

**DECYZJA Nr 19/22
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.03.2022 r. (uzupełnienie 30.03.2022 r.) Pana

ustalam

**warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie:
farmy fotowoltaicznej o mocy do 3MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części
działki ewidencyjnej nr 151 w obrębie geodezyjnym Grzegorz, gm. Orzysz.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji.

Instalacja odnawialnego źródła energii – farma fotowoltaiczna.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 3MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki ewidencyjnej nr 151 w obrębie geodezyjnym Grzegorz, gm. Orzysz.

3. Warunki i szczególne zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

3.1 Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak w załączniku nr 1 do decyzji tj.:

- 6 m od linii rozgraniczającej front działki.

b) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie dotyczy.

3.2 Parametry techniczne inwestycji.

a) Cechy i parametry techniczne inwestycji:

- moc instalacji fotowoltaicznej - do 3 MW;
- wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5 m;
- powierzchnia pojedynczego obiektu kontenerowego (stacja transformatorowa, magazyn energii) - do 49 m².
- geometria dachu pojedynczego obiektu stacji transformatorowej, magazynu energii – dach płaski lub dach jednospadowy o kącie nachylenia pości do 5°.

b) Składowe elektrowni fotowoltaicznej:

- Zespół paneli fotowoltaicznych (do 15 000 szt.) o łącznej mocy nie przekraczającej 3,0 MW,
- Stacja transformatorowa - 3 obiekty,
- Magazyn energii - 3 obiekty,
- Inwertery prądu,
- Energetyczne sieci kablowe SN oraz nn (średniego i niskiego napięcia),
- System monitoringu, zasilania i sterowania,
- Droga dojazdowa, plac manewrowy o nawierzchniach utwardzonych (żwirowych, przepuszczalnych),
- Ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,2 m.

3.3 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

a) W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn.zm.).

- b) Przedmiotowa inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2019 r. poz. 1839).
- c) Dla przedmiotowej inwestycji Burmistrz Orzysza wydał decyzję (znak pisma: WIG.6220.4.8.2021.DGA) z dnia 11.01.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (ostateczność decyzji w dniu 14.02.2022 r.), w której orzekł o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał Wnioskodawcy konieczność podjęcia szeregu działań na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.
- d) Zabudowa charakterem, skalą, formą i rodzajem użytych materiałów winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do dobrych przykładów istniejącej w sąsiedztwie zabudowy oraz istotnych cech architektury.
- e) Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji należy zagospodarować w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.
- f) Przedmiotową inwestycję należy realizować z uwzględnieniem dopuszczalnych poziomów hałasu wynikających z przepisów odrębnych.

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

W granicach inwestycji nie znajdują się obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 840 z późn.zm.). W przypadku odnalezienia obiektów historycznych lub obiektów archeologicznych należy je zachować i zgłosić do Warmińsko - Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a w przypadku, gdy jest to niemożliwe do Burmistrza Orzysza.

3.5 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

- a) Obsługa komunikacyjna:
Przedmiotowa inwestycja nie wymaga wykazania dostępu do drogi publicznej.
Obsługę komunikacyjną należy realizować z gminnej drogi wewnętrznej (działka ewidencyjna nr 221). Zjazd na drogę należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę drogi na etapie rozpoczęcia inwestycji. W obrębie nieruchomości należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości.
- b) Zaopatrzenie w wodę:
nie dotyczy.
- c) Odprowadzenie ścieków:
nie dotyczy.
- d) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
Instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych. Warunki przyłączenia oraz umowę o przyłączenie należy uzyskać od odpowiedniego zarządcy sieci. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie występując z wnioskiem o wydanie warunków przebudowy do operatora sieci. W korytarzach technicznych i wyznaczonych miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli oraz budowy ogrodzeń. Lokalizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących i nowo projektowanych urządzeń elektroenergetycznych może być realizowana z uwzględnieniem odległości wynikających z odrębnych norm i przepisów
- e) Zaopatrzenie w ciepło:
nie dotyczy.
- f) Zaopatrzenie w gaz:
nie dotyczy.
- g) Zagospodarowanie odpadów stałych:
gromadzenie w pojemnikach na działce i zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- a) Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.
- b) Inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Teren objęty wnioskiem nie jest: terenem górniczym, obszarem górniczym, obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Teren inwestycji nie jest położony w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych ani w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin.

6. Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych.

- a) Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych w skali dostosowanej do wielkości i charakteru inwestycji.
- b) W sprawach nieustalonych w treści niniejszej decyzji mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn.zm.).
- c) Podczas realizacji inwestycji należy przestrzegać stosownych przepisów odrębnych warunkujących minimalne odległości obiektów budowlanych od:
 - wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - terenów kolejowych - w sąsiedztwie działki ewidencyjnej nr 151, której część stanowi teren inwestycji znajduje się teren kolejowy (działka ewidencyjna nr 218/2),
 - budowli związanych z sieciami infrastruktury technicznej,
 - cmentarzy w zakresie ochrony sanitarnej,
 - innych obiektów mogących mieć wpływ na ich lokalizację w szczególności przepisów dotyczących minimalnych odległości od lasów.
- d) Przedmiotowa decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu rozpatruje inwestycję w ujęciu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czyli w zakresie urbanistyki i ładu przestrzennego, nie zaś prawa budowlanego i przepisów wykonawczych do niego. Wobec powyższego zgodność planowanej inwestycji określonej w projekcie budowlanym z przepisami prawa budowlanego stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia.
- e) Teren objęty inwestycją obejmuje grunty sklasyfikowane jako ŁV – łąki trwałe, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego (mursze i torfy) w związku z tym, zgodnie z art. 11 ust. 1 i ust. 1b ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyłączenie tych gruntów z produkcji rolniczej może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie. Inwestor otrzymawszy pozytywną decyzję dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę ma obowiązek wystąpić z wnioskiem do Starosty Piskiego o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu rolnego objętego inwestycją z użytkowania rolniczego. Postanowienie Starosty Powiatowego w Piszcu otrzymane w dniu 17 maja 2021 r., (znak: GN.6123.16.2021).

7. Linia rozgraniczająca teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji.

8. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej decyzji.

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do budynków.
- b) Front terenu - należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę (art. 61, ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

UZASADNIENIE

Pan I

złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku farmy fotowoltaicznej o mocy do 3MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki ewidencyjnej nr 151 w obrębie geodezyjnym Grzegorz, gm. Orzysz.

- a) Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- b) Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- c) Wobec powyższego zastosowanie w sprawie mają przepisy art. 60 ust. 1 w związku z przepisami art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- d) W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy tj.:
 - warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
 - stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
- e) Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół przedmiotowej działki.
- f) Autorem projektu decyzji jest mgr inż. Michał Romański – Pracownia urbanistyczna – „Planowanie Przestrzenne i Obsługa Nieruchomości ESPRIT” - spełniający warunek, o którym mowa w art. 5 w związku z art. 60 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).
- g) Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia z:
 - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku, ul. Wodna 4, 11-500 Giżycko - w zakresie urządzeń melioracyjnych - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.”
 - Starostwem Powiatowym w Pisz - w zakresie ochrony gruntów rolnych – Postanowienie pozytywne Starosty Powiatowego w Pisz otrzymane w dniu 10 maja 2022 r., (znak: GN.6123.173.2022). Teren objęty inwestycją obejmuje grunty sklasyfikowane jako LV – łąki trwałe, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego (mursze i torfy) w związku z tym, zgodnie z art. 11 ust. 1 i ust. 1b ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyłączenie tych gruntów z produkcji rolniczej może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie. Inwestor otrzymawszy pozytywną decyzję dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę ma obowiązek wystąpić z wnioskiem do Starosty Piskiego o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu rolnego objętego inwestycją z użytkowania rolniczego.
- h) Zgodnie z art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji przedłożono do zaopiniowania:
 - operatorowi systemu przesyłowego elektroenergetycznego - Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Biuro w Bydgoszczy – opinia z dnia 17.04.2022 r., znak: DE-DSW-DUW-WEW.7070.186.2022.2 brak uwag.
 - operatorowi systemu gazowego – Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie – opinia z dnia 20.05.2022 r., znak: PSGOL.ZMSM.422.372.2022 brak uwag.

Pouczenie

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. 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 rzeczeniu 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 zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o rzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Pan
2. Strony postępowania wg wykazu.
3. a/a



BURMISTRZ

mgr Zbigniew Włodkowski

Oplatę skarbową w wysokości 598,00 zł pobrano zgodnie z art. 5 i 6 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej załącznik część 1 pkt 8 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.)