

GKIŚ.6730.63.2024

DECYZJA NR 63/2024
O ODMOWIE USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572); art. 59, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024, poz. 1116), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589)

po rozpatrzeniu wniosku

z dnia **16 października 2024 r.** **Łukasza Balcerowicza**

Wójt Gminy Banie Mazurskie

ODMAWIA

USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej „Banie Mazurskie” o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przewidzianą na terenie działki nr 171 obręb Banie Mazurskie, gmina Banie Mazurskie, powiat gołdapski, woj. warmińsko-mazurskie

UZASADNIENIE

W dniu 16 października 2024 r. do Wójta Gminy Banie Mazurskie wpłynął wniosek Pana Łukasza Balcerowicza o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy farmy fotowoltaicznej „Banie Mazurskie” o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przewidzianą na terenie działki nr 171 obręb Banie Mazurskie, gmina Banie Mazurskie, powiat gołdapski, woj. warmińsko-mazurskie.

Ustalone strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania pismem z dnia 3 grudnia 2024 r., znak GKIŚ.6730.63.2024. W wyznaczonym w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania terminie nie wpłynęły żadne uwagi do sprawy.

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), mgr inż. Anita Germaniuk przystąpiła do sporządzenia projektu decyzji wraz z analizą terenu, gdyż część działki nr 171 obręb Banie Mazurskie, na której planowana jest inwestycja, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zatem ustalenie warunków zabudowy może nastąpić na podstawie art. 61 ust.1 cytowanej ustawy po spełnieniu warunków, o których mowa w punkcie 1 - 6 ustawy.

Zgodnie z §3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024, poz. 1116), wyznaczono wokół w/w terenu, obszar analizowany i przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie wizji lokalnej przeprowadzonej w trakcie postępowania administracyjnego i zgromadzonej dokumentacji fotograficznej, analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz analizy akt sprawy ustalono co następuje:

Nieruchomość - działka nr 171, obręb Banie Mazurskie, na której części planowana została inwestycja położona jest na obszarze, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla takiego obszaru warunki zabudowy mogą być ustalone wyłącznie w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), ale tylko w przypadku łącznego spełnienia wszystkich warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 6 tj.:

- 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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 1 a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;
- 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 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 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz po odniesieniu wniosków z analizy do informacji zawartych we wniosku Inwestora i dołączonej do niego propozycji zagospodarowania opisanego powyżej przedstawionego na kopii mapy zasadniczej, a także zebraniu opinii i uzgodnień do projektu decyzji o warunkach zabudowy stwierdzono, że **nie jest możliwe ustalenie warunków zabudowy dla budowy farmy fotowoltaicznej „Banie Mazurskie” o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przewidzianą na terenie działki nr 171 obręb Banie Mazurskie, gdyż nie zostały spełnione wszystkie warunki ustawowo określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 cytowanej wyżej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Z uwagi, iż teren planowanej inwestycji znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy, Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Lasy Skalskie (PLB280011) oraz w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Niecka Skalska (PLH280049) zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

W dniu 2 stycznia 2025 r. wystąpiono z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie o uzgodnienie projektu decyzji dotyczącej ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji.

W dniu 21 stycznia 2025 r. (data wpływu 22 stycznia 2025 r.) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie postanowieniem znak WStŁ.612.1.3.2025.MJ odmówił uzgodnienia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Organ uzgadniający dokonał analizy pod kątem zgodności planowanej inwestycji z aktualnie obowiązującymi na tym terenie przepisami w zakresie ochrony przyrody, tj. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz rozporządzeniem Nr 49 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy. Ponadto funkcjonowanie obszarów Natura 2000 reguluje ww. ustawa o ochronie przyrody oraz Decyzja Wykonawcza Komisji (UE) 2024/433 z dnia 2 lutego 2024 r. w sprawie przyjęcia siedemnastego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2024)543).

W trakcie postępowania administracyjnego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie zgromadził materiały pomocnicze i dowodowe:

- dane na temat rozmieszczenia gatunków i siedlisk przyrodniczych (baza GIS organu uzgadniającego)
- Standardowy Formularz Danych (SDF) obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Niecka Skalska (PLH280049)
- Standardowy Formularz Danych (SDF) obszaru specjalnej ochrony ptaków Lasy Skalskie (PLB280011)
- ogólnodostępne ortofotomapy, zdjęcia satelitarne, a także mapy rastrowe i topograficzne (<https://budry.e-mapa.net/>, <http://geoserwis.gdos.gov.pl/>).

Po przeanalizowaniu przedłożonego wniosku oraz materiałów dowodowych Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie stwierdził, że projekt decyzji nie może zostać uzgodniony, gdyż:

1. Zgodnie z ww. rozporządzeniem na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy obowiązują szczegółowe uwarunkowania, w tym ustalenia dotyczące czynnej ochrony poszczególnych ekosystemów obszaru, jak również zakazy wprowadzone na przedmiotowym terenie w kolejnych punktach § 4 ust. 1 tego rozporządzenia. Zgodnie z zapisami w projekcie decyzji powierzchnia zabudowy projektowanej inwestycji zajmie obszar do 0,5ha. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska stwierdził, że zgodnie z załącznikiem graficznym do projektu decyzji zakres inwestycji obejmuje część działki nr 171 obręb Banie Mazurskie o powierzchni 0,8ha. Tym samym organ uzgadniający uznał, że przedłożony projekt decyzji nie może zostać uzgodniony, ponieważ nie zapewnia zgodności planowanego przedsięwzięcia z przepisami o ochronie przyrody. Stoi on w sprzeczności z zakazem „realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko”. Dotyczy bowiem przedsięwzięcia wskazanego w § 3 pkt 54 lit. a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) tj. „zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni nie mniejszej 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 2004 r. o ochronie przyrody (...)”. Przy czym za powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wskazał, że powierzchnia przeznaczona do przekształcenia oznacza powierzchnię terenu, której rzeczywisty sposób zagospodarowania ulegnie zmianie w związku z realizacją przedsięwzięcia, mogą to być zmiany krótko- lub długoterminowe. Zatem Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uznał wnioskowaną inwestycję za przedsięwzięcie określone w §3 pkt 59 lit. a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Tym samym rozpatrywany projekt decyzji stoi w sprzeczności z opisanym wyżej zakazem „realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (...)” § 4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia nr 49 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2008 w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy.

W celu dokładnej analizy zgodności przedłożonego projektu decyzji z przepisami odrębnymi Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska rozważył również możliwość zastosowania odstępstw od ww. zakazów, bowiem takie wyjątki przewiduje ustawa o ochronie przyrody. Odstępstwa od wszystkich zakazów obowiązujących na przedmiotowym terenie określone zostały w § 4 ust. 2 pkt 1, 2, 3 ww. rozporządzenia oraz art. 24 ust 2 pkt 1, 2, 3, 4 ustawy o ochronie przyrody. Zgodnie z treścią tych przepisów zakazy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą „wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa”, „prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym”, „realizacji inwestycji celu publicznego” oraz „wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych”.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji wskazany w projekcie decyzji o warunkach zabudowy organ uzgadniający uznał, że żadne z ww. odstępstw nie mają w przedmiotowej sprawie zastosowania. Nic nie wskazuje na to, by realizacja zaplanowanej inwestycji mogła stanowić zadanie wykonywane na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, akcję ratowniczą, bądź działanie związane z bezpieczeństwem powszechnym. Nie jest to też inwestycja celu publicznego w rozumieniu katalogu z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm), w związku z art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie wynika również z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych, o czym stanowi charakter planowanej do realizacji inwestycji.

2. Przeanalizowano również zgodność planowanej inwestycji z celami powołania na tym terenie obszaru o znaczeniu dla Wspólnoty Niecka Skalska (PLH280049) i obszaru specjalnej ochrony ptaków Lasy Skalskie (PLB280011) oraz zapisami zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 31 października 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Lasy Skalskie (PLB280011) i zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 10 grudnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Niecka Skalska (PLH280049).

Zgodnie z art. 33 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody w odniesieniu do Obszarów Natura 2000 zabrania się „podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami”.

Zgodnie z projektem decyzji planowane przedsięwzięcie znajdowałoby się na terenie obszarów Natura 2000 co według Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska może powodować potencjalne

oddziaływanie na te obszary i klasyfikować przedsięwzięcie do tzw. III grupy przedsięwzięć określonych w art. 59 ust 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), czyli jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska stwierdził, że na obecnym etapie nie ma możliwości całkowitego wykluczenia zajścia znacząco negatywnych oddziaływań na stan zachowania siedlisk oraz integralność obszaru Natura 2000. W przypadku niepewności wystąpienia owego oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 stosuje się „zasadę przezorności”, która wskazuje, że podejmując działania mogące negatywnie oddziaływać na środowisko, bądź których oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozpoznane, należy kierować się przezornością, co oznacza iż należy podjąć wszelkie możliwe środki zapobiegawcze negatywnemu oddziaływaniu, zgodnie z art. 191 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. Urz. UE 2012 C 326/47) i art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2024, poz 1222).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wskazał, że również art. 33 ust 3 ustawy o ochronie przyrody stanowi, iż planowane przedsięwzięcia, które mogą znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000 lub obszarów, o których mowa w ust 2, lub nie wynikają z tej ochrony, wymagają przeprowadzenia odpowiedniej oceny oddziaływania na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. W przedmiotowym przypadku powyższe nie miało miejsca, a więc nie został wykluczony negatywny wpływ inwestycji na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000.

Wobec powyższego aktualnie obowiązujące przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody nie dopuszczają realizacji wnioskowanej inwestycji na zasadach określonych we wniosku.

Tym samym nie jest spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tak więc niezależnie od spełnienia pozostałych warunków, wynikających z art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) organ nie ma podstaw do ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Wójta Gminy Banie Mazurskie, w terminie 14 dni od dnia 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 decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. A/a

sprawę prowadzi: Agnieszka Chmielewska - pok.16

Do wiadomości:

Strony wg rozdzielnika

Z upoważnienia WÓJTA

Anna Mohyla
KIEROWNIK REFERATU
GOSPODARKI KOMUNALNEJ
INWESTYCJI I OCHRONY ŚRODOWISKA