

DECYZJA Nr 46/2022
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) i art. 104 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 4 marca 2022 r. który wpłynął do Burmistrza Morąga w dniu 7 marca 2022r. złożonego przez:

BW1 sp. z o.o.
ul. Niepodległości 18,
02 – 653 Warszawa
reprezentowane przez Prezes Zarządu – Pana Marka Budner,

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o mocy do 2 MW, na dz. 374 obr. Jurki, gmina Morąg

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o mocy do 2 MW, na dz. 374 obr. Jurki, gmina Morąg.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:
 - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - „budowa instalacji fotowoltaicznej”:
 - moc instalacji fotowoltaicznej – do 2 MW – dopuszcza się zespół instalacji fotowoltaicznych o mocy 1MW każda,,
 - wysokość rzędu paneli liczona od poziomu terenu – do 5,0m,
 - kąt nachylenia paneli – do 90°,
 - moc jednostkowa modułu – do 900W,
 - ilość paneli fotowoltaicznych – do 8000 szt.
 - szerokość rzędu paneli – do 20m,
 - odstępy między rzędami paneli – do 10m.
 - „budowa stacji transformatorowej”:

- powierzchnia zabudowy obiektu – 15,0 – 50,0m²,
 - długość obiektu – 2,0 – 10,0m
 - szerokość obiektu – 2,0 – 5,0m
 - wysokość obiektu – 3,0 – 4,0m
 - maksymalna ilość obiektów – do 2szt,
 - „budowa stacji transformatorowej”:
 - powierzchnia zabudowy obiektu – 15,0 – 50,0m²,
 - długość obiektu – 2,0 – 10,0m
 - szerokość obiektu – 2,0 – 5,0m
 - wysokość obiektu – 3,0 – 4,0m
 - maksymalna ilość obiektów – do 2szt,
 - minimalna liczba miejsc postojowych – min. 1 miejsce postojowe/całe zamierzenie
 - parametry projektowanej inwestycji zgodne z projektem technicznym,
 - całkowita powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji – do 2,2ha,
 - budowa ogrodzenia o wysokości do 2,2m,
 - 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 Wójta Gminy Kurzętnik Znak GR.6220.26.2021 z dnia 14 stycznia 2022r. 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,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączy do sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- ogrzewanie obiektu – nie dotyczy,
- odprowadzanie ścieków gospodarczych – 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 (linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone na załączniku graficznym wyznaczono w odległości ok 55m od krawędzi drogi publicznej – powiatowej)
- 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 07.03.2022 r. Pan Marek Budner – Prezes Zarządu przedsiębiorstwa BW1 sp. z o.o. ul. Niepodległości 18, 02 – 653 Warszawa wystąpił z wnioskiem do Burmistrza Morąga o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o mocy do 2 MW, na dz. 374 obr. Jurki, gmina Morąg

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 2022r., poz. 503).

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 2022r., poz. 503) 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 wniosek 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 2020r 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. 503) 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 2022r., poz. 503) 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. *Uzgodnienia dokonano w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*
- c) zgodnie z art. 53 ust. 4, pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn.) uzyskano uzgodnienie z właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, (*Postanowienie 09.05.2022 z dnia 09.05.2022 r.*),
- d) 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) dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 w/w ustawy,
- e) 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) 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. 2021r. 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 Morağa 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.

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.

Z upoważnienia Burmistrza
Krzysztof Wiśniewski

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

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

ANALIZA
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy określony powinien być w decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 61 ust 1 pkt. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 w/w ustawy

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; - nie stosuje się ze względu na art. 61 ust 3 w/w ustawy
 - 2) teren ma dostęp do drogi publicznej - nie stosuje się ze względu na art. 61 ust 3 w/w ustawy,
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
 - 4) teren 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, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 (ustawy o pizp)
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
2. Przepisy art. 61 ust. 2, 4, 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.
3. Wnioski do projektu decyzji:
 - „budowa instalacji fotowoltaicznej”:

- moc instalacji fotowoltaicznej – do 2 MW – dopuszcza się zespół instalacji fotowoltaicznych o mocy 1MW każda,,
- wysokość rzędu paneli liczona od poziomu terenu – do 5,0m,
- kąt nachylenia paneli – do 90°,
- moc jednostkowa modułu – do 900W,
- ilość paneli fotowoltaicznych – do 8000 szt.
- szerokość rzędu paneli – do 20m,
- odstępy między rzędami paneli – do 10m.
- „budowa stacji transformatorowej”:
 - powierzchnia zabudowy obiektu – 15,0 – 50,0m²,
 - długość obiektu – 2,0 – 10,0m
 - szerokość obiektu – 2,0 – 5,0m
 - wysokość obiektu – 3,0 – 4,0m
 - maksymalna ilość obiektów – do 2szt,
- „budowa stacji transformatorowej”:
 - powierzchnia zabudowy obiektu – 15,0 – 50,0m²,
 - długość obiektu – 2,0 – 10,0m
 - szerokość obiektu – 2,0 – 5,0m
 - wysokość obiektu – 3,0 – 4,0m
 - maksymalna ilość obiektów – do 2szt,
- minimalna liczba miejsc postojowych – min. 1 miejsce postojowe/całe zamierzenie
- parametry projektowanej inwestycji zgodne z projektem technicznym,
- całkowita powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji – do 2,2ha,
- budowa ogrodzenia o wysokości do 2,2m,
- 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,

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o nr 374 obręb geodezyjny Jurki, gmina Morąg

Z upoważnienia Burmistrza
Krzysztof Wiśniewski

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