

Dywity, dnia 23.11.2022 r.

WÓJT GMINY DYWITY
ul. Kasztynowska 32
13-101 Dywity
woj. warmińsko-mazurskie

Agencja Energetyczna Sp. z o.o.
ul. Górna 5
10-040 Olsztyn

Nasz znak: GP.6730.104.2022.LB

DECYZJA Nr 127/2022 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.2022.503 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.08.2022 r., Pana [imię i nazwisko] reprezentującego firmę Agencja Energetyczna sp. z o.o., ul. Górna 5, 10-040 Olsztyn

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 36/7 położonej w obrębie geodezyjnym Redykajny, 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 instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (z możliwością realizacji inwestycji w dwóch etapach po 1MW każdy) na działce nr 36/7 położonej w obrębie geodezyjnym Redykajny, gm. Dywity.

2. Warunki kształtowania zabudowy:

1) Linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Skład instalacji fotowoltaicznej:

- **Moduły fotowoltaiczne:** na całym obszarze inwestycji planowane jest usytuowanie do ok. 5000 paneli fotowoltaicznych o mocy 400-1000 W (lub wyższej). Panele fotowoltaiczne zamontowane będą na stalowych konstrukcjach montażowych. Pochylenie paneli w zakresie 15-40 stopni. Wysokość konstrukcji do 4m. Poszczególne panele połączone będą ze sobą kablami solarnymi podwójnie izolowanymi tworzącymi sekcje. Na panelach zostanie zastosowana powłoka antyrefleksyjna, która ogranicza efekt lśnienia.
- **Falowniki:** każda z sekcji połączona zostanie z falownikami napięcia (inwerterami)

za pomocą kabli solarnych. Na całym obszarze inwestycji planowane jest usytuowanie do ok. 20 falowników napięcia (ich liczba uzależniona jest od wyboru rozwiązania technologicznego). Falowniki napięcia połączone zostaną ze stacją transformatorową/rozdzielnicami SN/nn wyposażonymi w niezbędne układy pomiarowo – zabezpieczające. Opcjonalnym rozwiązaniem są również inwertery centralne lub mikroinwertery podpinane bezpośrednio pod panele fotowoltaiczne, a ich liczba uzależniona jest od ilości paneli fotowoltaicznych

- **Konstrukcja wsporcza paneli:** panele fotowoltaiczne będą zamontowane na konstrukcji stalowej.
 - **Rozdzielnice (złącza kablowe):** na obszarze inwestycji planowane jest usytuowanie złączy kablowych. Ich precyzyjna liczba zostanie określona na etapie projektu budowlanego.
 - **Stacja transformatorowo – rozdzielcza:** na obszarze inwestycji planuje się posadowienie jednej lub dwóch stacji transformatorowo – rozdzielczych. Projektowane stacje transformatorowo - rozdzielcze wyposażone będą w transformatory o parametrach określonych w projekcie budowlanym oraz rozdzielnice SN/nn. Planowane są stacje transformatorowo – rozdzielcze zamknięte, kompletne gotowe typu Włoszczowa lub ABB.
 - **Opcjonalny magazyn energii:** opcjonalny kontenerowy magazyn energii posadowiony na gruncie lub konstrukcji palowej (1 lub 2 sztuki).
 - **Ogrodzenie terenu.**
 - **Okablowanie AC.**
 - **Okablowanie DC.**
 - **Prace ziemne:** planowane są prace ziemne zlokalizowane punktowo, polegające na przygotowaniu miejsca posadowienia stacji transformatorowej, opcjonalnego magazynu energii, drogi dojazdowej, monitoringu.
- 3) Powierzchnia zabudowy zajęta przez infrastrukturę farmy (instalacji):
- Planowana inwestycja zajmie powierzchnię do 40000m².
- 4) Na obszarze planowanej inwestycji oraz w jej bliskim sąsiedztwie zgodnie z postanowieniem z dnia 20.10.2022 r., znak: BI.ZPU.4.522.3.301.2022.JM występują urządzenia melioracji wodnych (rów, zbieracz drenarki). Mając na względzie powyższe inwestor zobowiązany jest do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w granicach obszarowej formy ochrony przyrody – Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Zasady gospodarowania w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu zostały sprecyzowane w Uchwale Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. a 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 16.08.2022 r., znak: GP.6220.6.2022.KB o środowiskowych uwarunkowaniach, Wójt Gminy Dywity stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 36/7 położonej w obrębie geodezyjnym Redykajny, gm. 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 działce objętej wnioskiem znajduje się stanowisko archeologiczne nr III/30 AZP 23-61 (śląd osadniczy z okresu średniowiecza) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na podstawie art. 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2022.840).

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.2022.503 ze zm.).
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

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 (granice działki objętej wnioskiem) oraz teren przeznaczony do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia przedstawione zostały na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (licencja nr GD-I.6642.3956.2022) stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do decyzji.

Uzasadnienie

Dnia 23.08.2022 r. wpłynął wniosek Pana Krzysztofa Kacprzyckiego, reprezentującego firmę Polska Agencja Energetyczna sp. z o.o., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 36/7 położonej w obrębie geodezyjnym Redykajny, 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.2022.503 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.2022.1378 ze zm.). W rozpoznawanej sprawie przedmiotowa inwestycja polega na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 36/7 położonej w obrębie geodezyjnym Redykajny, 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 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 8d¹ ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 1385 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 36/7 w obrębie Redykajny, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, RIVb, RV, RVI, RVIz, pastwiska trwale – PsV, lasy LsV o łącznej powierzchni 7,8995ha. Zgodnie z wnioskiem teren wskazany pod lokalizację inwestycji (teren przeznaczony do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 do decyzji) obejmuje grunty orne RIVa, RIVb, RV, RVI, pastwiska trwale PsV) 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 04.10.2022 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

W ramach postępowania prowadzonego przed wydaniem decyzji Wójt Gminy Dywity na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpił o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji do:

- 1) Starosty Olsztyńskiego - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne 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 wnioszek uznano za uzgodniony),
- 2) Dyrektora 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 (postanowienie z dnia 20.10.2022 r., znak: BI.ZPU.4.522.3.301.2022.JM),
- 3) Biura Geologa Wojewódzkiego w Olsztynie – w odniesieniu do obszarów zlokalizowanych na terenie udokumentowanych złóż wód podziemnych – udokumentowanych jako GZWP nr 213 i 205 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 wnioszek uznano za uzgodniony).
- 4) Wojewódzkim Konserwatorem 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 wniosek uznano za uzgodniony).

- 5) Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie – w odniesieniu do obszarów położonych na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska w powyższej sprawie, w związku z czym zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wniosek uznano za uzgodniony).

Odnosząc się do kwestii uzgodnienia przedmiotowej inwestycji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9) należy wskazać, że w przedmiotowej sprawie organem właściwym do uzgodnienia obszaru przyległego do pasa drogowego – drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 36/8 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 warunkach 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 drogi gminnej.

Pouczenie:

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2022.503 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.2022.503 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.2022.2000):
 - § 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. Adresat,
2. Pozostałe strony postępowania (wykaz w aktach sprawy),
3. A/a.

Z up. WÓLKA GMINY
Waldemar Szydlik
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 instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 36/7 położonej w obrębie geodezyjnym Redykajny, gm. Dywity.

1. Granice obszaru objętego wnioskiem:

Na kopii mapy zasadniczej (licencja nr GD-I.6642.3956.2022) w skali 1:1000 przedstawiono linie rozgraniczające teren inwestycji (granice działki objętej wnioskiem) oraz teren przeznaczony do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

2. Analiza obszaru:

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

- 1) Teren objęty wnioskiem stanowi własność osób prywatnych (wypis z rejestru gruntów zawierający aktualne dane właściciela nieruchomości znajduje się w aktach sprawy). Działka nr 36/7 w obrębie Redykajny, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, RIVb, RV, RVI, RVIz, pastwiska trwałe – PsV, lasy LsV o łącznej powierzchni 7,8995ha. Zgodnie z wnioskiem teren wskazany pod lokalizację inwestycji (teren przeznaczony do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia, który przedstawiony został na załączniku graficznym nr 1 do decyzji) obejmuje grunty orne RIVa, RIVb, RV, RVI, pastwiska trwałe PsV).
- 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. 2022.503, 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 attyki, 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 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 8d¹ ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 1385 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. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka nr 36/7 w obrębie Redykajny, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, RIVb, RV, RVI, RVIz, pastwiska trwałe – PsV, lasy LsV o łącznej powierzchni 7,8995ha. Zgodnie z wnioskiem teren wskazany pod lokalizację inwestycji (teren przeznaczony do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia) obejmuje grunty orne RIVa, RIVb, RV, RVI, pastwiska trwałe PsV) 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 (teren przeznaczony do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 do decyzji) zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi grunty orne RIVa, RIVb, RV, RVI, pastwiska trwałe PsV) - projekt decyzji wymaga uzgodnienia ze Starostą Olsztyńskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, 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 jest położony na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – projekt decyzji wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 8 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
3. Teren objęty wnioskiem przylega do drogi gminnej – projekt decyzji wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
4. Na terenie objętym wnioskiem znajduje się stanowisko archeologiczne nr III/30 AZP 23-61 (śląd osadniczy z okresu średniowiecza) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na podstawie art. 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2022.840) – 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*.
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 GMINY
Waldemar Szydlik
SEKRETARZ GMINY