

GR.6730.79.2022

DECYZJA Nr 79/2022
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust.1 i 4, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn.zm.) i art. 104 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, z późn zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26 kwietnia 2022 r. który wpłynął do Burmistrza Morąga w dniu 28 kwietnia 2022 r. złożonego przez przedsiębiorstwo:

SOLART sp. z o.o.

ul. Mieszka I 104/10,

70 – 106 Szczecin

reprezentowane przez Prezes Zarządu – Pana Artura Lachowicza,

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 32/12 obręb Raj, gmina Morąg.

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 32/12 obręb Raj, gmina Morąg.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:
 - Instalacja odnawialnego źródła energii,
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - „budowa farmy fotowoltaicznej”:
 - łączna moc instalacji fotowoltaicznych – do 1 MW
 - kąt nachylenia paneli – do 90°,
 - budowa ogrodzenia z siatki – do 3,5 m,
 - łączna ilość paneli fotowoltaicznych – 6000 szt.,
 - wysokość instalacji – do 5,0 m,
 - łączna ilość inwerterów – do 40 szt.,
 - „budowa stacji transformatorowej”:
 - Szerokość obiektu – do 6,0 m
 - Wysokość obiektu – do 5,0 m,
 - Liczba kondygnacji nadziemnych – 1,

- minimalna liczba miejsc postojowych – min. 1 miejsce postojowe/całe zamierzenie
 - parametry projektowanej inwestycji zgodne z projektem technicznym,
 - powierzchnia terenu inwestycji – do 0,9999 ha,
 - powierzchnia zabudowy – 0,9999 ha
 - instalowane urządzenia powinny spełniać wymagania norm oraz posiadać odpowiednie atesty,
 - przy budowie danej inwestycji stosować właściwe odległości od innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - projekt techniczny (jeśli jest wymagany) winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku, z czym wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, Inwestycja powinna być zgodna ze złożonym wnioskiem oraz decyzją Burmistrza Morąga znak: GR.6220.11.2022 z dnia 10 sierpnia 2022 r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowiska dla planowanego przedsięwzięcia.
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
 - teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarem objętym ochroną konserwatorską i ochroną przyrody,
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - na działce nr 32/12 położonej w obrębie geodezyjnym raj występują urządzenia melioracji wodnych (urządzenia drenarskie, studzienki melioracyjne). W związku z powyższym informuję, że w przypadku ewentualnego uszkodzenia wyżej wymienionych urządzeń podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić je do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;

- zgodnie z art. 389 pkt 9 ww. ustawy Prawo wodne, w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji ww. urządzeń konieczne jest uzyskanie zgody wodnoprawnej. Organem właściwym w sprawie zgód wodnoprawnych są właściwe organy Wód Polskich zgodnie z art. 397 ust. 1 ww. ustawy Prawo wodne,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- ogrzewanie obiektu – nie dotyczy,
- odprowadzanie ścieków gospodarczych – nie dotyczy,
- dostęp do gazu – nie dotyczy
- unieszkodliwianie odpadów – wywóz odpadów zgodnie z systemem obowiązującym na terenie gminy,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

- linię zabudowy od drogi publicznej: nie wyznacza się,
- linię zabudowy od pozostałych granic działki należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku występowania na terenie inwestycji elementów sieci uzbrojenia terenu, takich jak np.: sieć elektroenergetyczna, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacyjna i inne, linię zabudowy od "nitek"- linii i innych elementów w/w sieci należy przyjąć w oparciu o uzgodnienie z dysponentem sieci na podstawie przepisów odrębnych,
- odległość nowej zabudowy od ściany lasu należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi.

UZASADNIENIE

W dniu 28 kwietnia 2022 r. Pan Artur Lachowicz – Prezes Zarządu przedsiębiorstwa Solart sp. z o.o. ul. Mieszka I 104/10, 70 – 106 Szczecin wystąpił z wnioskiem do Burmistrza Morąga o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 32/12 obręb Raj, gmina Morąg. W dniu 6 lutego 2023 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Pana M.S. będącego stroną przedmiotowego postępowania w którym informuje on o prowadzonej przez siebie działalności rolniczej na działkach sąsiednich względem prowadzonej inwestycji i prosi o zachowanie „odpowiedniej odległości powyższej inwestycji od granic działek”.

Zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg dla obszaru miasta i terenów wiejskich uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu Nr XIV/238/20 z dnia 7 lutego 2020 roku, przy uwzględnieniu zarządzenia zastępczego Wojewody Warmińsko-Mazurskiego znak: WIN-I.742.117.5.2020 z dnia 11 grudnia 2020 roku i zarządzenia zastępczego Wojewody Warmińsko-Mazurskiego znak: WIN-I.742.117.6.2022 z dnia 9 grudnia 2022 roku ww. część działki nr 32/12 obręb Raj znajduje się poza obszarem zwartej zabudowy jednostek osadniczych – cele rolne, oraz poza obszarem wyznaczonym na podstawie art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (tekst jedn. Dz. U z 2022 roku, poz. 503, z późn. zm.) tj. poza obszarem na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW..

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 29 czerwca 2022 roku II OSK 1276/21 stwierdził brak podstaw do uznania, że art. 10 ust. 2a powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogranicza możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie daje podstaw do wprowadzenia ograniczeń wynikających między innymi z mocy, czy innych parametrów jakimi ma się charakteryzować lokalizowana inwestycja odnawialnego źródła energii. *Z uwagi na prawny charakter decyzji o warunkach zabudowy, jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, błędne byłoby uznanie ich systemowego powiązania. Studium jest bowiem aktem planowania przestrzennego, stanowiącym jedną z podstaw kształtowania lokalnego porządku planistycznego znajdującego wyraz w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast decyzje o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 4 ust. 2 u.p.z.p., określają sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ich treść jest wypadkową ogólnego porządku planistycznego kształtowanego przez ustawy oraz inne akty normatywne o powszechnej mocy obowiązującej i w tym kontekście są postrzegane jako decyzje związane o charakterze deklaratoryjnym.*

Poza tym ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (określanym mianem aktu polityki planowania przestrzennego oraz aktem kierownictwa wewnętrznego i niebędącym, w myśl art. 9 ust. 5 u.p.z.p., aktem prawa miejscowego, wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych zob. art. 9 ust. 4 u.p.z.p.), nie mogą z uwagi na ich wewnętrzny charakter wiązać organu wydającego decyzję administracyjną. Ta bowiem jest wydawana na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Morąg nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, której sporządzenie powierza się uprawnionej osobie zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.). Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Arkadiusz Zaleski związku z art. 5 pkt 4 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Analizując wnioski oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg dla obszaru miasta i terenów wiejskich podjęte uchwałą Rady Miejskiej w Morągu Nr XIV/238/20 z dnia 7 lutego 2020r. oraz Zarządzenie Zastępcze Wojewody Warmińsko – Mazurskiego znak: WIN-I.742.117.5.2020 z dnia 11 grudnia 2020 r. i zarządzenia zastępczego Wojewody Warmińsko-Mazurskiego znak: WIN-I.742.117.6.2022 z dnia 9 grudnia 2022 r. Burmistrz Morąga stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego:

- a) zgodnie z art. 10 i art. 61 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, z późn. zm.) strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie,
- b) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) uzyskano

uzgodnienie z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, (*Postanowienie znak: GD.2.5.521.7.2023.KR z dnia 12.01.2023 r.*),

- c) zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 w/w ustawy,
- d) zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) projekt decyzji został przygotowany przez osobę uprawnioną w związku z art. 5 pkt 4 w/w ustawy.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę jeśli wynika to z przepisów odrębnych należy uzyskać decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych lub postanowienie o braku konieczności uzyskania takiej decyzji. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Ostródzie. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę (jeśli wynika to z przepisów szczegółowych) należy dołączyć niniejszą decyzję ustalającą warunki zabudowy oraz wszelkie niezbędne uzgodnienia oświadczenia, umowy oraz zgody a także inne wymagane prawem dokumenty o których mowa w art. 33 ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. 2021 r. poz. 2351),

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Morąga w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. 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 zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu 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.

Z upoważnienia Burmistrza
Krzysztof Wiśniewski

NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
Planowania Przestrzennego,
Ochrony Środowiska i Rolnictwa

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierająca część tekstową i graficzną.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika
3. a/a.

decyzję przygotował
mgr Arkadiusz Zaleski
na podstawie art. 5 ust 4
ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym