

2018 -10- 3 1

Elk, 31.10.2018r.

Znak: IGP.6730.311.2018.MM

Ilość załączników Pozycja 4294
Podpis Wójciech

**DECYZJA NR 338/2018
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 4, art. 54 i art. 56 w związku z art. 64, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust.1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017, poz. 1073 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 (Dz.U. z 2017 poz. 1257 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp z o.o. w Elku reprezentowanego przez Pana Wojciecha Jassaka,

USTALAM SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKI ZABUDOWY TERENU

dla inwestycji polegającej na **budowie instalacji fotowoltaicznej zasilającej Stację Uzdatniania Wody w Przykopcze k. Elku.**

Lokalizacja inwestycji: **gmina Elk, obręb 37 – Przykoppka, część działki nr 603/5.**

1. Rodzaj zabudowy.

Obiekt infrastruktury technicznej.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy 437kWp, służącej do produkcji energii elektrycznej z promieniowania słonecznego, ukierunkowanej na wykorzystanie tej energii na potrzeby własne Stacji Uzdatniania Wody w Przykopcze.

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;
- b) powierzchnia zabudowy inwestycji zgodnie z definicją zawartą w z § 3 ust.1 pkt 52 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71) – „przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia”) - do 0,4938 ha (zgodnie z wnioskiem).
- c) zakres inwestycji (zgodnie z wnioskiem):
 - montaż modułów (paneli) fotowoltaicznych – około 1324 szt. o mocy 330 Wp/szt.,
 - montaż inwertera (przetwornicy) solarnego,
 - wykonanie instalacji po stronie stałonapięciowej DC systemu fotowoltaicznego (PV),
 - wykonanie okablowania strony AC systemu fotowoltaicznego z doprowadzeniem kabli do miejsca przyłączenia do sieci elektroenergetycznej – rozdzielniczy głównej RGnN w budynku pompowni III⁰.

3.1. W sprawach nieustalonych w treści decyzji mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo budowlane i przepisy wykonawcze do tej ustawy.

3.2. W celu uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji należy złożyć odpowiedni wniosek w Starostwie Powiatowym w Elku.

3.3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić jego infrastrukturalne zainwestowanie i wynikające stąd ograniczenia.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, 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 2018r. poz. 799 z późn. zm.) i przepisy wykonawcze do tej ustawy.

4.2. Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016, poz.71).

Zgodnie z postanowieniem Wójta Gminy Ełk z dnia 9 października 2018r., znak: ROŚ.6620.13.2018.MR: „Mając na uwadze, że całkowita powierzchnia zabudowy systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wyniesie 0,4938 ha, należy uznać, że planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 ustawy o ochronie środowiska.”

- 4.3. 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 2016 poz. 2134 z późn. zm.).

Teren objęty wnioskiem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, zgodnie z uchwałą nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r., w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74, poz. 1295, z dnia 14.06.2011r.).

Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić zakazy i ograniczenia wynikające z ww. uchwały.

- 4.4. Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 21/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 9 grudnia 2013 roku w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla miasta Ełk, zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym „Przykopka”, gmina Ełk, powiat ełcki, województwo warmińsko-mazurskie (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2014r., poz. 1, z dnia 07.01.2014r.), zmienione Rozporządzeniem Nr 13/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2015 roku (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015r., poz. 2071, z dnia 03.06.2015r.) teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla miasta Ełk (teren ochrony pośredniej – Sektor A - obszar o zastrzonych rygorach utrzymania strefy ochronnej); teren inwestycji obejmuje również tereny ochrony bezpośredniej, obejmujący grunty wokół studni o numerach 1D, 1E.

Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić zakazy i ograniczenia wynikające z ww. rozporządzeń.

- 4.5. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu – art. 74 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

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

- 5.1. W granicach inwestycji nie występują 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 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.) oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

- 5.2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017r., poz. 2187 z późn. zm.). Zgodnie z art. 32 ust. 1 ww. ustawy, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, zabytków archeologicznych (ruchomych i nieruchomych) należy:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- b) Zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączem, zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
- c) Zaopatrzenie w energię c.o. – nie dotyczy.
- d) Powiązania komunikacyjne – istniejącymi drogami leśnymi do drogi krajowej nr 16.
- e) Odprowadzenie wód opadowych - na nieruchomości objętą decyzją zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z uwzględnieniem zapisów Rozporządzenia Nr 21/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 9 grudnia 2013 roku w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla miasta Ełk, zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym „Przykopka”, gmina Ełk, powiat ełcki, województwo warmińsko-mazurskie (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2014r., poz. 1, z dnia 07.01.2014r.) oraz Rozporządzenia Nr 13/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2015 roku (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015r., poz. 2071, z dnia 03.06.2015r.).
- f) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy.

- g) Wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992 z późn. zm.).

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich i winna nastąpić przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2017, poz. 1332 z późn.zm.).

Ochrona interesu osób trzecich obejmuje w szczególności ochronę przed:

- 1) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 2) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- 3) zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

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.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji.

10. Uzgodnienia

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- 1) zgodnie z art., 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organem właściwym w sprawach obszarów objętych ochroną, innych niż wymienione w pkt 7, na podstawie przepisów o ochronie przyrody, tj. Regionalnym Dyrektorem ochrony Środowiska w Olsztynie (postanowienie znak: WSTŁ.612.4.253.2018.BT z dnia 26.10.2018r.);
- 2) zgodnie z art. 53, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z art. 7b KPA z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, RZGW w Białymstoku (postanowienie znak: BI.RUZ.434.62.2018.RK z dnia 29.10.2018r.);
- 3) zgodnie z art. 53, ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 161 ust. 1 Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017r., poz. 2126) oraz w związku z położeniem terenu inwestycji w strefie ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla miasta Ełk, z właściwym organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, tj. z Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie (postanowienie znak: GW.7634.650.2018 z dnia 30.10.2018r.).

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił w dniu 2 października 2018r. (data wpływu do tut. urzędu: 03.10.2018r.) z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu położonego w obrębie Przykopka, gmina Ełk, stanowiącego część działki oznaczonej nr ewid. 603/5, dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej zasilającej Stację Uzdatniania Wody w Przykopce k. Ełku.

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Obszar objęty wnioskiem położony jest w obrębie 37 – Przykopka. Teren inwestycji (część działki nr geod. 603/5) nie jest zabudowany. Pozostała część działki 603/5 zbudowana jest budynkami technologicznymi SUW oraz budynek biurowy, budowlami i infrastrukturą techniczną Stacji Uzdatniania Wody w Przykopce. Powierzchnia działki 603/5 wynosi 3,1300ha; powierzchnia terenu inwestycji wynosi w przybliżeniu 0,9000 ha.

Powierzchnia zabudowy inwestycji objętej wnioskiem (definicja zawarta w z § 3 ust.1 pkt 52 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących

znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71) – „przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia”) zgodnie z wnioskiem nie przekroczy 0,4938 ha.

Teren inwestycji posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz wewnętrzną sieć ciepowniczą i kanalizacji sanitarnej. Zgodnie z treścią wniosku projektowana inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę i konieczności odprowadzania ścieków sanitarnych ani unieszkodliwiania odpadów.

W skład terenu inwestycji zgodnie z operatem ewidencji gruntów, wchodzi grunty zabudowane i zurbanizowane oznaczone jako Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy).

Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Elk, działka gruntu objęta wnioskiem nie jest wpisana do rejestru zabytków i nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków, nie jest terenem górniczym i nie jest terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016, poz.71).

Instalacja fotowoltaiczna jest urządzeniem infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 121). Tutejszy organ przychylił się bowiem do stanowiska w zakresie kwalifikowania instalacji fotowoltaicznych jako urządzeń infrastruktury, wyrażonych w wyrokach wydawanych przez sądy administracyjne.

W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 września 2017r., sygn. akt: II OSK 158/16, przyjęto, iż skoro elektrownie wiatrowe stanowią urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 u.p.z.p, to brak podstaw do odmiennego traktowania instalacji fotowoltaicznej.

W konsekwencji tego wyroku zmianie uległa także linia orzecznicza Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, który w wyroku z dnia 20 grudnia 2017r., sygn. Akt II SA/OI 874/17 w pełni podzielił wykładnię zaprezentowaną w cyt. wyżej wyroku NSA i stwierdził, że dla tego rodzaju inwestycji nie ma potrzeby przeprowadzania analizy spełniania warunku z art. 61 ust. 1. pkt 1 ustawy o planowaniu. Takie samo stanowisko zajął również w wyroku z dnia 30 stycznia 2018r., sygn. akt II SA/OI 929/17.

W związku z powyższym oraz w związku z art. 61 ust. 3 nie mają tu zastosowania zapisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.).

W związku z powyższym nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w § 2. ust. 4) oraz w § 3 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. Nr 164, poz. 1588).

Nie określono więc 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 i linii zabudowy, a także dostępu do drogi publicznej.

Tutejszy organ działając zgodnie z art. 61 ust 1- 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadził analizę, z której wynika, co następuje:

- 1) Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 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 do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 [teren ma dostęp do drogi publicznej] nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Istniejące ukształtowanie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

- 4) Teren planowanej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2017, poz. 1161).
- 5) Planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

Wyniki analizy stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017, poz. 1073 ze zm.).

POUCZENIE

1. Na teren objęty niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
3. Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.
5. Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.
6. Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.
7. Tutejszy organ stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 65 ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. **Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**
9. **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.**
10. **Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.**
11. **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.**



Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. Pozostałe strony postępowania.
3. a/a

Sporządziła: Magdalena Malinowska
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
tel. +48 87 619 45 31
m.malinowska@elk.gmina.pl

Na podstawie art. 5 ust. 1 oraz art. 6 ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2018r. poz. 1044)
za niniejszą czynność pobrano opłatę skarbową w wysokości 107 zł.

WÓJT
mgr Tomasz Osewski
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego
osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

**NINIEJSZA DECYZJA
JEST OSTATECZNA**

Elk, dnia 06.11.2018r.

INSPEKTOR

mgr inż. arch. Magdalena Malinowska