

Znak: ZBI.6730.24.2013

DECYZJA Nr 28/2013
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 267), po rozpatrzeniu wniosku Pana Tadeusza Wilka - Prezesa Zarządu AWZ – AWZ - ET Sp. Z o.o., zs. ul. Kijowska 6/3, 85-703 Bydgoszcz sprawie ustalenia warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na montażu paneli fotowoltaicznych tworzących system fotowoltaiczny produkujący energię o łącznej mocy 1MW na terenie działki nr 106/2, 106/5, 352 w obrębie Wilkowo gmina Olsztynek

- I. Rodzaj inwestycji:** montaż paneli fotowoltaicznych tworzących system fotowoltaiczny produkujący energię o łącznej mocy 1MW
- 1 Warunki ogólne wynikające z przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
- a) przedmiotowa inwestycja powstanie poza terenem zwartej zabudowy w obrębie Wilkowo i dotyczy lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych,
 - b) teren ma dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej poprzez drogę gminną wewnętrzną,
 - c) uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 - d) teren działki nr 106/2, 106/5, 352 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - e) niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) projektowana inwestycja obejmuje wykonanie robót budowlanych, które będą polegały na montażu paneli fotowoltaicznych tworzących system fotowoltaiczny produkujący energię o łącznej mocy 1MW. Wysokość montowanych paneli nie przekroczy 3,0 m,
- b) na terenie zagospodarowanym planuje się kontenerową lub nasłupową stację transformatorową,
- c) planuje się ogrodzenie całości terenu jego oświetlenie oraz zabezpieczenie systemem alarmowym,
- d) powierzchnia zabudowy w rozumieniu §3 ust. 1 pkt 52 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie więcej niż 9 900 m².

2. W zakresie przepisów odrębnych:

Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 ze zm.). Ze stosownym wnioskiem należy zwrócić się do Starostwa Powiatowego w Olsztynie, Wydział Infrastruktury i Budownictwa, załączając:

- a) projekt zagospodarowania terenu, który należy opracować na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych, wykonanej przez uprawnionego geodetę,
- b) projekt budowlany opracowany przez uprawnionego projektanta w ilości 4 egz. /Szczegółowy zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom zawartym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 120 poz. 1133 z 2003 r.)/. Projekt musi spełniać wymogi określone w art. 5 oraz art. 34 ustawy Prawo Budowlane oraz być zgodny z obowiązującymi normami i warunkami technicznymi określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r., Nr 75 poz. 690, ze zm.),
- c) oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- d) ostateczną decyzję o warunkach zabudowy.

Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dokumentację techniczną należy uzgodnić z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej w Olsztynie w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz właścicielami, przez których teren przebiegać będą projektowane przyłącza.

3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) wnioskowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz. U. Nr 213 poz. 1397 z 2010r.),
- b) teren planowanej inwestycji jest położony poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. (Dz. U. Nr 151 z 2009r. poz. 1220 z późn. zm.)
- c) projekt budowlany oraz zagospodarowanie terenu winny uwzględniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz. U. Nr 25 z 2008 r. poz.150 ze zm.),
- d) uciążliwość inwestycji musi zawierać się w granicach nieruchomości, a żadna forma zagospodarowania nie może obniżać standardu środowiska określonego w przepisach szczególnych dla danej kategorii terenu na sąsiadujących obszarach położonych poza granicami nieruchomości,
- e) teren nie jest objęty żadnymi formami ochrony konserwatorskiej.

4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) dojazd na posesję – nowoprojektowany zjazd z gminnej drogi wewnętrznej (działka nr 107) za zgodą i na warunkach zarządcy tej drogi,
- b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- c) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
- d) przyłącze do sieci energetycznej – projektowane przyłącze do sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- e) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) Mają zastosowanie wymogi określone w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficznie pokazane są na mapie stanowiącej *Załącznik graficzny Nr 1* do niniejszej decyzji. *Załącznik Nr 2* stanowi analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu składająca się z części graficznej i tekstowej. Załączniki otrzymuje wnioskodawca. Kopie załączników znajdują się wraz z egz. archiwalnym w tutejszym Urzędzie Miejskim w Olsztyнку i służą stronom do wglądu.

Uzasadnienie

Z wnioskiem w sprawie ustalenia przedmiotowych warunków zabudowy terenu zwrócił się do Burmistrza Olsztyńka Pan Tadeusz Wilk przedkładając wymagane przepisami dokumenty, określone w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W swoim wniosku wskazał, iż zamierza zamontować panele fotowoltaiczne tworzące system fotowoltaiczny produkujący energię o łącznej mocy 1MW na terenie działki nr 106/2, 106/5, 352 w obrębie Wilkowo gmina Olsztynek.

W toku postępowania ustalono, że:

- działki nr 106/2, 106/5, 352 obręb Wilkowo, gmina Olsztynek nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- na terenie tym nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynikający z przepisów szczególnych.

Wyniki analizy wykonanej na podstawie przepisów § 3.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588) wykazały zgodność wnioskowanej inwestycji z warunkami określonymi przepisami art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bowiem:

- o planowana inwestycja powstanie poza terenem zwartej zabudowy w obrębie Wilkowo i dotyczy lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych,
- o z uwagi na fakt, iż inwestycja dotyczy lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, nie widzi się uzasadnienia badania linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokości elewacji frontowej oraz wysokości zabudowy,
- o teren projektowanej inwestycji ma dostęp do drogi powiatowej poprzez drogę gminną wewnętrzną,
- o uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- o teren działki nie wymaga uzyskania zgody na zmianę jego przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie art. 61 Kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie pismem z dnia 06.07.2013 r. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń do sprawy.

Przed wydaniem decyzji, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przepisów, ustawy, przeprowadzono następujące uzgodnienia:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 – ze Starostą Olsztyńskim w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownego postanowienia znak GGN-IV.673.380.2013 z dnia 22.04.2013 r. (data wpływu 24.04.2013 r.).

Zgodnie art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. 2011 r. Nr 212, poz. 1263 z późn. zm.) przeprowadzono uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownej opinii sanitarnej znak ZNS.4084.69.2013.EW z dnia 19.04.2013 r. (data wpływu 23.04.2013 r.).

Uzgodnień z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy nie przeprowadzono, ponieważ żadna z sytuacji w przedmiotowej sprawie nie występuje.

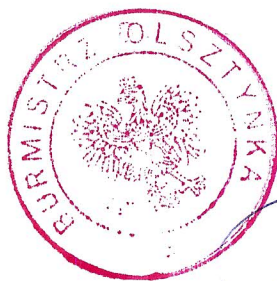
W niniejszej decyzji oprócz wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z 2003 r.) oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 z 2003 r.).

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez uprawnionego członka właściwej izby samorządu zawodowego urbanistów

Pouczenie

- 1) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
- 2) Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 3) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 4) Decyzja o warunkach zabudowy – za zgodą osoby, na rzecz której została wydana, może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przejmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
- 5) Organ stwierdzi wygaśnięcie decyzji, jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.
- 6) Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający pozwolenie na budowę.

Od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, które należy złożyć za pośrednictwem Burmistrza Olsztynka, w ciągu 14 dni od daty otrzymania decyzji.



z up. Burmistrza Olsztynka

mgr inż. Mariusz Winczura
Zastępca Burmistrza

Decyzję otrzymują:

1. Tadeusz Wilk
2. Andrzej Kuchmacz
3. Ireneusz Niestępski
4. Urszula Niestępska
5. Benedykt Jastrzębowski
6. A/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Olsztynie

**Załącznik Nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy Nr 28/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r.
(znak: ZBI.6730.24.2013)**

Wyniki analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r. poz. 1588)

- część tekstowa -

Zgodnie z wymogami w/w Rozporządzenia, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości położonej w gminie Olsztynek obręb Wilkowo, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647ze zm),

I. Zgodnie z §3 rozporządzenia jw. na kopii mapy sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wokół działki nr 106/2, 106/5, 352 w obrębie Wilkowo, gmina Olsztynek, na której zlokalizowany jest montaż paneli fotowoltaicznych tworzących system fotowoltaiczny produkujący energię o łącznej mocy 1MW wyznaczono granice obszaru analizowanego.

II. W wyznaczonym obszarze analizowanym przeprowadzono analizę w następującym zakresie:

1. funkcja zabudowy

W obszarze poddanym analizie występuje następująca funkcja:

- zabudowa zagrodowa

2. cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

Z uwagi na fakt, iż inwestycja dotyczy lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, nie widzi się uzasadnienia badania linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki., szerokości elewacji frontowej oraz wysokości zabudowy.

Teren projektowanej inwestycji ma dostęp do drogi powiatowej poprzez drogę gminną wewnętrzną

Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

Teren działki nie wymaga uzyskania zgody na zmianę jego przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśnego.

3. teren przedmiotowej inwestycji:

- nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie istnieje obowiązek opracowania takiego planu,

- nie jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym o których mowa w art. 39 ust.3 pkt. 3 ustawy,

- nie jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym o których mowa w art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W rezultacie przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na montażu paneli fotowoltaicznych tworzących system fotowoltaiczny produkujący energię o łącznej mocy 1MW na terenie działki nr 106/2, 106/5, 352 w obrębie Wilkowo gmina Olsztynek jest możliwe, ponieważ zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wszystkie wymogi określone w art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami szczególnymi (Prawo budowlane, Prawo ochrony środowiska). Ponieważ przesłanki wymienione w art. 61 ust. 1 cyt. ustawy są spełnione łącznie, brak jest jakichkolwiek przesłanek do wydania decyzji odmownej.