

Nasz znak: GPiRL.6730.76.2023

Decyzja Nr 76/2023
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 775 późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku inwestora: AJM-ECO INVEST Sp. z o. o. (pismo z dnia 28.08.2023 r.),

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej "Kamieńczyk - etap 1" o mocy do 18 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 5/29, obręb Kamieńczyk, gm. Miłomłyn.

1. Rodzaj zabudowy.

1.1. Instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.1. Budowa farmy fotowoltaicznej "Kamieńczyk - etap 1" o mocy do 18 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym:

- panele fotowoltaiczne,
- falowniki,
- stacje transformatorowe,
- instalacja DC i AC,
- oświetlenie i system monitoringu (opcjonalnie),
- ogrodzenie.

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;
- całkowitej powierzchni inwestycji: do 190 000 m²,
- parametrów stacji transformatorowych:
 - liczba stacji – do 18 szt.,
 - wysokość – do 3 m,
 - powierzchnia zabudowy – do 15 m² (każda);

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. 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.

W przedmiotowej sprawie mają zastosowanie ustalenia decyzji z dnia 29 maja 2023 r. znak: GPIRL.6220.6.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie „Farmy fotowoltaicznej o mocy do 40 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek nr 5/27, 5/29 obręb Kamieńczyk, gm. Miłomłyn.

- 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 Kanału Elbląskiego. Inwestycja, realizowana zgodnie z zapisami Uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XXX/670/17 z dnia 26 września 2017 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału 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 mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., pcz. 840 z późn. zm.) wraz z właściwymi aktami wykonawczymi do ww. ustawy Na terenie

wnioskowanej inwestycji znajdują się dwa punktowe stanowiska archeologiczne (stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków)

Wszelkie poza rolne prace inwestycyjne w miejscu lokalizacji stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków bądź w rejestrze zabytków wymagają przeprowadzenia stosownych badań archeologicznych, których zakres każdorazowo należy uzgodnić z urzędem konserwatorskim.

6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci rozdzielczej ee nN i SN oraz/lub produkcja własna;
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy;
 - d) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
 - e) gospodarowania odpadami – wywóz na gminne składowisko odpadów;
 - f) dostęp do drogi publicznej – dojazd z drogi publicznej gminnej (działka nr 514, obręb Miasto Miłomłyn, m. Miłomłyn) przez drogę wewnętrzną (działki nr 22, 21/10 i 5/26);
 - g) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie dotyczy;
 - h) 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 dreny i sączki drenarskie, 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 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. Przez teren objęty inwestycją przebiegają sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczna i wodociągowa. Zabudowę należy realizować z uwzględnieniem minimalnych odległości od tych sieci wynikających z przepisów odrębnych i norm branżowych.
- 8.5. 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 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 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 o pow. 190 000 m² oznaczonej w rejestrze gruntów gminy Miłomłyn numerem 5/29, obręb Kamieńczyk jako grunty rolne.
2. Na wnioskowanej działce znajdują się grunty rolne klasy III i las, jednakże teren inwestycji nie obejmuje ww. gruntów.

3. W/w teren jest niezabudowany budynkami.
4. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Na podstawie wykonanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Miłomłyn analizy urbanistycznej 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.

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.

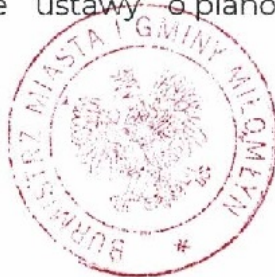
Pouczenie

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:

kierownik zespołu projektowego
urbanista mgr inż. Adam Syczewski
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6C/3



Z up. BURMISTRZA

Ryszard Portka
SEKRETARZ

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.

Analiza

do decyzji Nr 76/2023 o warunkach zabudowy
z dnia 07.12.2023 r.
(część tekstowa)

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 poz. 1) - 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej "Kamieńczyk - etap 1" o mocy do 18 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 5/29, obręb Kamieńczyk, gm. Miłomłyn.

z wniosku inwestora: AJM-ECO INVEST Sp. z o. o. (pismo z dnia 28.08.2023 r.) o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Organ ustalający warunki

zabudowy i zagospodarowania terenu: Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn

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 poz. 977 z późn. zm.),
- 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 wyznaczania 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. W nawiązaniu do pkt. 2.1. w analizie odstępuje się od analizy cech i parametrów zabudowy.
- 2.3. Przedmiotowy teren jest niezabudowany budynkami, posiada dostęp do drogi publicznej gminnej (działka nr 514, obręb Miasto Miłomłyn, m. Miłomłyn) przez drogę wewnętrzną (działki nr 22, 21/10 i 5/26).
- 2.4. W obszarze analizowanym nieruchomości gruntowe posiadają pośredni dostęp do drogi publicznej gminnej (działka nr 514).
- 2.5. W obszarze analizowanym występuje sieć elektroenergetyczna i sieć wodociągowa.
- 2.6. W granicach terenu inwestycji znajdują się zewidencjonowane obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.) wraz z właściwymi aktami wykonawczymi do ww. ustawy. Na terenie wnioskowanej inwestycji znajdują się dwa punktowe stanowiska archeologiczne (stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków).

2.7. 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.

W przedmiotowej sprawie mają zastosowanie ustalenia decyzji z dnia 29 maja 2023 r. znak: GPiRL.6220.6.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie „Farmy fotowoltaicznej o mocy do 40 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek nr 5/27, 5/29 obręb Kamieńczyk, gm. Miłomłyn.

2.8. 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. Teren przedmiotowej inwestycji znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego.

2.9. Teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 "Iława".

2.10. 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 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 w skali 1:1000 (zmniejszenie do skali 1:2000).

Opracował:

kierownik zespołu projektowego

urbanista mgr inż. Adam Syczewski

Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne BDK s. c.

10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6C/3

Z up. BURMISTRZA

Ryszard Portka
SEKRETARZ