

GPiOŚ.6730.16.2024.PŻ

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust.1, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) oraz zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j.: Dz. U. z 2021r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku AJM-ECO SPV 1 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Maszynowa 8, 80-298 Gdańsk z dnia 27.03.2024r., dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Osińska Buda 1 – etap 2” o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działce o numerze ewidencyjnym 44/2, położonej w obrębie Osińska Buda, gmina Nowinka,

USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY TERENU

na rzecz AJM-ECO SPV 1 Sp. z o.o.
z siedzibą ul. Astronomów 9, 80-299 Gdańsk

dla następującego rodzaju inwestycji:

- budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1MW w tym:
 - panele fotowoltaiczne zamontowane na stołach i inwertery zamontowane do konstrukcji nośnej stołów fotowoltaicznych;
 - linie kablowe nn prądu stałego w relacji panele - inwertery;
 - linie kablowe nn prądu przemiennego w relacji inwertery – stacja transformatorowa;
 - abonencka stacja transformatorowa;
 - przyłącze energetyczne;
 - ogrodzenie o wysokości do 2,50m z bramą wjazdową,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

przewidzianej do realizacji:

- na działce o numerze ewidencyjnym 44/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Osińska Buda, gmina Nowinka,

linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono na kopii mapy zasadniczej sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, obrazującej granice inwestycji i stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji,

Mając na względzie ustalenia art.1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ustala się co następuje. Wyznacza się linie rozgraniczające teren inwestycji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, oznaczone linią koloru czerwonego. Realizacja zamierzenia budowlanego wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Wnioskowany w liniach rozgraniczających teren inwestycji to część działki o nr ewidencyjnym 44/2. Określona we wniosku planowana budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Osińska Buda, gm. Nowinka.

2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Na obszarze objętym niniejszą decyzją przewidywane jest zagospodarowanie dostosowane do potrzeb planowanej zabudowy technicznej na działce o nr ewidencyjnym 44/2. Obsługa komunikacyjna planowanej zabudowy – bezpośredni dostęp do drogi gminnej wewnętrznej na działce nr 50/2. Planowany obiekt budowlany należy zlokalizować w obrębie obszaru wyznaczonego orientacyjnie liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, pokazanymi na załączniku nr 1. Należy dążyć w opracowaniu projektowym, aby przyjąć takie rozwiązania przestrzenne i techniczne, aby umiejętnie wkomponować infrastrukturę techniczną w istniejący teren i przy jej lokalizacji spełnić wymogi przepisów szczególnych.

Linia zabudowy – nie określono nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Forma architektoniczna – wnioskowana zabudowa winna być zaprojektowana w sposób zapewniający estetyczną formę architektoniczną i wkomponowaną w istniejące otoczenie, przy zachowaniu następujących wymogów:

- **powierzchnia zabudowy** – do 0,505 ha (liczona w rzucie poziomym);
- **stacja transformatorowa o wymiarach: długość do 5 m, szerokość do 3 m, wysokość do 3 m, dach płaski o spadku do 5°.**

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych:

- Projekt budowlany inwestycji powinien być zgodny z wymogami Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 1609 ze zm.).
- Należy zachować warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.).
- Należy zachować warunki i wymagania określone Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065 ze zm.).
- Projekt budowlany winien uwzględniać wymagania wynikające z uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami szczególnymi.

4. Ustalenia, dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na obszarach prawnie chronionych w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody
2. Teren objęty inwestycją nie jest położony w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000;
3. Teren objęty inwestycją nie jest położony w granicach obszaru specjalnego ochrony ptaków Natura 2000;
4. Zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne – (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.), właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
5. Odprowadzenie wód opadowych winno spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29.11.2002r. (Dz. U. Nr 212, poz.1799) w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szkodliwych dla środowiska wodnego;
6. Usuwanie odpadów stałych oraz usuwanie ich z nieruchomości – zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 ze zm.).

7. Ustalenia, dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Nie ustala się - teren inwestycji położony jest poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz strefami ochrony konserwatorskiej i nie posiada szczególnych walorów kulturowych.

8. Ustalenia, dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do drogi gminnej wewnętrznej na działce nr 50/2;
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – na podstawie warunków technicznych PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Suwałki, ul. Piaskowa 1, 16-400 Suwałki,
- wymagana ilość miejsc parkingowych – nie określa się.
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na zagospodarowane tereny nieutwardzone działki inwestora w ramach naturalnej retencji.

9. Ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1). Zadanie inwestycyjne powinno spełniać wymagania w zakresie uzasadnionych interesów osób trzecich, wymienione w art. 5 ustawy z dn.7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (j. t. Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.).

- Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób zapewniający m.in.: bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe i bezpieczeństwo użytkowania, ochronę przed hałasem, drganiami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, poszanowanie występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby (odpowiednie odprowadzanie ścieków, wody opadowej i odpadów).
- Inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich – nie może kolidować i utrudniać prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie, zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem.
- Wszystkie elementy inwestycji należy zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane. Należy zachować ustawowe wymogi związane z zagospodarowaniem działki budowlanej (wynikające z przepisów szczególnych). Wejście na tereny nie będące własnością inwestora należy każdorazowo uzgodnić z właścicielem lub zarządcą terenu.

10. Ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany w miejscowości uzdrowskiej.

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy inwestycji. Treść decyzji sformułowano w oparciu o wniosek przedłożony w dniu 27.03.2024r. przez Inwestora i przepisy szczególne.

Teren objęty inwestycją nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku analizy zebranego materiału dowodowego ustalono, co następuje:

1. Inwestor wnioskuje o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Osińska Buda 1 – etap 2” o mocy do 1MW wraz z niezbędną

infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działce o numerze ewidencyjnym 44/2, położonej w obrębie Osińska Buda, gmina Nowinka.

2. Zainteresowany dostarczył wymagane dokumenty określone w art. 52 ust.2 w związku z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowanie administracyjne przeprowadzono w trybie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie odrębnych przepisów prawa. O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony, które w określonym terminie nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

3. Przy ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosuje się zasady określone rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588). Zgodnie z tym rozporządzeniem wyznaczono wokół działki obszar analizowany i dokonano w nim analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, organ powinien spełnić wymogi określone w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednakże, zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. W związku z tym że planowana inwestycja należy do urządzeń infrastruktury technicznej odstąpiono od wykonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jak wynika z art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 i ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- istnieje możliwość zapewnienia wystarczającej dla planowanej inwestycji infrastruktury technicznej;
- nieruchomości Inwestora nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994r. Nieruchomość nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) w obrębie terenu przeznaczonym do zabudowy nie występują grunty leśne i rolne chronione;
- Zgodnie z art. 71 ust. 2 ww. ustawy, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest wydawana dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Inwestor uzyskał decyzję Wójta Gminy Nowinka znak: GPiOŚ.6220.1.2023.MT z dnia 13.07.2023r., w którym stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW (z podziałem 2 x 1MW) wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach o nr ewidencyjnym 44/2 i 46, obręb Osińska Buda oraz działce o nr ewidencyjnym 212/2 obręb Pijawne Ruskie, gmina Nowinka;

- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.

U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W obecnym stanie prawnym nie budzi wątpliwości, że charakter planowanego przez wnioskodawcę przedsięwzięcia czyni zbędne badanie warunków wskazanych w pkt 1 i 2 art. 61 ust. 3 u.p.z.p. Wynika to wprost z treści art. 61 ust. 3 ustawy stanowiącego, że przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Planowana inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej jest właśnie takim przedsięwzięciem określonym w powyższej ustawie. W związku z powyższym odstępuje się od badania warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy u.p.z.p. mówiących odpowiednio o tzw. zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępie do drogi publicznej.

W związku z powyższym powołując się na orzecznictwo sądowe (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 listopada 2019 r. sygn. Akt II OSK 3327/17 – LEX nr 2761907) skoro Wójt zwolniony jest z poszukiwania „dobrego sąsiedztwa”, a tym samym kontynuacji funkcji odstępuje się od wykonania analizy potrzeb i wymagań. Nie mniej jednak warto podkreślić, że wniosek inwestora spełnia pozostałe warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy u.p.z.p., a mianowicie istniejący teren posiada wystarczające uzbrojenie (art. 61 ust. 1 pkt. 3); teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt. 4); decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt. 5) oraz teren nie jest położony w obszarze o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6.

4. Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy, gdyż przepisy ustawy Prawo Budowlane przewidują uzyskanie dla takiej inwestycji pozwolenia na budowę. Decyzja została uzgodniona z organami wyszczególnionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji został uzgodniony z:

- Starostą Powiatu Augustów – brak uzgodnień, dostarczenie skuteczne w dniu 28.06.2024 r.;
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd zlewni w Augustowie - brak uzgodnień, dostarczenie skuteczne w dniu 28.06.2024 r.;

W toku przeprowadzonego postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń.

5. Inwestycja powyższa nie koliduje z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336) oraz z art. 64, ust.1, pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeanalizowaniu wszystkich zgromadzonych podczas postępowania dokumentów oraz biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzja jest zgodna z wnioskiem inwestora.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach za pośrednictwem Wójta Gminy Nowinka w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości odwołania ani skargi do sądu administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

3. Decyzja ustalająca warunki zabudowy zachowuje ważność na czas nieokreślony.
4. Decyzja niniejsza utraci ważność przed upływem tego terminu, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w niniejszej decyzji.
5. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
6. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
7. Niniejsza decyzja nie obejmuje terenów objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Otrzymują wg. rozdzielnika:

.....
Wykonał: mgr inż. arch. Marek Kochański,
upr. proj. nr SUW – 29/89,
Podlaska Okręgowa Izby Architektów: nr PD-0100



Wójt Gminy Nowinka

Teresa Strękowska