- e) wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana;
- d) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi, w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- c) teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zastosowania przepisy art. 61 ust 1 pkt 1 i 2,
- a) w przedmiotowej sprawie mają zastosowanie przepisy art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym nie mają
- Ze sporządzonej analizy wynika, co następuje:

3. Wnioski.

- a) tereny narazone na powodzię,
- b) tereny osuwiskowe,
- c) tereny górnicze.
- 2.11. W obszarze analizowanym nie występują:
- Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 "Hawa".
- 2.10. Teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest w granicach Głównego z późn. zm.).
- 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 współczesnej w sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i zabytków oraz dóbr kultury
- 2.9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury decyzja środowiskowa obejmuje teren przedmiotowej inwestycji.
- na części działki o nr ew. 167/91 w obrębie Surzyski Wielkie, gmina Madyty". W/w przedsięwzięcia polegającego na "Budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla Decyzją z dnia 6 września 2022 r. znak: GKMiR.6220.03.2022 stwierdzono brak środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.).
- udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, 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
- 2.8. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
Starosta w Opatowicz
RADCO I RANWY

Międzylasie
KIEROWNIK BIUREM
(osobisty kontakt)
Mieszkanowca i Kohnowa
Z up. Wójta



Przygotował:
mgr inż. Michał Sobierał
wpis na liście członków POIU w Gdańsku
pod nr G - 291/2012
Biuro Architektoniczne "BDK" s. c.
10 - 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

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).

- 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 2022r., poz. 273 z późn. zm.),
- na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- na terenie strefy zabezpieczenia wyznaczonej po obu stronach rurociągu.