

WÓJT GMINY
BANIE MAZURSKIE
ul. Konopnickiej 26
19-520 Banie Mazurskie

GKIŚ.6730.9.2025

DECYZJA NR 9/2025
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.); art. 59 i art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku **JBM Farm 13 Sp. z o.o.** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą: **Budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 30 MWp, wraz ze stacjami transformatorowymi, kontenerami technicznymi, liniami kablowymi nn i SN, ogrodzeniem, szlakami komunikacyjnymi, magazynem energii oraz niezbędnymi urządzeniami w miejscowości Surminy**

ustalam następujące warunki zabudowy:

I. Rodzaj inwestycji: odnawialne źródło energii

Planowane przedsięwzięcie ma polegać na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 30 MWp, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 28/3, 28/5, 29/1, 29/2, 30/6, 35/2, 37/3, 48/2, 54/10, 55/4, 55/6, 55/9, 55/10, 56/8, 57/1, 57/2, 59/3, 60/5, 61/1, 61/3, 61/4, 62/1 obręb Surminy, gm. Banie Mazurskie, powiat gołdapski, województwo warmińsko — mazurskie. Powierzchnia działek ewidencyjnych wynosi ok. 45 ha. Zgodnie z wnioskiem powierzchnia zabudowy wynosić ma max. 8 ha.

W skład planowanej elektrowni fotowoltaicznej wchodzić będą m.in.:

- panele fotowoltaiczne,
- falowniki (inwertery),
- wewnętrzne okablowanie,
- prefabrykowane kontenerowe stacje transformatorowo — rozdzielcze SN/nn,
- magazyny energii.

Ogniwa fotowoltaiczne zostaną posadowione szeregowo w kierunku południowym, pod kątem 20 — 45 stopni, na stalowych lub aluminiowych konstrukcjach wsporczych, wbitych bezpośrednio w grunt. Wysokość konstrukcji nie przekroczy 3 m. Odległość między rzędami paneli fotowoltaicznych wyniesie ok. 5 — 9 m, a powierzchnia pod nimi zostanie biologicznie czynna. Linie kablowe umieszczone będą w gruncie na głębokości około 1 m. W ramach inwestycji planuje się wykonanie nieutwardzonych dróg dojazdowych oraz ogrodzenie terenu. Panele fotowoltaiczne posadowione zostaną w odległości ok. 3 m od wykonanego ogrodzenia

II. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować zgodnie z ustaleniami pokazanymi na załączniku graficznym do decyzji oraz warunkami określonymi poniżej:

- a) **linia zabudowy:**
 - w odległości co najmniej 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej
 - realizować w liniach rozgraniczających teren inwestycji z uwzględnieniem pozostałych warunków
 - odległości od granic i obiektów zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.z.2022 r., poz.1225 ze zm) oraz przepisami odrębnymi
- b) **maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanych nieruchomości:**
 - max. 0,2
- c) **udział powierzchni zabudowy:**
 - max. 20% całej powierzchni działek objętych wnioskiem
- d) **szerokość elewacji frontowej - rozumianej jako ściana budynku/budowli która jest zlokalizowana frontem do drogi z której odbywa się bezpośrednia komunikacja:**
 - max. 6,0 m ± 10%

- e) **wysokość zabudowy:**
– max. 3,0 m do najwyższego punktu $\pm 10\%$
- f) **geometria dachu:**
– dachy płaskie lub strome dwuspadowe/czterospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35° ,
- g) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:**
– min. 70% całej powierzchni działek objętych wnioskiem
- h) **minimalna liczba miejsc do parkowania:**
– min. 2 miejsca postojowe

III. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) Inwestycja jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) – należy uwzględnić warunki realizacji inwestycji określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Wójta Gminy Banie Mazurskie w dniu 11.12.2024 r., znak GKIS.6220.4.2024.
- b) Z terenu zainwestowania należy wyłączyć grunty klas I-III oraz lasy.
- c) Przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach odrębnych i szczególnych, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska;
- d) Wszelkie uciążliwości związane z realizacją inwestycji winny się zamknąć w granicach terenu realizacji inwestycji;
- e) Wszystkie obiekty budowlane farmy winny być w odcieniach szarości i zgniłej zieleni, aby zmniejszyć widoczność instalacji w krajobrazie,
- f) Nie dokonywać wycinki drzew i krzewów, wykopy w obrębie systemu korzeniowego drzew wykonywać ręcznie,
- g) W przypadku potrzeby dokonania wycinki drzew i krzewów, przeprowadzić procedurę przewidzianą w przepisach ustawy prawo ochrony przyrody,
- h) Na terenie budowy zabezpieczyć niezbędną ilość substancji służących do neutralizacji ewentualnych zanieczyszczeń podłoża terenu substancjami ropopochodnymi. W sytuacji wystąpienia wycieku związków ropopochodnych, podczas awarii sprzętu budowlanego, zanieczyszczona gleba powinna być bezzwłocznie zbierana i przekazywana uprawnionym podmiotom w celu unieszkodliwienia,
- i) Odpady powstające w trakcie budowy gromadzić selektywnie, w wyznaczonych miejscach, w zamykanych, szczelnych pojemnikach na odpady, wykonanych z materiałów odpornych na działanie substancji w nich zawartych oraz w sposób uniemożliwiający mieszanie się odpadów i sukcesywnie przekazywać uprawnionym podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia,

IV. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Na terenie objętym postępowaniem nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską i ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Z uwagi na powyższe planowana inwestycja nie naruszy zasad ochrony zabytków i archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

V. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z warunkami operatora sieci
- b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy
- c) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy
- d) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami w granicach własnej działki tak, aby nie powodowały uciążliwości dla sąsiednich terenów; zabrania się odprowadzania wód opadowych na teren pasa drogowego.
- e) dostępność komunikacyjna do drogi publicznej – dróg gminnych, wewnętrznych należących do Gminy Banie Mazurskie - na zasadach określonych przez zarządcę drogi
- f) wszelkie kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z dysponentami tych sieci;
- g) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Banie Mazurskie.
- h) miejsca postojowe należy zrealizować w granicach wnioskowanego terenu,

- i) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej – nie dotyczy
- h) Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- 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. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
 - na terenie gminy Banie Mazurskie brak jest urządzeń infrastruktury gazowej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn.26.04.2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013r. poz.640), szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągów w stosunku do obszaru inwestycji wynosi 1,0m, a więc po 0,5m na stronę licząc od osi gazociągu. W związku z powyższym planowana budowa znajduje się poza strefą kontrolowaną gazociągu.
 - na terenie gminy Banie Mazurskie brak jest urządzeń sieci ciepłej. W związku z powyższym nie wyznaczono stref bezpieczeństwa dla rurociągu na w/w działce.
 - Z otrzymanej opinii Przedsiębiorstwa Wodociągowo-Kanalizacyjnego 28 sierpnia 2025 r. wynika, że inwestycja nie koliduje z istniejącą bądź projektowaną siecią wodociągową/kanalizacyjną. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność wyznaczania strefy bezpieczeństwa dla w/w rurociągu. W przypadku zlokalizowania niezainwentaryzowanej sieci, infrastruktury technicznej należy dokonać pilnego zgłoszenia do zarządcy sieci oraz zachować odległości min. 5m zabudowy od osi rurociągów.

VI. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

W projektowaniu oraz przy realizacji inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy techniczno-budowlane, w tym przepisy warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.) oraz zgodnie z prawem budowlanym.

VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji objętej wnioskiem wyznaczono na mapie w skali 1 : 2000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

VIII. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IX. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

W sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla **Budowy elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 30 MWp, wraz ze stacjami transformatorowymi, kontenerami technicznymi, liniami kablowymi nn i SN, ogrodzeniem, szlakami komunikacyjnymi, magazynem energii oraz niezbędnymi urządzeniami w miejscowości Surminy**, wszczęto postępowanie na wniosek **JBM Farm 13 Sp. z o.o.** Ustalone strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania pismem z dnia 11 lutego 2025 r.

W wyznaczonym w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania terminie nie wpłynęły żadne pisma z uwagami do sprawy. Wnioskodawca na etapie pozwolenia na budowę musi przedstawić zgodę zarządcy Wójta Gminy Banie Mazurskie pełniącego zarządcę dróg gminnych na usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze gminnej w odległości mniejszej niż określona w art. 43 ust. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.).

Zwraca się uwagę, iż sprawdzanie zgodności projektowanej inwestycji z obowiązującymi przepisami budowlanymi nastąpi w odrębnym postępowaniu, poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę.

W toku postępowania warunki niniejszej decyzji zostały uzgodnione z:

- Zarządcą dróg gminnych - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego- uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
- Starostą Powiatowym w Gołdapi, w zakresie ochrony gruntów rolnych - uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
- PGW Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Giżycku, w zakresie melioracji - uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - uzgodniono Postanowieniem znak: ZNS.9022.2.237.2025 z dnia 14 lipca 2025 r.

- Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych - w zakresie ochrony gruntów leśnych – Postanowieniem znak: ZS.224.271.2025 z dnia 04.08.2025 .umorzono w całości postępowanie.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Wygaśnięcie decyzji nastąpi zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie dopełnionych formalności przewidzianych w Ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, o które należy wystąpić Wydziału Budownictwa i Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Gołdapi.

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. Stronom służy prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie jest nieodwołalne.

Projekt decyzji opracowała:

mgr inż. Anita Germaniuk, posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 i art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Załączniki:

- 1 egz. mapy zasadniczej 1 : 2000 z określonymi ustaleniami;
- wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierająca wyniki analizy;

Z upoważnienia WÓJTA

Anna Mohyla

KIEROWNIK REFERATU
GOSPODARKI KOMUNALNEJ
INWESTYCJI I OCHRONY ŚRODOWISKA

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. A/a
(sprawę prowadzi: Agnieszka Chmielewska- pok. 16)

Do wiadomości:

Strony wg rozdzielnika