

Data: 2024.08.21

PGK.6730.29.2024

OBWIESZCZENIE

Zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977/ Wójt Gminy Augustów informuje, iż została wydana decyzja o warunkach zabudowy, dla zamierzenia polegającego na: budowie farmy fotowoltaicznej „EF **Białobrzegi-Augustów**” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej o numerze 190 obręb 0001 Białobrzegi, gmina Augustów.

Akta sprawy wraz z decyzją Wójta Gminy Augustów znajdują się do wglądu w Urzędzie Gminy Augustów, ul. Mazurska 1C, pok. Nr 30, w godzinach pracy Urzędu.

Niniejsze obwieszczenie wraz z treścią ww. decyzji podaje się do publicznej wiadomości i zamieszcza się na okres 14 dni na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Augustów :

<http://bip.ug.augustow.wrotapodlasia.pl/>

Dniem udostępnienia treści decyzji jest dzień 21.08.2024

WÓJT

mgr inż. Zbigniew Buksiński

Znak: PGK.6730.29.2024

DECYZJA

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.1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) dalej ustawy u.p.z.p oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 lipca 2024 r., złożonego przez: ANTEX II Sp.zo.o ul. Dolna 1 m 2, 22-680 Lubycza Królewska, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej „EF Białobrzegi-Augustów” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej o numerze 190 obręb 0001 Białobrzegi, gmina Augustów.

USTALAM SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKI ZABUDOWY TERENU

dla : ANTEX II Sp.zo.o ul. Dolna 1 m 2, 22-680 Lubycza Królewska

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „EF Białobrzegi-Augustów” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej o numerze 190 obręb 0001 Białobrzegi, gmina Augustów.

W ramach inwestycji planuje się montaż następujących elementów:

- do 12000 sztuk paneli fotowoltaicznych;
- panele fotowoltaiczne;
- inwertery - do 50 sztuk;
- stacja transformatorowa, do 4 sztuk;
- linie kablowe niskiego i średniego napięcia;
- ogrodzenie, monitoring
- kontenerowy system magazynowania energii do 4 sztuk;
- stacje transformatorowe do magazynów energii do 400 m2 pow. zabudowy;

Powierzchnia podlegająca przekształceniu do 39915 m2.

1. Rodzaj zabudowy, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu dla każdej elektrowni oddzielnie.

Wnioskowany w liniach rozgraniczających teren inwestycji to działka określona przez Inwestora o numerze ewidencyjnym 190 w obrębie ewidencyjnym 0001 Białobrzegi . Określona we wniosku planowana budowa farmy fotowoltaicznej „EF Białobrzegi-Augustów” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej o numerze 190 obręb 0001 Białobrzegi, gmina Augustów

2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Na obszarze objętym niniejszą decyzją przewidywane jest zagospodarowanie dostosowane do potrzeb planowanej zabudowy w postaci infrastruktury technicznej na działce o numerze ewidencyjnym 190, w obrębie ewidencyjnym Białobrzegi, gm. Augustów.

Planowane obiekty należy zlokalizować w obrębie obszaru wyznaczonego orientacyjnie liniami rozgraniczającymi teren inwestycji pokrywający się z liniami określającymi granice terenu oddziaływania inwestycji określonymi we wniosku, zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy. Należy dążyć w opracowaniu projektowym, aby przyjąć takie rozwiązania przestrzenne i techniczne, aby umiejętnie wkomponować obiekt w istniejący teren i przy jego lokalizacji spełnić wymogi przepisów szczególnych.

Front działki określono od strony drogi gminnej nr geod. 220 obręb Białobrzegi.

Linia zabudowy – określono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości co najmniej 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej o nr ewid. geod. 220, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, co spełnia wymogi określone w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 ze zm.) i jest zgodna z wnioskiem inwestora.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

3.1. Teren rozpatrywanej inwestycji zlokalizowany jest w granicach:

- poza terenem ochronnym

3.2. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.) i przepisy wykonawcze do tej ustawy.

3.3. Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094), decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest wydawana dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest wymagane. Na potwierdzenie tego warunku wnioskodawca do wniosku załączył decyzję Wójta Gminy Augustów OSW.6220.2.2024 z dnia 25 marca 2024r., na inwestycję pn.: budowa farmy fotowoltaicznej „EF Białobrzegi-Augustów ” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej o numerze 190 obręb 0001 Białobrzegi, że przedmiotowa inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagającego lub mogącego wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w związku z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023r. poz.1094 ze zm.)

3.4. Zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne – (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz.1478), właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

3.5. Odprowadzenie wód opadowych winno spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29.11.2002r. (Dz. U. Nr 212, poz.1799) w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szkodliwych dla środowiska wodnego.

3.6. Usuwanie odpadów stałych oraz usuwanie ich z nieruchomości – zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2519).

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 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.
- 5.2. 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:

6. 1. Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
6. 2. Zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej;
6. 3. Zaopatrzenie w energię c. o. i c. w. – nie dotyczy;
6. 4. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na nieruchomość objętą decyzją;
6. 5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy.
6. 6. Powiązania komunikacyjne – dojazd do działki nr 190 realizowany w oparciu o projektowany „zjazd indywidualny” z drogi gminnej.

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. 2024, poz. 725 ze 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) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i 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. Na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (j.t Dz. U. z 2023 r., poz. 2111), opłata skarbową za wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wynosi 598 zł).

UZASADNIENIE

W wyniku analizy zebranego materiału dowodowego ustalono, co następuje:
Wnioskodawca wystąpił w dniu 15.07 2024 r. z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej „EF Białobrzegi-Augustów” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej o numerze 190 obręb 0001 Białobrzegi gm. Augustów

Zainteresowany dostarczył wymagane dokumenty określone w art. 52 ust.2 w związku z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowanie administracyjne przeprowadzono w trybie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony.

Wnioskodawca do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dostarczył mapy w skali 1:1000 na której zaznaczył granicę działki objętego wnioskiem, linię rozgraniczającą teren inwestycji, który będzie mieścił się w granicach działek objętej inwestycją.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 ww. ustawy, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest wydawana dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Zgodnie z powyższym Rozporządzeniem dla zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, decyzja środowiskowa jest wydawana w przypadku gdy powierzchnia zabudowy będzie nie mniejsza niż:

- a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1, pkt.1- 5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy,
- b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w ppkt. a, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

Po analizie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy stwierdzono, że przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a całkowita powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu w przypadku realizacji inwestycji nie przekracza 0,5 ha.

Teren objęty inwestycją nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku, w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwa jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy u.p.z.p. a mianowicie:

- 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;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W obecnym stanie prawnym nie budzi wątpliwości, że charakter planowanego przez wnioskodawcę przedsięwzięcia czyni zbędne badanie warunków wskazanych w pkt 1 i 2 art. 61 ust. 3 u.p.z.p. Wynika to wprost z treści art. 61 ust. 3 ustawy stanowiącego, że przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Planowana inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej jest właśnie takim przedsięwzięciem określonym w powyższej ustawie. W związku z powyższym odstępuje się od badania warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy u.p.z.p. mówiących odpowiednio o tzw. zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępie do drogi publicznej.

W związku z powyższym powołując się na orzecznictwo sądowe (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 listopada 2019 r. sygn. Akt II OSK 3327/17 – LEX nr 2761907) skoro Wójt zwolniony jest z poszukiwania „dobrego sąsiedztwa”, a tym samym kontynuacji funkcji odstępuje się od wykonania analizy potrzeb i wymagań. Nie mniej jednak warto podkreślić, że wniosek inwestora spełnia pozostałe warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy u.p.z.p., a mianowicie istniejący teren posiada wystarczające uzbrojenie (art. 61 ust. 1 pkt 3); teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4); decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5) oraz teren nie jest położony w obszarze o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6.

Treść decyzji sformułowano w oparciu o powyższy wniosek i przepisy szczególne. Decyzja została uzgodniona z organami wyszczególnionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Starostą Powiatu Augustów - niewyrażenie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji uznaje się za uzgodnienie decyzji;
- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich - - niewyrażenie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji uznaje się za uzgodnienie decyzji;
- Powiatową Stacją Sanitarno – Epidemiologiczną w Augustowie - Powiatową Stacją Sanitarno – Epidemiologiczną w Augustowie – postanowienie z dnia 09.08.2024 Nr 35/P/NZ/2024

POUCZENIE

- 1 Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach za pośrednictwem Wójta Gminy Augustów w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. 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 odwołania ani skargi do sądu administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

3. Decyzja ustalająca warunki zabudowy zachowuje ważność na czas nieokreślony.
4. Na teren objęty niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom. Decyzja niniejsza utraci ważność przed upływem tego terminu, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w niniejszej decyzji.
5. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
6. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
7. Niniejsza decyzja nie obejmuje terenów objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
8. Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.
9. Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.
10. 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.

Projekt decyzji przygotował:

*mgr inż. arch. Marek Kochański,
wpisany na listę członków Podlaskiej
Okręgowej Izby Architektów z siedzibą
w Białymstoku pod numerem PD-0100.*

WÓJT
mgr inż. Zbigniew Buksiński



Otrzymują:

1. ANTEX II Sp.zo.o
ul. Dolna 1/2 22-680 Lubycza Królewska
2. Pozostałe strony postępowania.

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Augustowie
2. a/a