

BIO.6730.18.2021.AP

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt 2, art.59 ust.1 oraz art.60 ust.1 i 4, ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021r. poz.741) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (j.t.Dz.U. z 2021r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku pana Dariusza Wołowca – Prokurenta PCWO ENERGY PROJEKT Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, złożonego dnia 12.04.2021r. z uzupełnieniami złożonymi dnia 10.05.2021r. i 04.06.2021r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy na częściach działek nr 142 i 145/2 w obrębie Nowy Skazdub, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 7 MW na obszarze do 3,64 ha, zgodnie z art. 61 ust.1, w związku z ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

u s t a l a m

PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. z siedzibą: 00-113 Warszawa, ul. Emilii Plater 53,
adres do korespondencji: 25 - 311 Kielce, ul. Św. Leonarda 7

w a r u n k i z a b u d o w y

na częściach działek nr **142 i 145/2** w obrębie **NOWY SKAZDUB**, gmina Bakałarzewo,
dla inwestycji polegającej na
budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 7 MW na obszarze do 3,64 ha.

W załączniku graficznym nr 1 pokazano linie rozgraniczające teren przedmiotowej inwestycji.

1. Planowane przeznaczenie terenu, rodzaj zabudowy: zabudowa produkcyjna.

2. Zakres inwestycji, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 7 MW obejmuje następujące elementy:

- panele fotowoltaiczne,
- drogi wewnętrzne,
- miejsca postojowe,
- infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
- sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia – na potrzeby dostarczenia energii do stacji transformatorowej,
- przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia – przyłączenie farmy fotowoltaicznej do sieci,
- kontenerowe stacje (transformatorowo – kontrolne)
- inwertery (falowniki),
- system monitoringu oraz ogrodzenie instalacji,
- instalacja odgromowa,
- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
- kabel telekomunikacyjny.

3. Warunki kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zagospodarowania terenu:

- 1) Na obszarze objętym niniejszą decyzją przewidywane jest zagospodarowanie dostosowane do potrzeb produkcji energii elektrycznej. Teren inwestycji w całości przeznaczono pod zabudowę produkcyjną.
- 2) Obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej nie jest wymagany.
- 3) Obsługa komunikacyjna gruntów rolnych pozostających na działkach nr 142 i 145/2 – bezpośrednio z drogi gminnej nr 101924B.
- 4) Planowane naziemne elementy instalacji należy zlokalizować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, pokazanymi w załączniku graficznym nr 1, zgodnie z przepisami budowlanymi.
- 5) Nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się zgodnie z przepisami budowlanymi.
- 6) Parametry i wskaźniki zagospodarowania obszaru objętego niniejszą decyzją, o powierzchni 3,64 ha:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru objętego niniejszą decyzją – do 40 %
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60 %.

4. Warunki kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zabudowy:

- 1) Panele fotowoltaiczne – wysokość do 4,0 m; pozostałe parametry zgodne z uwarunkowaniami technologicznymi i technicznymi.
- 2) Stacja transformatorowa – parametry zgodne z uwarunkowaniami technologicznymi i technicznymi.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów budowlanych:

- 1) Inwestycję projektować z uwzględnieniem zasad określonych w art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2020r. poz. 1333 z późn.zm.).
- 2) Projekt budowlany winien spełniać wymogi przepisów techniczno – budowlanych, w szczególności określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1065 z późn.zm.).
- 3) Projekt budowlany winien uwzględniać wymagania wynikające z uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami szczególnymi.

6. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Przedmiotowa inwestycja jest ujęta w katalogu inwestycji zawartym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz.1839). Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 ww. Rozporządzenia, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się między innymi zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, (...) wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1,0 ha poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody. Tym samym budowa farmy fotowoltaicznej na obszarze **3,64 ha**, w zakresie objętym niniejszą decyzją, wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, gdyż powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia przekracza 1 ha. Wójt Gminy Bakalarzewo wydał decyzję nr BIO.6220.3.2021.AP z dnia 23.03.2021r. Decyzja ta stała się ostateczna dnia 14.04.2021r.
- 2) Teren objęty niniejszą decyzją nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz.U. z 2020r. poz. 55 z późn.zm.).
- 3) Na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U. z 2020r. poz. 1219 z późn.zm.): art. 74 ust.1 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu; art. 75 ust.1 i 2 - w trakcie prac budowlanych należy zapewnić ochronę środowiska w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

7. Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego – nie występują.

8. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) Obsługa komunikacyjna – nie jest wymagana lecz możliwa. Teren inwestycji graniczy z drogą gminną nr 101924B.
- 2) Podłączenie do sieci elektroenergetycznej – wg oddzielnego opracowania. Inwestor przedłożył oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz o warunkach przyłączenia (do potrzeb własnych) nr 21-BO/WZD/00013/605 z dnia 19.01.2021r. wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, ul. Elektryczna 13
- 3) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy inwestycji.
- 4) Ścieki sanitarne – nie dotyczy inwestycji.
- 5) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe, wody zagospodarować w obrębie działki inwestora.
- 6) Gospodarowanie stałymi odpadami komunalnymi – zgodnie z „Regulaminem o utrzymaniu czystości i porządku na terenie gminy Bakalarzewo”. Właściciel nieruchomości jest zobowiązany złożyć w UG stosowną deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

9. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Projektowana inwestycja nie może kolidować i utrudniać prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie, zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem, a w szczególności zakazuje się pozbawienia sąsiadów:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - funkcjonowania systemu odwodnienia terenu.
- 2) Zabrania się powodowania hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.
- 3) Zabrania się zanieczyszczania powietrza, wody i gleby ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.
- 4) Wszystkie elementy inwestycji należy zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane.

10. Inne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z odrębnych przepisów:

- 1) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną przyrodniczą, uzdrowiskową i konserwatorską.
- 2) Inwestycja nie obejmuje terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 3) Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Suwałkach, na działce nr 142 w obrębie Nowy Skazdub, o powierzchni 1,7702 ha występują użytki rolne oznaczone symbolami: RIVa, RV, RVI nie podlegające ochronie prawnej, Nie występują lasy podlegające ochronie prawnej.
Na działce nr 145/2 w obrębie Nowy Skazdub, o powierzchni 2,4395 ha występują użytki rolne oznaczone symbolami: RIVa, RIVb, RV, RVI. Lzr-PsV nie podlegające ochronie prawnej, Nie występują lasy podlegające ochronie prawnej.
Przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2017r. poz. 1161 z późn.zm.). Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał uzgodnienie Starostwa Powiatowego w Suwałkach w zakresie ochrony gruntów rolnych – postanowienie nr GKN.6123.174.2021 z dnia 24.05.2021r.
- 4) Na terenie inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych (zbieracz i studzienka drenarska).
Zgodnie z art.192 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz.U. z 2020r. poz.310 z późn.zm.), zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji widnych. Zatem inwestycję należy realizować w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń. W przypadku przebudowy lub likwidacji ww. urządzeń należy uzyskać stosowną zgodę wodnoprawną oraz uzgodnić projekt z właściwą miejscowo gminną spółką wodną lub Zarządem Zlewni w Augustowie.
Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał uzgodnienie z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – postanowienie nr Bl.ZPU.1.522.1089.2021.RKB z dnia 25.05.2021r.
- 5) Inwestycja nie narusza dróg publicznych.
Nie powstaje obowiązek uzgodnienia decyzji z zarządcą dróg gminnych wynikający z art. 53 ust. 4 pkt 9 gdyż do wydania głównej decyzji jak i uzgodnienia jest właściwy ten sam organ, czyli Wójt Gminy Bakalarzewo.
- 6) Na terenie inwestycji nie występują zadania rządowe albo samorządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego, wynikające z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BAKALARZEWO z 1993r.
- 7) Inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
- 8) Inwestycja nie jest położona na obszarze, o którym mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz.U. z 2020r. poz.310 z późn.zm.) tj. znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, przedstawionymi na mapach zagrożenia powodziowego.
- 9) Inwestycja nie wymaga uzgodnienia z organem Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska.

POUCZENIE

- 1) Decyzja niniejsza utraci ważność jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.
- 2) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
- 3) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) W celu uzyskania pozwolenia na budowę, należy w okresie ważności niniejszej decyzji, wystąpić z wnioskiem do Starostwa Powiatowego w Suwałkach, spełniając wymagania określone w ustawie Prawo budowlane lub dokonać zgłoszenia budowy do Starostwa Powiatowego w Suwałkach, spełniając wymagania określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2020r. poz. 1333 z późn.zm.).
- 5) Na podstawie art. 24 ust.2b ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (j. t. Dz. U z 2020r. poz.2052 z późn.zm.) aktualizacja informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków następuje między innymi w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie wniosku zainteresowanego podmiotu ewidencyjnego i wskazanej w tym wniosku dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jeżeli wnioskowana zmiana obejmuje informacje gromadzone w ewidencji gruntów i budynków dotyczące nieruchomości znajdujących się w wyłącznym władaniu wnioskodawcy albo wnioskodawców.
- 6) Aktualizacji danych ewidencyjnych, wynikających z projektu budowlanego, dokonuje na wniosek właściciela nieruchomości, Starosta Suwalski.
- 7) Na podstawie art. 11 ust.1 i art.5 ust.1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 z późn.zm.) przed pozwoleniem na budowę inwestor jest zobowiązany uzyskać akceptację Starosty Suwalskiego na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
- 8) Na podstawie art. 63 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 poz.741 jeżeli decyzja niniejsza wywoła skutki, o których mowa w art. 36 ustawy j. w. to:

- Koszty realizacji roszczeń właścicieli nieruchomości lub użytkowników wieczystych objętych niniejszą decyzją, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - Przepisy art. 36 i 37 ustawy j. w. stosuje się odpowiednio;
 - Roszczenia mogą wystąpić jeżeli korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone;
 - Można żądać od inwestora odszkodowania za poniesioną rzeczywiście szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części;
 - Jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, może żądać odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości;
 - W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.
- 9) Integralną część niniejszej decyzji stanowią wydane wnioskodawcy i pozostające w aktach sprawy załączniki ponumerowane od 1 do 2.
- 10) Na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2020r. poz. 1546 z późn.zm.), opłata skarbową za wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek strony nie będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym terenu, którego wniosek dotyczy, wynosi 598,00 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych).

UZASADNIENIE

Treść decyzji sformułowano w oparciu o wniosek przedłożony przez inwestora, przepisy szczególne oraz uzgodnienia wymienione w ust.10 niniejszej decyzji. W wyniku analizy zebranego materiału dowodowego ustalono co następuje:

Dnia 12.04.2021r. pan Dariusz Wołowicz – Prokurent PCWO ENERGY PROJEKT Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, złożył wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy na częściach działek nr 142 i 145/2 w obrębie Nowy Skazdub, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 7 MW na obszarze do 3,64 ha.

Inwestor nie przedłożył warunków technicznych przyłączenia instalacji fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej.

Do wniosku dołączono odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, aktualny na dzień 7.04.2021r. z którego wynika, iż pan Dariusz Wołowicz jako Prokurent samoistny jest uprawniony samodzielnie do reprezentacji PCWO ENERGY PROJEKT Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Dnia 30.04.2021r. inwestor został wezwany od usunięcia braków.

Dnia 10.05.2021r. złożono brakujące dokumenty i wyjaśnienia. Określono następujący bilans terenu wskazanego pod inwestycję o powierzchni 36 400 m²:

- ✓ powierzchnia zabudowy: panele fotowoltaiczne – do 13 500 m², stacje transformatorowe – do 160 m² komunikacja wewnętrzna oraz plac manewrowy – do 130 m², miejsca postojowe – do 50 m² (razem 13 840 m²), co stanowi 38 % terenu wskazanego pod inwestycję;
- ✓ powierzchnia biologicznie czynna – do 22 560 m², co stanowi 42 % terenu wskazanego pod inwestycję.

W przedmiotowej sprawie zachodzą okoliczności wymienione w art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowana inwestycja jest zaliczana do zabudowy produkcyjnej, gdyż stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Okoliczność ta powoduje wyłączenie ze stosowania warunku określonego w art. 61 ust.1 pkt 1 i 2. Nie ma zatem potrzeby badania „dobrego sąsiedztwa” tzn. identyfikacji „działki sąsiedniej”, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej 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 wymagany jest również dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej.

Zgodnie z art. 7 ust. 8d Prawa Energetycznego, podmiot ubiegający się o przyłączenie obiektu wytwórczego do sieci elektroenergetycznej jest zobowiązany do dostarczenia zakładowi energetycznemu odpowiedzialnemu za przyłączenie, decyzji o warunkach zabudowy, dopiero po dostarczeniu tego dokumentu, zakład energetyczny może przystąpić do rozpatrywania wniosku o wydanie warunków przyłączeniowych. W związku z powyższym, Wnioskodawca nie był zobowiązany do dostarczenia warunków przyłączenia instalacji do sieci SN. Okoliczność ta powoduje wyłączenie ze stosowania warunku określonego w art. 61 ust.1 pkt 3, w kwestii zapewnienia odpowiedniego uzbrojenia terenu, które jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, zwłaszcza że z wniosku wynika, iż inwestycja nie potrzebuje podłączenia innych mediów.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części - wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Po wykonaniu ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, której wyniki zawarto w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji, stwierdza się, iż lokalizacja planowanej inwestycji spełnia wymagania art.61 ust.1 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Nieruchomość składająca się z działek nr 142 i 145/2 w obrębie Nowy Skazdub, o łącznej powierzchni 4,2097 ha graniczy z drogą gminną nr 101924B, rozciągając się na długości ok. 0,33 km. Na nieruchomości nie występuje zabudowa.

Dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej – nie jest wymagany.

Przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2017r. poz. 1161 z późn.zm.), gdyż inwestycja jest zlokalizowana na gruntach rolnych nie podlegających ochronie prawnej oraz poza gruntami figurującymi w ewidencji gruntów jako leśne.

Dla przedmiotowej inwestycji, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, jest wymagana.

Zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi potwierdzono uzgodnieniami z:

- o Starostą Suwalskim, 16-400 Suwałki, ul. Świerkowa 60 (w zakresie ochrony gruntów rolnych).
- o Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie (w zakresie ochrony melioracji wodnych).

Nie powstaje obowiązek uzgodnienia decyzji z zarządcą dróg gminnych, wynikający z art. 53 ust. 4 pkt 9 gdyż do wydania głównej decyzji jak i uzgodnienia jest właściwy ten sam organ, czyli Wójt Gminy Bakalarzewo.

Nie zachodzą okoliczności wymienione w art. 53 ust.4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, co potwierdzają uzyskane uzgodnienia projektu decyzji, ze względu na występowanie okoliczności wymienionych w art. 53 ust.4 pkt 6 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje i warunki wynikające z uzgodnień uwzględniono w treści niniejszej decyzji.

Postępowanie administracyjne przeprowadzono w trybie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o przepisy odrębne mające zastosowanie w przedmiotowej sprawie.

O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony, które w określonym terminie nie wniosły zastrzeżeń i uwag. Strony brały udział w postępowaniu.

Dnia 04.06.2021r. Prokurent uprawniony do samodzielnej reprezentacji PCWO Energy Projekt Sp. z o.o., złożył zawiadomienie o zmianie adresu siedziby Spółki, załączając odpis aktualny KRS z dnia 24.05.2021r. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: ul. Emilii Plater 53, 00 -113 Warszawa. Jednocześnie Prokurent wskazał adres do korespondencji: ul. Św. Leonarda 7, 25 - 311 Kielce.

Po przeanalizowaniu warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach za pośrednictwem Wójta Gminy Bakalarzewo w terminie 14 dni od daty 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 brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Jolanta Niemiec – Górnik posiadająca uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1252/91



WÓJT
dr Tomasz Maruszewicz

Załącznik nr 1 – WARUNKI ZABUDOWY linie rozgraniczające teren inwestycji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000

Załącznik nr 2 – WYNIKI ANALIZY FUNKCJI I CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Otrzymują strony w postępowaniu wg rozdzielnika

Adnotacja o opłacie skarbowej:

Za wydanie decyzji pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, (Dz.U. z 2020r., poz. 1546 ze zm.)

do DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY BIO.6730.18.2021.AP z dnia 21 czerwca 2021r. Załącznik nr 2

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

położenie:	GINA BAKAŁARZEWO, obręb NOWY SKAZDUB części działek nr 142 i 145/2
rodzaj planowanej zabudowy:	Zabudowa produkcyjna
zakres inwestycji	Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 7 MW na obszarze do 3,64 ha
przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym:	Tereny rolnicze, droga gminna nr 101924B, zabudowa zagrodowa.

Nieruchomość składająca się z działek nr 142 i 145/2 w obrębie STARY SKAZDUB o łącznej powierzchni 4,2097 ha, rozciąga się wzdłuż drogi gminnej nr 101924B. W otoczeniu znajduje się rozproszona zabudowa zagrodowa. Teren inwestycji, obejmuje część nieruchomości o powierzchni do 3,64 ha.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się obszar analizowany, którym objęto teren oznaczony granicami w załączniku graficznym nr 2.1.

Przeprowadzono wizję lokalną, której ustalenia w formie opisowej, graficznej zawarto w ANALIZIE FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, załączonej do akt sprawy. ANALIZĘ przeprowadzono w ograniczonym zakresie, gdyż w przedmiotowej sprawie zachodzi wyłączenie ze stosowania warunku określonego w art. 61 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyjęty zasięg obszaru analizowanego jest wystarczający do przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu gdyż spełnia kryteria założone na wstępie, pozwalając na przeprowadzenie merytorycznej analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikającej z wymagań określonych w art.61 ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ww. ANALIZIE zawarto następującą diagnozę urbanistyczną:

- Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 ww. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz.1839). do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się między innymi zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, (...) wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1,0 ha poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody. Przedmiotowa inwestycja jest zatem „zabudową przemysłową”, której synonimem jest rodzaj zabudowy określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589), jako „zabudowa produkcyjna”.
- Dostęp do drogi publicznej nie jest wymagany lecz możliwy z drogi gminnej nr 101924B.
- W przedmiotowej sprawie zachodzą okoliczności wymienione w art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowana inwestycja jest zaliczana do zabudowy produkcyjnej a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Okoliczność ta powoduje wyłączenie ze stosowania warunku określonego w art. 61 ust.1 pkt 1 i 2. Nie ma zatem potrzeby badania „dobrego sąsiedztwa” tzn. identyfikacji „działki sąsiedniej”, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej 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 wymagany jest również dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej.

Lokalizacja farmy fotowoltaicznej spełnia wymagania art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 poz. 741.) a mianowicie:

Art. 61 ust.1 pkt 1 – nie dotyczy inwestycji;

Art. 61 ust.1 pkt 2 – nie dotyczy inwestycji;

Art. 61 ust.1 pkt 3 – nie dotyczy inwestycji (zakres inwestycji nie obejmuje przyłącza elektroenergetycznego)
Inwestycja wymaga dostępu do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia w celu wysłania wyprodukowanej energii do sieci. W celu wyprowadzenia wyprodukowanej mocy do sieci elektroenergetycznej, inwestor nie dostarczył warunków technicznych przyłączenia do sieci elektroenergetycznej średniego lub wysokiego napięcia ani umowy z PGE Dystrybucja S.A. Przyłącze elektroenergetyczne będzie realizowane wg oddzielnej dokumentacji.
Przedmiotowa inwestycja wg wniosku zainteresowanego nie wymaga dostępu do innych urządzeń infrastruktury technicznej.

Art. 61 ust.1 pkt 4 – Przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2017r. poz. 1161 z późn.zm.), gdyż inwestycja jest zlokalizowana na gruntach rolnych nie podlegających ochronie prawnej oraz nie obejmuje lasów.

Art. 61 ust.1 pkt 5 – Dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi potwierdzono uzgodnieniami z:

- o Starostą Suwalskim - w zakresie ochrony gruntów rolnych;
- o Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie- w zakresie ochrony melioracji wodnych;

Nie powstaje obowiązek uzgodnienia decyzji z zarządcą drogi wynikający z art. 53 ust. 4 pkt 9 gdyż do wydania głównej decyzji jak i uzgodnienia jest właściwy ten sam organ, czyli Wójt Gminy Bakalarzewo.

Nie zachodzą okoliczności wymienione w art. 53 ust.4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, co potwierdzają uzyskane uzgodnienia projektu decyzji, ze względu na występowanie okoliczności wymienionych w art. 53 ust.4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje i warunki wynikające z uzgodnień uwzględniono w treści niniejszej decyzji.



załącznik nr 2.1. **ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1 : 5000


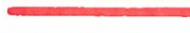



autor opracowania:
mgr inż. arch. **Jolanta Niemiec – Górnik**
upr. do proj.w planowaniu przestrzennym nr 1252/91

Kopia mapy ewidencyjnej

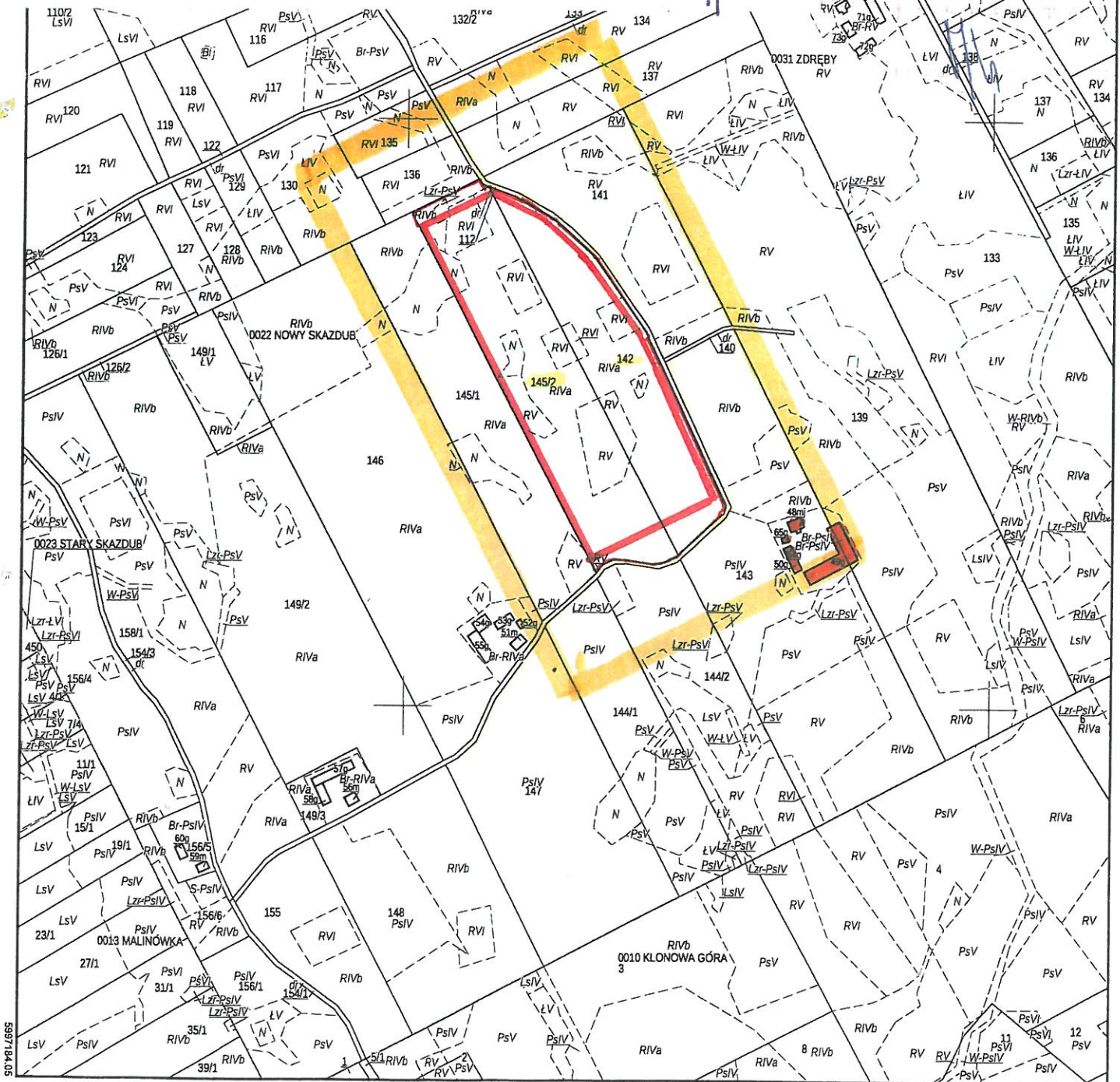
Skala 1:5000

Załącznik nr 2.1.

do decyzji o warunkach zabudowy nr BIO.6730.18.2021.AP z dnia 21.06.2021r.
ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
GMINA BAKALARZEWO, obręb NOWY SKAZDUB
na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:5000

-  granice obszaru analizowanego
-  granice terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy
-  granice działek nr 142, 145/2
-  droga gminna nr 101924B
-  zabudowa zagrodowa

Projekt decyzji: mgr inż. arch. Jolanta Niemiec – Górnik upr.do proj. w planowaniu przestrzennym nr 1252/91



8415174.40

