

Dywity, dnia 27.09.2023 r.

WÓJCIŚ GRABNY DYWITY
ul. Słoneczna 32
10-693 Dywity
tel. 12 661 11 111

Power Hub Sp. z o.o.
ul. Ks. R. Bilitewskiego 7/1
10-693 Olsztyn

Nasz znak: GP.6730.60.2023.ŁB

DECYZJA Nr 112/2023
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.2023.977 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05.05.2023 r., zmienionego pismem z dnia 21.07.2023 r. Pana Piotra Ryczka, reprezentującego firmę Power Hub Sp. z o.o., ul. Ks. R. Bilitewskiego 7/1, 10-693 Olsztyn (adr. kor. ul. Wał Miedzeszyński 608, 03-994 Warszawa)

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW wraz ze stacjami transformatorowymi, magazynami energii i infrastrukturą towarzyszącą na części działek nr 95/3, 95/7, 310, 311, 312 w obrębie geodezyjnym Tuławki, 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 o mocy do 21 MW wraz ze stacjami transformatorowymi, magazynami energii i infrastrukturą towarzyszącą na części działek nr 95/3, 95/7, 310, 311, 312 w obrębie geodezyjnym Tuławki, gm. Dywity.

2. Warunki kształtowania zabudowy:

- 1) Linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Lokalizacja inwestycji objętej wnioskiem winna odpowiadać wymogom określonym w art. 43 ust. 1 lp. 3 tabeli ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz.U.2023.645 ze zm.).
- 3) W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się:
 - Montaż systemu połączonych paneli fotowoltaicznych zamocowanych na konstrukcji nośnej (wysokość konstrukcji wsporczej do 3,5m n.p.t.) w postaci kształtowników

zimno giętych, wbijanych w grunt rodzimy lub posadowionych na płycie fundamentowej – przewiduje się montaż do 39 000 szt. paneli, zainstalowanie inwerterów, moc pojedynczego panelu od 300W do 700W, nachylenie paneli fotowoltaicznych od 0⁰ do 70⁰,

- Zainstalowanie magazynów energii – do 7szt.,
- Zainstalowanie stacji transformatorowych – do 7 szt.,
- Wykonanie podziemnej sieci energetycznej kablowej niskiego oraz średniego napięcia podłączonej do krajowej sieci energetycznej bezpośrednio do GPZ lub linii energetycznej,
- Montaż systemu alarmowego oraz monitoringu i oświetlenia obiektowego,
- Posadowienie kontenera technicznego, w którym zlokalizowane będą urządzenia monitoringu, transmisji itp.
- Wykonanie ogrodzenia.

4) Powierzchnia zajęta przez inwestycję – 327 000m².

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Dla obszaru na którym znajduje się przedmiotowy teren nie ustanowiono żadnej z form ochrony przyrody wymienionych w przepisach o ochronie przyrody, które powodowałyby ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U.2019.1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Decyzją z dnia 24.04.2023 r., znak: GP.6220.1.2023.KB Wójt Gminy Dywity ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 21MW wraz ze stacjami transformatorowymi, magazynem energii i infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 95/3, 95/7, 310, 311 oraz 312 w obrębie Tuławki, gm. Dywity. Przedmiotową inwestycję realizować zgodnie z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

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 terenie objętym wnioskiem (tj. w granicach działki nr 310 w obrębie Tuławki, gm. Dywity) zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne – stanowisko nr I AZP 21-62/6 (śląd osadnictwa), ujęte w gminnej ewidencji zabytków, prowadzonej na podstawie art. 22 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2022.840 ze zm.).

Inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w szczególności z przepisami określonymi w art. 31 w/w ustawy.

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.2023.977 ze zm.).
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny. Wnioskodawca dołączył oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej z sieci

elektroenergetycznej (oświadczenie z dnia 26.05.2023 r., znak: EOP/KW/6/2023/05/024549).

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 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 i 2 do decyzji.

Uzasadnienie

Dnia 05.05.2023 r., wpłynął wniosek Pana Piotra Ryczka, reprezentującego firmę Power Hub Sp. z o.o., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW wraz ze stacjami transformatorowymi, magazynami energii i infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 311, 312 oraz na części działek nr 95/3, 95/7, 310 w obrębie geodezyjnym Tuławki, gm. Dywity. W związku z odmową uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych przez Starostę Powiatu Olsztyńskiego (postanowienie z dnia 12.07.2023 r., znak: GN-III.673.773.2023) pełnomocnik inwestora pismem z dnia 21.07.2023 r. zmienił wniosek o ustalenie warunków zabudowy, wskazując, iż inwestycja obejmować będzie budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW wraz ze stacjami transformatorowymi, magazynami energii i infrastrukturą towarzyszącą na części działek nr 95/3, 95/7, 310, 311, 312 w obrębie geodezyjnym Tuławki, 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.2023.977 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.2023.1436 ze zm.). W rozpoznawanej sprawie przedmiotowa inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 21 MW wraz ze stacjami transformatorowymi, magazynami energii i infrastrukturą towarzyszącą na części działek nr 95/3, 95/7, 310, 311, 312 w obrębie geodezyjnym Tuławki, gm. Dywity. Planowane przedsięwzięcie sprowadza się więc do budowy infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej. Niewątpliwie więc w sprawie mamy do czynienia z realizacją urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnego źródła energii w postaci energii słonecznej, a więc odnawialnego, niekopalnego źródła energii obejmującego energię promieniowania słonecznego. Taki charakter inwestycji kwalifikuje ją więc jako instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 u.o.z.e. To oznacza, iż obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p., w myśl art. 61 ust. 3 u.p.z.p., nie stosuje się do planowanej inwestycji (por. wyrok WSA w Olsztynie z dnia 22 grudnia 2020 r., sygn. akt II SA/Ol 547/20, wyrok NSA z dnia 11 stycznia 2022 r., sygn. akt II OSK 667/21; IV SA/Po 96/22; wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 17 marca 2022 r., sygn. akt II SA/Go1097/21). Nie było zatem w tym przypadku konieczne wyznaczenie obszaru analizowanego i przeprowadzenie jego analizy w celu oceny dopuszczalności realizacji przedmiotowej inwestycji w świetle zasady dobrego sąsiedztwa 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 dołączył oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej (oświadczenie z dnia 26.05.2023 r., znak: EOP/KW/6/2023/05/024549).

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków:

a) działka nr 311 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIIIb, RIVa, RIVb, nieużytki – N o łącznej powierzchni 3,82ha.

- b) działka nr 312 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIIIb, RIVa, RIVb, sady – S-RVIa, grunty rolne zabudowane – Br-RIVa, nieużytki – N o łącznej powierzchni 8,85ha.
- c) działka nr 95/3 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne - RIIIb, RIVa, RIVb, nieużytki – N o łącznej powierzchni 3,26ha.
- d) działka nr 95/7 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne - RIIIb, RIVa, RIVb, nieużytki – N, rowy – W-RIVa o łącznej powierzchni 4,24ha.
- e) działka nr 310 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIIIb, RIVa, RIVb, sady – S-RIIIb, grunty rolne zabudowane – Br-RIIIb, nieużytki – N o łącznej powierzchni 17,74ha.
- 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 28.06.2023 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.2023.977 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. Starosta Powiatu Olsztyńskiego postanowieniem z dnia 12.07.2023 r., znak: GN-III.673.773.2023 odmówił uzgodnienia projektu decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych. W skutek zmiany wniosku przez inwestora Wójt Gminy Dywity pismem z dnia 25.07.2023 r. ponownie wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Postanowieniem z dnia 08.08.2023 r., znak: GN-III.673.912.2023 r. uzgodnił przedłożony projekt decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych.
- 2) Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie 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 wniosek uznano za uzgodniony.
- 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 wniosek uznano za uzgodniony.
- 4) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków. 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.

- 5) 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.

Następnie organ pismem z dnia 17.08.2023 r. zawiadomił w trybie art. 10 § 1 Kpa strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i możliwości wypowiedzenia się w zakresie materiałów zgromadzonych w sprawie. Na etapie zawiadamiania stron postępowania sprzeciwili się realizacji przedmiotowej inwestycji. W toku postępowania, w dniu 04.09.2023 r. do Wójta Gminy Dywity wpłynął wniosek Stowarzyszenia „Nasza Warmia”, Nowe Włoki 45, 11-001 Dywity o dopuszczenie do udziału w ww. postępowaniu na prawach strony. Postanowieniem z dnia 05.09.2023 r., znak: GP.6730.60.2023.LB Wójt Gminy Dywity postanowił dopuścić na prawach strony Stowarzyszenie „Nasza Warmia” do udziału w przedmiotowym postępowaniu. Jednocześnie Wójt Gminy Dywity zawiadomił w trybie art. 10 § 1 Kpa Stowarzyszenie „Nasza Warmia” o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i możliwości wypowiedzenia się w zakresie materiałów zgromadzonych w sprawie. W wyznaczonym terminie Stowarzyszenie nie wniosło uwag.

Pouczenie:

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2023.977 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. W myśl art. 51 ust. 2h, art. 51 ust. 2e oraz art. 64 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2023.977 ze zm.) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.
3. 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.

4. Zgodnie z treścią art. 127a. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (j.t. Dz.U.2023.775 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 i 2 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. Adresat,
2. Pozostałe strony postępowania (wykaz w aktach sprawy),
3. A/a.

Z WYKONANIA
M. ...
ZASTĘPCA WÓJTY

**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 o mocy do 21 MW wraz ze stacjami transformatorowymi, magazynami energii i infrastrukturą towarzyszącą na części działek nr 95/3, 95/7, 310, 311, 312 w obrębie geodezyjnym Tuławki, gm. Dywity.

1. Granice obszaru objętego wnioskiem:

Na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 i 2 do decyzji (licencja nr GD-I.6642.2210.2023) przedstawiono linie rozgraniczające teren inwestycji (linie ciągłe koloru czarnego).

2. Analiza obszaru:

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

- 1) Teren objęty wnioskiem stanowi własność osoby prywatnej (wypis z rejestru gruntów zawierający aktualne dane właściciela nieruchomości znajduje się w aktach sprawy). Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków:
 - działka nr 311 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIIIb, RIVa, RIVb, nieużytki – N o łącznej powierzchni 3,82ha.
 - działka nr 312 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIIIb, RIVa, RIVb, sady – S-RVIa, grunty rolne zabudowane – Br-RIVa, nieużytki – N o łącznej powierzchni 8,85ha.
 - działka nr 95/3 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne - RIIIb, RIVa, RIVb, nieużytki – N o łącznej powierzchni 3,26ha.
 - działka nr 95/7 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne - RIIIb, RIVa, RIVb, nieużytki – N, rowy – W-RIVa o łącznej powierzchni 4,24ha.
 - działka nr 310 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIIIb, RIVa, RIVb, sady – S-RIIIb, grunty rolne zabudowane – Br-RIIIb, nieużytki – N o łącznej powierzchni 17,74ha.
- 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. 2023.977 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”.
- 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

dołączył oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej (oświadczenie z dnia 26.05.2023 r., znak: EOP/KW/6/2023/05/024549).

- art. 61 ust. 1 pkt. 4 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków:
 - działka nr 311 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIIIB, RIVa, RIVb, nieużytki – N o łącznej powierzchni 3,82ha.
 - działka nr 312 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIIIB, RIVa, RIVb, sady – S-RVIA, grunty rolne zabudowane – Br-RIVa, nieużytki – N o łącznej powierzchni 8,85ha.
 - działka nr 95/3 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne - RIIIB, RIVa, RIVb, nieużytki – N o łącznej powierzchni 3,26ha.
 - działka nr 95/7 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne - RIIIB, RIVa, RIVb, nieużytki – N, rowy – W-RIVa o łącznej powierzchni 4,24ha.
 - działka nr 310 w obrębie Tuławki, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIIIB, RIVa, RIVb, sady – S-RIIIB, grunty rolne zabudowane – Br-RIIIB, nieużytki – N o łącznej powierzchni 17,74ha.
- 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 to części działek nr 95/3, 95/7, 310, 311, 312 w obrębie Tuławki, gm. Dywity - 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 drogi gminnej nr 161014N oraz drogi powiatowej nr 1993N – projekt decyzji wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
4. Na terenie objętym wnioskiem (tj. w graniach działki nr 310 w obrębie Tuławki, gm. Dywity) zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne – stanowisko nr I AZP 21-62/6 (śląd osadnictwa), ujęte w gminnej ewidencji zabytków, prowadzonej na podstawie art. 22 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2022.840 ze zm.) – projekt decyzji 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. 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. 11 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*.
16. Inwestycja objęta wnioskiem nie wymaga uzgodnienia ze Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji

Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z up. WÓJTA
Marek J. Jankowski
ZASTĘPCĄ WÓJTY

