

Dywity, dnia 08.12.2021 r.

**MQ Energy Sp. z o.o.**  
**ul. Browarowa 21**  
**43-100 Tychy**

Nasz znak: GP.6730.96.2021.LB

**DECYZJA Nr 126/2021**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2021.741 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.08.2021 r., zmienionego pismem z dnia 16.09.2021 r. reprezentującej MQ Energy Sp. z o.o., ul. Browarowa 21, 43-100 Tychy

**ustalam**

**warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Rozgity o łącznej mocy do 26MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na działkach nr 24, 31/1 położonych w obrębie geodezyjnym Rozgity, gm. Dywity.**

**I. Rodzaj inwestycji.**

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

Instalacja odnawialnego źródła energii.

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

**1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Budowa farmy fotowoltaicznej PV Rozgity o łącznej mocy do 26MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na działkach nr 24, 31/1 położonych w obrębie geodezyjnym Rozgity, gm. Dywity.

**2. Warunki kształtowania zabudowy:**

- 1) Linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Inwestycja obejmuje montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 26MW na konstrukcji wsporczej o wysokości do 5m zakotwionej w gruncie. Maksymalna ilość paneli fotowoltaicznych: 36 004 szt. Przewiduje się posadowienie do 11 stacji transformatorowych (parametry stacji: szerokość elewacji frontowej do 6m, wysokość do 5m, dach płaski, jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 30°, powierzchnia zabudowy jednej stacji do 30m<sup>2</sup>).

Zasadnicza część inwestycji obejmuje realizację:

- systemu konstrukcji podparć dla paneli (konstrukcje, szyny montażowe stalowe,

- stal ocynkowana lub aluminiowe),
  - montaż modułów fotowoltaicznych,
  - trasy kablowej i przyłącza,
  - dróg dojazdowych do stacji transformatorowych na terenie instalacji z placem manewrowym,
  - montaż stacji transformatorowych,
  - ogrodzenia dla całego terenu farmy.
  - Montaż systemu monitoringu.
- 3) Powierzchnia zabudowy zajęta przez farmę fotowoltaiczną – do 13ha.
- 4) Zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie z dnia 04.10.2021 r., znak: PSGOL.ZMSM.422.398.2021 przez teren działki nr 24 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Stal DN 150 wybudowany w 1984 roku o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) 5,5 MPa, dla którego wyznaczona jest strefa kontrolowana określona w załączniku nr 2 (tabela 1) Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013 poz. 640) i wynosi od 4m do 70m. Dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia zostały zmniejszone odległości bezpieczne, które wynoszą minimum 15,0m dla:
- budynków użyteczności publicznej (od rzutu budynku w poziomie terenu),
  - budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (od rzutu budynku w poziomie terenu),
  - obiektów zakładów przemysłowych (od granicy terenu), - parkingów (od granicy terenu).

Dla pozostałych obiektów terenowych odległości wymienione w załączniku nr 2 Tabela nr 1 ww. Rozporządzenia nie ulegają zmianie.

W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej. Przejazd nad gazociągiem może odbywać się wyłącznie w wyznaczonym i uzgodnionym w fazie projektowania inwestycji miejscu. Projekt zagospodarowania terenu przedmiotowej inwestycji należy uzgodnić w Zakładzie Gazowniczym w Olsztynie.

### **3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

Dla obszaru na którym znajduje się przedmiotowa działka nie ustanowiono żadnej z form ochrony przyrody wymienionych w przepisach o ochronie przyrody, które powodowałyby ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. W zakresie ochrony środowiska mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U.2020.1219 ze zm.).

Decyzją z dnia 01.06.2021 r., znak: GP.6220.2.2021.KB o środowiskowych uwarunkowaniach, Wójt Gminy Dywity stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej PV Rozgity o łącznej mocy do 26MW na działkach nr 24 oraz 31/1 w obrębie geodezyjnym Rozgity, gmina Dywity.

Pod terenem objętym wnioskiem występują złoża wód podziemnych – udokumentowane jako GZWP nr 213 i 205.

### **4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje prawna forma ochrony wynikająca

z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2021.710 ze zm.).

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) Obsługa w zakresie komunikacji nie podlega ustaleniu – na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2021.741 ze zm.).
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu, w granicach nieruchomości, której dotyczy projektowana inwestycja.
- 4) Gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na działce z zapewnieniem ich wywożenia, stosownie do przepisów odrębnych.

#### **6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Inwestycję usytuować i roboty budowlane wykonywać w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich, w szczególności poprzez:

- a) nie utrudnianie dostępu do sąsiednich nieruchomości, wody, kanalizacji, energii elektrycznej,
- b) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- d) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny sąsiednich działek oraz takiego kształtowania działki, które spowodują odpływ wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

#### **7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

Przedmiotowy teren nie jest: obszarem górniczym, obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

### **III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione zostały na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (licencja nr GD-I.6642.3565.2021 z dnia 18.06.2021r.) stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do decyzji.

#### **Uzasadnienie**

Dnia 16.08.2021 r. wpłynął wniosek reprezentującej MQ Energy Sp. z o.o., ul. Browarowa 21, 43-100 Tychy o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Rozgity o łącznej mocy do 26MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na działkach nr 24, 31/1 położonych w obrębie geodezyjnym Rozgity, gm. Dywity.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy ustalić warunki zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 61 ust 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2021.741 ze zm.) 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 (j.t. Dz.U.2021.610 ze zm.). Z uwagi na fakt, że inwestycja objęta wnioskiem dotyczy budowy farmy fotowoltaicznej, nie zachodzi konieczność dokonania analizy działek sąsiednich pod kątem kontynuacji wymagań dotyczących nowej zabudowy a także nie zachodzi konieczność określenia dostępu terenu do drogi publicznej.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust 1 pkt. 3 – 6 powołanej ustawy:

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (wnioskodawca we wniosku o ustalenie warunków zabudowy wskazał zapotrzebowanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Punkt, sposób przyłączenia telemechanika zostaną określone przez operatora sieci dystrybucyjnej w wydanych warunkach przyłączenia. Zgodnie z art. 7 ust. 8d i 8d<sup>1</sup> ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U. z 2021r., poz. 716 ze zm.) do wniosku o określenie warunków przyłączenia załącza się decyzję o warunkach zabudowy. Nie istnieje więc możliwość uzyskania warunków przyłączenia i przedłożenia ich na etapie warunków zabudowy, gdyż zgodnie z przytoczonym przepisem decyzja o warunkach zabudowy jest podstawą do wydania warunków przyłączenia).

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (działka nr 24 stanowi grunty rolne zabudowane – Br-RV, łąki trwałe – ŁIV, ŁV, nieużytki – N, grunty orne – RIVa, RV o powierzchni 12,86ha; działka nr 31/1 stanowi grunty orne – RIVa, pastwiska trwałe – PsIV, nieużytki – N o powierzchni 3,52ha i zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne).

5) zamierzenie budowlane jest zgodne 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.

Prowadząc postępowanie główne Wójt Gminy Dywity pismem z dnia 17.09.2021 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2021.741 ze zm.) Wójt Gminy Dywity wystąpił o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji do:

- 1) Starosty Olsztyńskiego - w zakresie ochrony gruntów rolnych na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska w powyższej sprawie, w związku z czym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski uznano za uzgodnione).
- 2) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Olsztynie - w zakresie melioracji wodnych na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska w powyższej sprawie, w związku z czym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski uznano za uzgodnione).
- 3) Geologa Wojewódzkiego w Olsztynie – w zakresie udokumentowanych złóż wód podziemnych na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska w powyższej sprawie, w związku z czym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski uznano za uzgodnione).
- 4) Powiatowej Służby Drogowej w Olsztynie – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska w powyższej sprawie, w związku z czym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski uznano za uzgodnione).

Zgodnie z art. 3 pkt. 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (j.t. Dz.U.2021.195) Wójt Gminy Dywity wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla w/w inwestycji do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie. Postanowieniem z dnia 27.09.2021 r., znak: ZNS.9022.6.234.2021.EK Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Olsztynie uzgodnił pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych warunki zabudowy dla w/w inwestycji.

Na podstawie art. 53 ust. 5e pkt 2a) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Dywity wystąpił do Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie o opinię w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm. W/w organ – zgodnie z właściwością zajął stanowisko w drodze stosownej opinii: pismo z dnia 04.10.2021 r. , znak: PSGOL.ZMSM.422.398.2021. W opinii organ wniósł następujące uwagi:

1. Przez teren działki nr 24 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Stal DN 150 wybudowany w 1984 roku o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) 5,5 MPa, dla

którego wyznaczona jest strefa kontrolowana określona w załączniku nr 2 (tabela 1) Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U.2013 poz. 640) i wynosi od 4m do 70m. Dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia zostały zmniejszone odległości bezpieczne, które wynoszą minimum 15,0m dla:

- budynków użyteczności publicznej (od rzutu budynku w poziomie terenu),
- budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (od rzutu budynku w poziomie terenu),
- obiektów zakładów przemysłowych (od granicy terenu), - parkingów (od granicy terenu).

Dla pozostałych obiektów terenowych odległości wymienione w załączniku nr 2 Tabela nr 1 ww. Rozporządzenia nie ulegają zmianie.

Strefa Kontrolowana jest to obszar wyznaczony po obu stronach gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej. Przejazd nad gazociągami może odbywać się wyłącznie w wyznaczonym i uzgodnionym w fazie projektowania inwestycji miejscu. Projekt zagospodarowania terenu przedmiotowej inwestycji należy uzgodnić w Zakładzie Gazowniczym w Olsztynie.

Odnosząc się do kwestii uzgodnienia przedmiotowej inwestycji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9 u.p.z.p.) należy wskazać, że w przedmiotowej sprawie organem właściwym do uzgodnienia obszaru przyległego do pasa drogowego – dróg zlokalizowanych na działkach nr 31/3, 39/1 - należących do Gminy Dywity jest Wójt Gminy Dywity. W związku z powyższym w przypadku, gdy organem uzgadniającym decyzję w trybie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy, jest jednocześnie organ właściwy do wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nie jest wymagane wydanie odrębnego postanowienia w trybie art. 106 k.p.a. W przedmiotowej sprawie Wójt Gminy Dywity zajął pozytywne stanowisko w kwestii lokalizacji przedmiotowej inwestycji w odniesieniu do dróg gminnych.

#### **Pouczenie:**

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2021.741 ze zm.):
  - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi tereny;
  - b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
  - c) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji;
  - d) 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 jej przeniesienie.
2. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Wójta Gminy Dywity w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Wnioskodawca (inwestor) po wskazanym powyżej

terminie winien zgłosić się do Referatu Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy w Dywitach w celu nadania decyzji klauzuli ostateczności.

3. Zgodnie z treścią art. 127a. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (j.t. Dz.U.2021.735 ze zm.):

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

#### Załączniki:

1. Załącznik nr 1 do decyzji stanowi kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000.
2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy a także stanu faktycznego i prawnego wynikająca z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie tekstowej.

#### Otrzymują:

1. MQ Energy Sp. z o.o., ul. Browarowa 21, 43-100 Tychy reprezentowana przez  
„ ul. Browarowa 21, 43-100 Tychy.
2. Pozostałe strony postępowania (wykaz w aktach sprawy),
3. A/a.

Z up. WÓJTA GMINY  
Waldemar Sztylik  
SEKRETARZ GMINY

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO  
ZABUDOWY A TAKŻE STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO WYNIKAJACA Z  
ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM**

NAZWA INWESTYCJI: Budowa farmy fotowoltaicznej PV Rozgity o łącznej mocy do 26MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na działkach nr 24, 31/1 położonych w obrębie geodezyjnym Rozgity, gm. Dywity.

**1. Granice obszaru objętego wnioskiem:**

Na kopii mapy zasadniczej (licencja nr GD-I.6642.3565.2021 z dnia 18.06.2021 r.) w skali 1:1000 linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią ciągłą koloru czarnego.

**2. Analiza obszaru:**

**I. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu na którym planuje się realizację inwestycji:**

- 1) Teren objęty wnioskiem to działki nr 24 i 31/1 położone w obrębie geodezyjnym Rozgity, gm. Dywity. Przedmiotowe działki stanowią własność osób prywatnych (wypis z rejestru gruntów zawierający aktualne dane właściciela nieruchomości znajduje się w aktach sprawy). Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka nr 24 stanowi grunty rolne zabudowane – Br-RV, łąki trwałe – LIV, LV, nieużytki – N, grunty orne – RIVa, RV o powierzchni 12,86ha; działka nr 31/1 stanowi grunty orne – RIVa, pastwiska trwałe – PsIV, nieużytki – N o powierzchni 3,52ha. Działki objęte wnioskiem obecnie użytkowane są rolniczo.
- 2) Analiza w zakresie spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1 - 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2021.741 ze zm., zwanej dalej: u.p.z.p.):  
Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie wymaga spełnienia przesłanek z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 (art. 61 ust. 3 u.p.z.p.), dlatego decyzja nie określa takich parametrów zabudowy jak: linia zabudowy, wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki, geometrii dachu. Nie było także konieczne określenie dostępu terenu do drogi publicznej. Jednocześnie z uwagi na to, iż nie jest wymagane spełnienie wymogu kontynuacji funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu - o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. - to nie jest także konieczne przeprowadzanie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przewidzianej w § 3 ust. 1 rozporządzenia z 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.
- 3) Analiza w zakresie spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 u.p.z.p.:
  - art. 61 ust. 1 pkt. 3 - uzbrojenie terenu – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla danego zamierzenia budowlanego (wnioskodawca we wniosku o ustalenie warunków zabudowy wskazał zapotrzebowanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Punkt, sposób przyłączenia telemechanika zostaną określone przez operatora sieci dystrybucyjnej w wydanych warunkach przyłączenia. Zgodnie z art. 7 ust. 8d i 8d<sup>1</sup> ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U. z 2021r., poz. 716 ze zm.) do wniosku o określenie warunków przyłączenia załącza się decyzję o warunkach zabudowy. Nie istnieje więc możliwość uzyskania warunków przyłączenia i



przedłożenia ich na etapie warunków zabudowy, gdyż zgodnie z przytoczonym przepisem decyzja o warunkach zabudowy jest podstawą do wydania warunków przyłączenia).

- art. 61 ust. 1 pkt. 4 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (działka nr 24 stanowi grunty rolne zabudowane – Br-RV, łąki trwałe – ŁIV, ŁV, nieużytki – N, grunty orne – RIVa, RV o powierzchni 12,86ha; działka nr 31/1 stanowi grunty orne – RIVa, pastwiska trwałe – PsIV, nieużytki – N o powierzchni 3,52ha i zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne).
- art. 61 ust. 1 pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- art. 61 ust. 1 pkt 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.

## **II. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:**

1. Teren objęty wnioskiem zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi: działka nr 24 stanowi grunty rolne zabudowane – Br-RV, łąki trwałe – ŁIV, ŁV, nieużytki – N, grunty orne – RIVa, RV o powierzchni 12,86ha; działka nr 31/1 stanowi grunty orne – RIVa, pastwiska trwałe – PsIV, nieużytki – N o powierzchni 3,52ha - projekt decyzji wymaga uzgodnienia ze Starostą Olsztyńskim w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz Dyrektorem Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Teren objęty wnioskiem przylega do pasa drogowego drogi powiatowej i gminnej – projekt decyzji wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Na terenie objętym wnioskiem nie znajdują się obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany w miejscowościach uzdrowiskowych - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany w obszarze pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany w obszarze górniczym - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Teren objęty wnioskiem jest zlokalizowany na terenie udokumentowanych złóż wód podziemnych (udokumentowanych jako GZWP nr 213 i 205) - projekt

- decyzji wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust.4 pkt. 5 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
9. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 5a) ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
  10. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany w granicach parku i jego otuliny - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 7 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
  11. Inwestycja objęta wnioskiem nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego oraz teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 11a) i 11b) ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
  12. Inwestycja objęta wnioskiem nie dotyczy lokalizacji zakładów nowych w rozumieniu art. 243a pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska; nie dotyczy zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; nie dotyczy nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 12 lit. a), b) i c) ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
  13. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany na terenach, na których znajduje się lotnicze urządzenie naziemne, wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę lub wydano decyzję o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 13 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
  14. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany na obszarze właściwego portu lub przystani - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 14 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
  15. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany na obszarze stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 15 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Z C. KASIA GMINY

Waldemar Szylak  
SECRETARZ GMINY