



WÓJT GMINY MALBORK
ul. Ceglana 7
82-200 Malbork

Malbork, dnia 09.12.2024 r.

PP.6730.67.2024

Decyzja Nr 67/2024

o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.0.1130 t.j.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 13.08.2024 r. przez Pana Daniela Birnbacha działającego w imieniu i na rzecz Copernic Small Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie

Wójt Gminy Malbork

ustala

na rzecz Copernic Small Sp. z o. o.,
ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej PV Nowa Wieś o łącznej mocy do 3,5 MW** wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki ewidencyjnej **nr 135/1** w obrębie geodezyjnym **Nowa Wieś**, miejscowość **Nowa Wieś Malborska**, gmina **Malbork**.

1. Funkcja zabudowy i rodzaj inwestycji:

Zabudowa produkcyjna (odnawialne źródła energii) – budowa farmy fotowoltaicznej PV Nowa Wieś o łącznej mocy do 3,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

2.1. Uwarunkowania przestrzenne.

a) Dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej PV Nowa Wieś o łącznej mocy do 3,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki ewidencyjnej nr 135/1, ark. 3, obr. Nowa Wieś, gm. Malbork, obejmującej m.in:

- panele fotowoltaiczne antyrefleksyjne o mocy 250 - 1500 Wp - do 14 000 szt.;
- wolnostojące konstrukcje wsporcze pod panele fotowoltaiczne (tzw. stoły fotowoltaiczne);
- falowniki (inwertery) - do 59 szt.;
- parterowe kontenerowe stacje transformatorowe (do 4 szt.) lub słupowe stacja transformatorowe;
- okablowanie solarne;
- instalacja monitorująca ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej;
- instalacja odgromowa i zabezpieczająca;
- monitoring;
- ogrodzenie wraz z bramą o wysokości nieprzekraczającej 3,0 m, zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;
- dopuszcza się montaż oświetlenia terenu inwestycji;

- dopuszcza się możliwość zastosowania magazynów energii – do 4 szt. o łącznej mocy do 4 MW i łącznej pojemności do 40 MWh;
- pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania inwestycji.
- b) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki: do 43900 m².
- c) Powierzchnia podlegająca przekształceniu: do 35120 m².
- d) Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu działki: min 80/100 (wliczając teren biologicznie czynny pod panelami).
- e) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - masztów odgromowych, linii energetycznych, słupowych stacji transformatorowych: do 15 m, liczona jako różnica pomiędzy wysokością najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowl;
 - innych budowli kubaturowych: do 4 m, liczona jako różnica pomiędzy wysokością najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowl;
- f) Intensywność zabudowy: nie ustala się;
- g) Nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- h) Szerokość elewacji frontowej; nie ustala się;
- i) Geometria dachów:
 - rodzaj dachów: dachy płaskie <12°;
 - kierunek głównej kalenicy: nie ustala się.
- j) Minimalna ilość stanowisk postojowych: minimum 1 miejsce postojowe w granicach projektowanej inwestycji.
- k) Pozostałe warunki zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.1225).
- l) Przy projektowaniu inwestycji uwzględnić warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji środowiskowej Wójta Gminy Malbork, znak: RG-III-6220/3/G/2023 z dnia 03.09.2023 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

2.2. Linie zabudowy.

- Nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m od granicy z działką drogową nr ewid. 223 (ul. Jana), 225 (ul. Lipowiec), ark. 3, obr. Nowa Wieś, gm. Malbork.
- Odległość budynku od pozostałych granic działki, obiektów i urządzeń winny wynikać z przepisów prawa, w tym m.in. z obowiązującego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.1225).
- Odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

2.4. Zagospodarowanie działki.

- a) Na warunkach zgodnych z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.1225)
- b) Dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

Likwidacja nie dotyczy starych niezainwentaryzowanych drenów i sączków drenarskich, które w przypadku ewentualnego ich przzerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

- c) Dopuszcza się budowę, wewnętrznych dróg, placów manewrowych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych itp.
- d) Na działce obowiązuje zakaz lokalizacji reklam.
- e) Dopuszcza się zagospodarowania działki do nowoprojektowanej funkcji.
- f) Obszar oddziaływania inwestycji: hałas, zanieczyszczenie światłem itp., w granicach obszaru objętego decyzją.

3. Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego.

3.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska.

- a) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098).
- b) Przedmiotowa inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o cenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2024.0.1112 t.j.) oraz jest wymieniona w § 3 ust.1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1839), w związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: RG-III-6220/3/G/2023 z dnia 03.09.2023 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz nałożono warunki realizacji przedsięwzięcia.
- c) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

3.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
- b) Podczas wykonywania prac należy uwzględnić wymagania i warunki zawarte w przepisach obowiązujących, a w szczególności w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1904 ze zm.).
- c) Zgodnie z zapisami art. 32 ust. 1 ww. ustawy cyt.: „Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Malbork.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

4.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną: połączenie elektrowni fotowoltaicznej z krajową siecią elektroenergetyczną na warunkach ustalonych przez ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Olsztynie, ul. Tuwima 6, 10-950 Olsztyn.

4.2. Obsługa komunikacyjna – przedmiotowa inwestycja stanowi element instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 i 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych

źródłach energii. Zatem dla przedmiotowej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2, tj. teren nie wymaga dostępu do drogi publicznej.

4.3. Odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo, w obrębie działki objętej inwestycją.

4.4. Usuwanie bytowych odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.5. Instalacja paneli fotowoltaicznych będzie pracowała bezzałogowo, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba uzbrajania terenu w sieci wodociągowo - kanalizacyjne,

4.6. Telekomunikacja – dopuszcza się w oparciu o projektowane przyłącza, na warunkach podanych przez gestora sieci.

5. Warunki obsługi komunikacyjnej.

5.1. Przedmiotowa inwestycja stanowi element instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 i 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zatem dla przedmiotowej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2, tj. teren nie wymaga dostępu do drogi publicznej,

- a) Całkowity koszt budowy/przebudowy lub modernizacji urządzeń, nawierzchni w pasie drogowym drogi gminnej związanych z realizacją zadania ponosi Inwestor.
- b) Inwestycje należy realizować w sposób niepowodujący zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu drogowego przez niszczenie lub uszkodzenie dróg i urządzeń albo zmniejszenia ich trwałości.

6. Ochrona gruntów rolnych.

Realizacja inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

a) Obiekt budowlany oraz związane z nim urządzenia budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, a w szczególności zapewniając ochronę przed:

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

8. Warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych - w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne.
2. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - teren inwestycji nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne.
4. Pod względem melioracji:
 - na terenie inwestycji mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;
 - inwestycja nie może spowodować niekorzystnych zmian stosunków wodnych na terenie inwestycji i terenie przyległym do niego, a w przypadku uszkodzenia napotkanych w czasie realizacji inwestycji urządzeń melioracyjnych zobowiązuje się inwestora do naprawienia ich na własny koszt.

9. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia.

Z innymi organami, zgodnie z art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, o ile przepisy szczególne wymagają uzyskania pozwoleń, uzgodnień lub opinii ze względu na specyfikę i charakter inwestycji.

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 13.08.2024 r., Pan Daniel Birnbach działający w imieniu i na rzecz Copernic Small Sp. z o. o., ul. Lekarska 1, 31-203 Kraków, zwrócił się do Wójta Gminy Malbork o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Nowa Wieś o łącznej mocy do 3,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki ewidencyjnej nr 135/1 w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, miejscowość Nowa Wieś Malborska, gmina Malbork. Z uwagi na fakt, iż na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nie istnieje obowiązek jego sporządzenia na przedmiotowy teren, wynikający z art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.0.1130t.j.) zgodnie z art. 59 ust. 1 i art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy należało ustalić warunki zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Projektowana inwestycja (budowa instalacji odnawialnego źródła energii), zwolniona jest z przesłanki badania „dobrego sąsiedztwa” oraz dostępu inwestycji do drogi publicznej na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, iż: „Przepisów art. 61 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”, stąd parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty i forma architektoniczna obiektów budowlanych oraz intensywność wykorzystania terenu zostały ustalone zgodnie ze złożonym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

W myśl art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku 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 zagospodarowania terenu – nie dotyczy dla przedmiotowej inwestycji,*
2. *teren ma dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy dla przedmiotowej inwestycji,*
3. *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego - warunek spełniony,*
4. *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - warunek spełniony,*
5. *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - warunek spełniony,*
6. *zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz.595), 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
- warunek spełniony.

W toku postępowania administracyjnego zawiadomiono strony zgodnie z art. 61 § 4 K.p.a. Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z dyspozycją art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy, został uzgodniony z:

- Starostwem Powiatowym w Malborku, (w zakresie ochrony gruntów rolnych), uzgodniono pozytywnie zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego niewyrażenie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu (w zakresie melioracji), postanowienie znak: GE.ZPU.521.1402.2024.AZ z dnia 28.10.2024 r. (wpłynęło: 05.11.2024 r.)
- Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną (pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych) uzgodniono pozytywnie zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego niewyrażenie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Przed wydaniem decyzji strony zawiadomiono o zebraniu materiału dowodowego niezbędnego do wydania decyzji z pouczeniem o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wspomnianym powyżej materiale dowodowym. W toku postępowania nie wniesiono uwag. Wydaną decyzję przekazano stronom postępowania, natomiast na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Malbork oraz BIP zawiadomiono poprzez obwieszczenie o fakcie jej wydania oraz udostępniono jej treść na 14 dni zgodnie z przepisami art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz.U.2024.1112 t.j.). W związku z powyższym, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIA:

1. W myśl art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.0.1130 t.j.):

- 1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.*
- 2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.*
- 3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art.36 przytoczonej wyżej ustawy – przepisy art.36 i art.37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art.36 ust.1 i 3, ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.*
- 4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.*
- 5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz, której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane przeniesienie.*

2. W myśl art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
- a) Inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę.
 - b) Dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Przepis ten nie ma zastosowania, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
3. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójty Gminy Malbork w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
4. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Malbork oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Integralna część decyzji stanowią załączniki:

Załącznik nr 1. Kopia z mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczoną granicą terenu objętego decyzją, pomniejszona do skali 1:2000 na potrzeby możliwości wykonywania kopii.

Załącznik nr 2. Wyniki analizy urbanistycznej i formalno-prawnej.



Z up. WÓJTA
GMINY MALBORK
Joanna Werkowska
INSPEKTOR
ds. Gospodarki Odpadami

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a, w związku z art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.) dokonano zapłaty należnej opłaty skarbowej za dokonanie czynności urzędowej – wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na konto Urzędu Gminy Malbork w wysokości 598 zł (słownie złotych: pięćset dziewięćdziesiąt osiem) zgodnie z treścią części I pkt 8 załącznika do tej ustawy oraz za złożone pełnomocnika w wysokości 17 zł (słownie złotych: siedemnaście), zgodnie z treścią części IV załącznika.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca na ręce pełnomocnika: Pan Daniel Birnbach (dane adresowe w aktach sprawy)
 2. Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika w aktach sprawy
- (3.) a/a

Opracował:

Paweł Weretycki na podstawie art. 5 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024.0.1130 t.j.)



Skala 1:2000
0 50 100 m

**Z up. WÓJTA
GMINY MALBORK**
Joanna Werowska
INSPEKTOR
ds. Gospodarki Odpadami

**Załącznik nr 1
do Decyzji o warunkach zabudowy**

znak PP.6730.67.2024 z dnia 09.12.2024 r.

Oznaczenia:



Granica terenu objętego decyzją



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Wymiar w metrach

Projekt decyzji opracował:
Paweł Wężycki upr. na podstawie art. 5 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023
poz. 977 ze zm.).

do Decyzji o ustaleniu warunków zabudowy znak PP.6730.67.2024 z dnia 09.12.2024 r., dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej PV Nowa Wieś o łącznej mocy do 3,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki ewidencyjnej nr 135/1 w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, miejscowość Nowa Wieś Malborska, gmina Malbork.**

WYNIKI ANALIZY

urbanistycznej i formalno-prawnej

w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

zgodnie z art. 4 ust.2 pkt 2, art. 61 ust.1 i art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.0.1130 t.j.).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024.0.1116).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz.1589).
5. Wniosek z dnia 13.08.2024 r. złożony przez Pana Daniela Birnbacha działającego w imieniu i na rzecz Copernic Small Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.
6. Obowiązujące przepisy odrębne.

I. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

1. Zakres analizy

Przedmiotowa inwestycja zwolniona jest z obowiązku przeprowadzenia analizy na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Lokalizacja

Teren inwestycji obejmuje działkę nr 135/1 w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, miejscowość Nowa Wieś Malborska, gmina Malbork. Teren inwestycji położony jest we wschodniej części miejscowości Nowa Wieś Malborska oraz wschodniej części Gminy Malbork.

Najbliższe sąsiedztwo to tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zabudowy zagrodowej

3. Użytkowanie

Powierzchnia terenu inwestycji objętego wnioskiem wynosi maksymalnie 4,3490 ha, według danych z rejestru gruntów teren ten stanowią grunty rolne klasy RIVa (4,1677 ha), PsV (0,2263 ha).

Teren objęty ustaleniami niniejszej decyzji jest niezabudowany.

4. Stan planistyczny

Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla obszaru objętego wnioskiem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Malbork (Uchwała Rady Gminy Malbork Nr IV/13/93 z dnia 09.07.1993, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego Nr 12 poz. 128 z dn. 23.08.1993 r.), który z dniem 31.12.2003 roku utracił ważność.

II. WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (t.j. DZ.U. z 2021 r. poz.741 ze zm.).

1. Kontynuacja funkcji

Wnioskowana inwestycja to budowa instalacji odnawialnego źródła energii. Dla tego rodzaju zabudowy ma zastosowanie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, iż: „Przepisów art. 61 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”, stąd parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty i forma architektoniczna obiektów budowlanych oraz intensywność wykorzystania terenu zostały ustalone zgodnie ze złożonym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Linia zabudowy została określona natomiast zgodnie z wolą zarządcą drogi, odległość ta jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa zawartymi w ustawie o drogach publicznych – w przypadku zaliczenia przyległych dróg gminnych do kategorii dróg publicznych. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność wyznaczenia obszaru analizowanego i przeprowadzenia na nim analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-2.

3. Dostęp do drogi publicznej.

Przedmiotowa inwestycja stanowi element instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 i 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zatem dla przedmiotowej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2, tj. teren nie wymaga dostępu do drogi publicznej.

4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej.

Planowany zespół paneli fotowoltaicznych będzie bezobsługowy i nie będzie wymagał budowy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Elektrownia zostanie przyłączona do sieci elektroenergetycznej i wytworzona energia będzie przekazywana sieci elektroenergetycznej.

5. Warunki wynikające z przepisów odrębnych (wymogi wynikające z art. 61 ust.1 pkt 4 i 5)

1) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) - odnośnie art. 7 ust.1:

Według danych z rejestru gruntów część terenu objętego wnioskiem stanowią grunty orne klasy IV oraz V. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wymagają wyłącznie grunty kl. I-III. Dla pozostałych gruntów rolnych zgoda właściwego ministra nie jest wymagana. Dla takiego przypadku zmiany przeznaczenia gruntów dokonuje się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

2) Ustawa 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.1094 ze zm.) - odnośnie art.59:

Przedmiotowa inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2024.0.1112 t.j.) oraz jest wymieniona w § 3 ust.1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1839), w związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja

o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: RG-III-6220/3/G/2023 z dnia 03.09.2023 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz nałożono warunki realizacji przedsięwzięcia.

3) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) - odnośnie art.73 ust.2 i 3:

Planowana inwestycja nie jest inwestycją wymienioną w art. 73 ust. 2 i 3 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

- **odnośnie art.110a ust.1.** (*Starosta prowadzi obserwację terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, a także rejestr zawierający informacje o tych terenach*). Przedmiotowy teren nie jest zagrożony ruchami masowymi ziemi.

4) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.)

Przedmiotowy teren nie jest objęty prawną ochroną w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

5) Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

Przedmiotowy teren nie jest objęty prawną ochroną w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego (nie jest położony w obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych ani nie jest ujęty w ewidencji zabytków).

6) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) - odnośnie art.169 ust.2 pkt 2:

Według obowiązujących map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, wyznaczonych zgodnie z art. 171 ust. 1 ustawy Prawo wodne, które na podstawie ww. art. 171 ust. 8 tej ustawy zostały zaktualizowane w ramach II cyklu planistycznego (zaktualizowane mapy zostały zamieszczone na stronie BIP Ministerstwa Środowiska i Klimatu w dniu 22 października 2020 r.) przedmiotowy teren nie został zaliczony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

III. WYNIKI ANALIZY:

Przedstawione w części tekstowej wyniki analizy wskazują na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy na wnioskowanym terenie. Dla wnioskowanej inwestycji spełnione zostały łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

**Z up. WÓJTA
GMINY MALBORK**
Joanna Werkowska
INSPEKTOR
ds. Gospodarki Odpadami

Opracował:

Paweł Weretycki na podstawie art. 5 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.0.1130 t.j.)