

Elektrownia PV 66 Sp. z o.o.

ul. Puławska 2

02-566 Warszawa

Nasz znak: GP.6730.3.2023.LB

DECYZJA Nr 109/2023
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 09.01.2023 r., zmienionego pismem z dnia 23.06.2023 r. Pani Aleksandry Kołodziejkiej, reprezentującej firmę Elektrownia PV 66 Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 100MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 160 położonej w obrębie geodezyjnym Spręcowo, gm. Dywity oraz na działkach nr 1, 4/1, 20, 63, 18/7 położonych w obrębie geodezyjnym Sętał, 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 elektrowni słonecznej o mocy do 100MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 160 położonej w obrębie geodezyjnym Spręcowo, gm. Dywity oraz na działkach nr 1, 4/1, 20, 63, 18/7 położonych w obrębie geodezyjnym Sętał, 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) Na obszarze planowanej inwestycji tj. na działce nr 4/1 w obrębie Sętał, gm. Dywity oraz w jej bliskim sąsiedztwie zgodnie z postanowieniem z dnia 14.03.2023 r., znak: BI.ZPU.4.521.3.72.2023.AM występują urządzenia melioracji wodnych (rów). 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.

- 4) Zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie z dnia 21.03.2023 r., znak: PSGOL.ZMSM.422.181.2023 przez teren działek nr 63, 18/7 przechodzi sieć gazowa wysokiego ciśnienia Stal DN 150 wybudowana 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 do obiektu terenowego, 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.

- 5) Skład instalacji fotowoltaicznej:

- Zestaw ogniw fotowoltaicznych do 400 000 szt. umieszczonych na konstrukcji wsporczej z rur i kształtowników metalowych. Panele zostaną umieszczone w rzędach, między którymi pozostawiony zostanie odstęp 10m. Przestrzeń pomiędzy rzędami paneli nie będzie przekształcona i pozostanie biologicznie czynna. W ramach jednego rzędu, panele zostaną połączone ze sobą za pomocą stalowych konstrukcji i posadowione na podporach – słupkach wkręcanych (lub wbijanych) w grunt na głębokość do 2,5m. Wysokość panelu w rzucie bocznym wraz ze słupkiem nie przekroczy 5m. Panele będą skierowane dokładnie w stronę południową i nachylone do ziemi pod kątem od 20° do 35°. Dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na trackerach.
- Drogi wewnętrzne o szerokości do 4,0m.
- Kontener stacji transformatorowej 0,4/15kV (do 50szt.).
- Kontener techniczny z możliwością zainstalowania magazynu energii.
- Opcjonalnie główny punkt odbioru wraz z transformatorami SN/WN oraz infrastrukturą techniczną.
- Infrastruktura elektroenergetyczna, w tym:
 - a) do 1500 szt. inwerterów w postaci urządzeń montowanych do konstrukcji wsporczej przy grupach paneli lub maksymalnie 100 szt. inwerterów centralnych,
 - b) wewnętrznych sieci kablowych,
 - c) sieci teletechnicznych, telekomunikacyjnych i alarmowo – dozorowych, łączących poszczególne elementy elektroenergetyki, zgodnie z ostatecznymi potrzebami,
 - d) ogrodzenie terenu inwestycji.

- 6) Powierzchnia zajęta przez inwestycję – do 1 327 876m².

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest częściowo 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 08.11.2022 r., znak: GP.6220.7.2020.KB Wójt Gminy Dywity ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. 160 (obręb Spręcowo) oraz na działkach nr. ew. 1, 4/1, 17/3, 18/7, 20, 60, 63 (obręb Sętał), gm. Dywity. Ponadto postanowieniem z dnia 17.11.2022 r., znak: GP.6220.7.2020.KB Wójt Gminy Dywity uzupełnił treść decyzji z dnia 08.11.2022 r., znak: GP.6220.7.2020.KB. 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 graniach działek nr 1 w obrębie Sętał, gm. Dywity oraz nr 4/1 w obrębie Sętał, gm. Dywity) zlokalizowane są stanowiska archeologiczne – stanowisko nr I AZP 21-61/3 (gródek strażniczy), wpisane do rejestru zabytków pod nr C-118, oraz stanowiska nr III AZP 21-61/1 (grodzisko cypłowe) i nr IV AZP 21-61/2 (osada przygodowa), ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, prowadzonej na podstawie art. 22 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2022.840 ze zm.).

Ponadto, na działce nr 167 i 166 w obrębie Kabikiejmy, gm. Dobre Miasto znajduje się kolejne stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Ze względu na to, iż wszystkie wymienione wyżej stanowiska archeologiczne mają własną, czytelną formę terenową (grodzisk), dlatego ze względu na konieczność ich ochrony oraz konieczność utrzymania w niezmienionej formie historycznego krajobrazu kulturowego i jego ekspozycji obowiązuje bezwarunkowy zakaz lokalizowania planowanej inwestycji w obszarze stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków oraz maksymalne odsunięcie obszaru planowanej inwestycji od wyżej wymienionych stanowisk archeologicznych. Należy zapewnić bezwzględna ochronę stanowisk archeologicznych o czytelnej formie terenowej (nr III AZP 21-61/1, nr IV AZP 21-61/2, nr I AZP 21-61/3), zlokalizowanych w granicach działki nr 1 oraz działki nr 4/1 w obrębie Sętał, gm. Dywity. Prace ziemne związane z ww. inwestycją należy poprzedzić badaniami archeologicznymi, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, zgodnie z art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Po ustaleniu zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych w drodze decyzji należy uzyskać pozwolenie W-M WKZ na ich prowadzenie, zgodnie z art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W odniesieniu do pozostałych działek znajdujących się w granicach terenu planowanej inwestycji zastosowanie ma art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z którego wynika nakaz przeprowadzenia stosownych przed inwestycyjnych badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie W-M WKZ – jednakże, zgodnie z art. 31 ust. 2 ww. ustawy, zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala wojewódzki

konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.

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 23.05.2022 r., znak: EOP-MTS-000823-2022.

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.

Investycję 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, 2 i 3 do decyzji.

Uzasadnienie

Dnia 09.01.2023 r., wpłynął wniosek Pani Aleksandry Kołodziejkiej, reprezentującej firmę Elektrownia PV 75 Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 100MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 160 położonej w obrębie geodezyjnym Spręcowo, gm. Dywity oraz na działkach nr 1, 4/1, 20, 63, 18/7 położonych w obrębie geodezyjnym Sętań, gm. Dywity. W trakcie postępowania pełnomocnik inwestora pismem z dnia 23.06.2023 r. zmienił wniosek o ustalenie warunków zabudowy w zakresie zmiany inwestora, którym zgodnie z pismem i wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach ma być Elektrownia PV 66 Sp. z o.o.

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 elektrowni słonecznej o mocy do 100MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 160 położonej w obrębie geodezyjnym Spręcowo, gm. Dywity oraz na działkach nr 1, 4/1, 20, 63, 18/7 położonych w obrębie geodezyjnym Sętał, 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 23.05.2022 r., znak: EOP-MTS-000823-2022.

- 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 160 w obrębie Spręcowo, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, RIVb, RV, RVI, pastwiska trwałe – PsV, nieużytki – N, grunty zadrzewione i zakrzewione – Lzr-PsV, rowy – W-RIVb o łącznej powierzchni 18,40ha.
 - b) działka nr 1 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, RIVb, RV, łąki trwałe – LIV, LV, LVI, pastwiska trwałe – PsIV, PsV, PsVI, nieużytki – N, lasy – LsIV, grunty zadrzewione i zakrzewione – Lzr-LV, Lzr-LVI, Lzr-PsV, Lzr-RIVb o łącznej powierzchni 23,27ha.
 - c) działka nr 4/1 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIIIb, RIVa, RIVb, RV, pastwiska trwałe – PsIV, PsV, PsVI, nieużytki – N, grunty zadrzewione i zakrzewione – Lzr-PsV o łącznej powierzchni 15,1309ha.
 - d) działka nr 20 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, nieużytki – N o łącznej powierzchni 2,04ha.
 - e) działka nr 63 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, łąki trwałe - LV, nieużytki – N, rowy – W-LV, W-RIVa o łącznej powierzchni 5,53ha.
 - f) działka nr 18/7 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, RIVb, RV, RVI, łąki trwałe – LV, LVI, pastwiska trwałe – PsIV, PsV, lasy – LsIV, LsV, nieużytki – N, grunty zadrzewione i zakrzewione – Lzr-LVI, Lzr-PsIV, Lzr-RV, rowy – W-PsIV, W-RIVa, W-RIVb o łącznej powierzchni 88,30ha.
- 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 03.03.2023 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem. Jednocześnie 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.) 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 20.03.2023 r., znak: GN-III.673.257.2023 odmówił uzgodnienia projektu decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych. W skutek zmiany wniosku przez inwestora Wójt Gminy Dywity pismem z dnia 29.03.2023 r. ponownie wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Postanowieniem z dnia 13.04.2023 r., znak: GN-III.673.370.2023 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. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Olsztynie postanowieniem z dnia 14.03.2023 r., znak: BI.ZPU.4.521.3.72.2023.AM postanowiło uzgodnić przedłożony projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych.
- 3) Geologa Wojewódzkiego w Olsztynie – w zakresie udokumentowanych złóż wód podziemnych na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przeestrzennym. 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. Warmińsko – Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie postanowieniem z dnia 16.03.2023 r., znak: IZNR.5151.32.2023.Iw odmówił uzgodnienia projektu decyzji. W skutek zmiany wniosku przez inwestora Wójt Gminy Dywity pismem z dnia 29.03.2023 r. ponownie wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. 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) Burmistrzem Dobrego Miasta – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Dobrego Miasta postanowieniem z dnia 20.03.202 r., znak: IN.670.53.2023.KK postanowił uzgodnić projekt decyzji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.
- 6) Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie - w zakresie ochrony gruntów leśnych na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie postanowieniem z dnia 08.03.2023 r., znak: ZS.224.129.2023 umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji.

Ponadto na podstawie art. 53 ust. 5e pkt 2a) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Dywity wystąpił o opinię do Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie wyraziła swoją opinię w piśmie z dnia 21.03.202 r., znak: PSGOL.ZMSM.422.181.2023.

Następnie organ pismem z dnia 16.08.2023 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 mieszkańcy gminy Dywity w piśmie z dnia 28.08.2023 r. sprzeciwili się realizacji przedmiotowej inwestycji.

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, 2 i 3 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. WÓJTA
Magdalena Jwanek
ZASTĘPCA WÓJTA

**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 elektrowni słonecznej o mocy do 100MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 160 położonej w obrębie geodezyjnym Spręcowo, gm. Dywity oraz na działkach nr 1, 4/1, 20, 63, 18/7 położonych w obrębie geodezyjnym Sętał, 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.6642.3122.2022) 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 Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej Kieźliny z siedzibą przy ul. R. Domagały 3, 10-371 Kieźliny (wypis z rejestru gruntów zawierający aktualne dane właściciela nieruchomości znajduje się w aktach sprawy). Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków:
 - a) działka nr 160 w obrębie Spręcowo, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, RIVb, RV, RVI, pastwiska trwałe – PsV, nieużytki – N, grunty zadrzewione i zakrzewione – Lzr-PsV, rowy – W-RIVb o łącznej powierzchni 18,40ha.
 - b) działka nr 1 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, RIVb, RV, łąki trwałe – ŁIV, ŁV, ŁVI, pastwiska trwałe – PsIV, PsV, PsVI, nieużytki – N, lasy – LsIV, grunty zadrzewione i zakrzewione – Lzr-ŁV, Lzr-ŁVI, Lzr-PsV, Lzr-RIVb o łącznej powierzchni 23,27ha.
 - c) działka nr 4/1 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIIIb, RIVa, RIVb, RV, pastwiska trwałe – PsIV, PsV, PsVI, nieużytki – N, grunty zadrzewione i zakrzewione – Lzr-PsV o łącznej powierzchni 15,1309ha.
 - d) działka nr 20 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, nieużytki – N o łącznej powierzchni 2,04ha.
 - e) działka nr 63 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, łąki trwałe - ŁV, nieużytki – N, rowy – W-ŁV, W-RIVa o łącznej powierzchni 5,53ha.
 - f) działka nr 18/7 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, RIVb, RV, RVI, łąki trwałe – ŁV, ŁVI, pastwiska trwałe – PsIV, PsV, lasy – LsIV, LsV, nieużytki – N, grunty zadrzewione i zakrzewione – Lzr-ŁVI, Lzr-PsIV, Lzr-RV, rowy – W-PsIV, W-RIVa, W-RIVb o łącznej powierzchni 88,30ha.
- 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 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 dołączył oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej - oświadczenie z dnia 23.05.2022 r., znak: EOP-MTS-000823-2022).
 - 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:
 - a) działka nr 160 w obrębie Spręcowo, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, RIVb, RV, RVI, pastwiska trwałe – PsV, nieużytki – N, grunty zadrzewione i zakrzewione – Lzr-PsV, rowy – W-RIVb o łącznej powierzchni 18,40ha.
 - b) działka nr 1 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, RIVb, RV, łąki trwałe – LIV, LV, LVI, pastwiska trwałe – PsIV, PsV, PsVI, nieużytki – N, lasy – LsIV, grunty zadrzewione i zakrzewione – Lzr-LV, Lzr-LVI, Lzr-PsV, Lzr-RIVb o łącznej powierzchni 23,27ha.
 - c) działka nr 4/1 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIIIb, RIVa, RIVb, RV, pastwiska trwałe – PsIV, PsV, PsVI, nieużytki – N, grunty zadrzewione i zakrzewione – Lzr-PsV o łącznej powierzchni 15,1309ha.
 - d) działka nr 20 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, nieużytki – N o łącznej powierzchni 2,04ha.
 - e) działka nr 63 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, łąki trwałe - LV, nieużytki – N, rowy – W-LV, W-RIVa o łącznej powierzchni 5,53ha.
 - f) działka nr 18/7 w obrębie Sętał, gm. Dywity stanowi grunty orne – RIVa, RIVb, RV, RVI, łąki trwałe – LV, LVI, pastwiska trwałe – PsIV, PsV, lasy – LsIV, LsV, nieużytki – N, grunty zadrzewione i zakrzewione – Lzr-LVI, Lzr-PsIV, Lzr-RV, rowy – W-PsIV, W-RIVa, W-RIVb o łącznej powierzchni 88,30ha..
 - 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 obszar działki nr 160 w obrębie Spręcowo, gm. Dywity oraz obszar działek nr 1, 4/1, 20, 63, 18/7 w obrębie Sętał, gm. Dywity - projekt decyzji wymaga uzgodnienia ze Starostą Olsztyńskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w zakresie ochrony gruntów leśnych, 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 częściowo na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
Decyzją z dnia 08.11.2022 r., znak: GP.6220.7.2020.KB Wójt Gminy Dywity ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. 160 (obręb Spręcowo) oraz na działkach nr ew. 1, 4/1, 17/3, 18/7, 20, 60, 63 (obręb Sętał), gm. Dywity. Ponadto postanowieniem z dnia 17.11.2022 r., znak: GP.6220.7.2020.KB Wójt Gminy Dywity uzupełnił treść decyzji z dnia 08.11.2022 r., znak: GP.6220.7.2020.KB. W myśl art. 53 ust. 5b u.p.z.p. przepisu, o którym mowa w ust. 4 pkt 8, nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. 2023.1094 ze zm.), w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.
3. Teren objęty wnioskiem przylega do drogi stanowiącej własność gminy Dywity zlokalizowanej na działce nr 17/3 i 60 oraz drogi gminnej nr 2612018 stanowiącej własność gminy Dobrze Miasto – 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 granicach działek nr 1 w obrębie Sętał, gm. Dywity oraz nr 4/1 w obrębie Sętał, gm. Dywity) zlokalizowane są stanowiska archeologiczne – stanowisko nr I AZP 21-61/3 (gródek strażniczy), wpisane do rejestru zabytków pod nr C-118, oraz stanowiska nr III AZP 21-61/1 (grodzisko cypłowe) i nr IV AZP 21-61/2 (osada przyrodowa), ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, prowadzonej na podstawie art. 22 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2022.840) – 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
Magdalena Iwanek
ZASTĘPCA WÓJTA