

D E C Y Z J A Nr 59/2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Pani XXXXXXXX występującej na rzecz i w imieniu Spółki „Green Capital S.A.”, Al. Jerozolimskie 85/21, 02-001 Warszawa

U S T A L A M

na rzecz Spółki „Green Capital S.A.” warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z zespołem magazynów energii o mocy do 20,0 MW oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 86/16 w obrębie Giedajty, gmina Jonkowo.

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Elektrownie (kod PKOB: 2302)

- 2. Rodzaj inwestycji:** budowa farmy fotowoltaicznej wraz z zespołem magazynów energii o mocy 20,0 MW oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 86/16 w obrębie Giedajty, gmina Jonkowo – linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

3.1. Uwarunkowania przestrzenne

- a) Dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej wraz z zespołem magazynów energii o mocy do 20,0 MW oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 86/16 w obrębie Giedajty, gmina Jonkowo, w tym budowę:
- modułów fotowoltaicznych o kącie nachylenia paneli w przedziale 20°-90°. Wysokość całej konstrukcji nie przekroczy 5,0 m;
 - maks. 20 sztuk stacji transformatorowych (parametry pojedynczej stacji transformatorowej: powierzchnia zabudowy w przedziale 10,0-33,0 m²; maksymalna wysokość do 3,0 m, wymiary w rzucie poziomym: maks. 11,0x3,0m);
 - maks. 20 sztuk magazynów energii (parametry pojedynczego magazynu energii: powierzchnia zabudowy w przedziale 10,0-33,0 m²; maksymalna wysokość do 3,0 m, wymiary w rzucie poziomym: maks. 11,0x3,0m);
 - stacji transformatorowo-rozdzielczych (parametry pojedynczej stacji transformatorowo-rozdzielczej: powierzchnia zabudowy w przedziale 10,0-33,0 m²; maksymalna wysokość do 3,0 m, wymiary w rzucie poziomym: maks. 11,0x3,0m).
- b) Maksymalna łączna powierzchnia terenu objętego przedmiotową inwestycją: maks. do 10,5 ha.
- c) Dopuszcza się instalację innych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji.
- d) W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się przebudowę sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- e) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

3.2. Linie zabudowy

- a) Odległości od nieruchomości sąsiednich i lasu należy wyznaczyć zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).
- b) Odległości od elektroenergetycznych linii napowietrznych należy ustalić zgodnie z Polską Normą PN-E-05100-1 Elektroenergetyczne linie napowietrzne Projektowanie i budowa.
- c) Odległości od cieków oraz zbiorników wodnych należy przyjąć zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.).

3.3. Zagospodarowanie działki

- a) Warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) – zgodność planowanej inwestycji określonej w projekcie budowlanym z warunkami technicznymi stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia.
- b) Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, uwzględnić pasy ochrony funkcyjnej w poziomie nie mniejsze niż:
 - 18,5 m po każdej ze stron od istniejącej linii napowietrznej WN 110 kV,
 - 7 m po każdej ze stron od istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV,
 - 3,5 m po każdej ze stron od istniejącej linii napowietrznej nN 0,4 kv.
- c) W pasie ochrony funkcyjnej obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.
- d) W przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu lub planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie mniejszej niż:
 - 15 m po każdej ze stron od skrajnych przewodów linii napowietrznej WN 110 kV,
 - 10 m po każdej ze stron od skrajnych przewodów linii napowietrznej SN 15 kV,
 - 5 m po każdej ze stron od skrajnych przewodów linii napowietrznej nN 0,4 kv,należy dokonać uzgodnień z ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Olsztynie, ul. Tuwima 6.
- e) Planowana zabudowa panelami fotowoltaicznymi i kontenerowymi magazynami energii nie może ograniczać eksploatacji linii elektroenergetycznych. W przypadku planowania budowy w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych dopuszcza się pozostawienie tych linii w istniejącym miejscu, jeżeli inwestor zapewni dostęp umożliwiający prace eksploatacyjne i modernizacyjne (możliwość dojazdu samochodu, koparki, dźwigu, itp. do istniejących słupów/linii) bez konieczności ingerencji w zabudowane na działce panele fotowoltaiczne i konstrukcje, na których będą one posadawione.
- f) Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- g) W przypadku konieczności przebudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych ENERGA-OPERATOR SA kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu, warunki techniczne ich przebudowy zostaną określone po wystąpieniu Wnioskodawcy od ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Olsztynie z wnioskiem o określenie warunków przebudowy kolizji. Koszty przebudowy ponosi Wnioskodawca wprowadzający zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu.
- h) Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej projektowanego obiektu na ogólnych zasadach przyłączania, wynikających z Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.

4. **Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego**

4.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska

- a) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916).
- b) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

- c) Przedmiotową inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja znak: GK.6220.41.2021.2022 z dnia 02.03.2022 r., wydana przez Wójta Gminy Jonkowo).
- d) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
- e) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

4.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
- b) Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Jonkowo.

5. **Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne, ponieważ linie rozgraniczające teren inwestycji nie obejmują gruntów klasy LsV oraz LsVI.

6. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

- 6.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną: brak zapotrzebowania na energię elektryczną w fazie eksploatacji.
- 6.2. Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie dotyczy.
- 6.4. Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.
- 6.5. Ogrzewanie: nie dotyczy.
- 6.6. Gospodarka odpadami: na podstawie przepisów odrębnych.

7. **Warunki obsługi komunikacyjnej**

- 7.1. Obsługa komunikacyjna: z drogi wojewódzkiej o nr 527 (działka o nr ew. 113) poprzez drogę o nr ew. działki 95, 89 na warunkach określonych przez zarządcę.
- 7.2. Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.

8. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

- 8.1. Inwestycję sytuować i roboty prowadzić przy uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – w szczególności określonych w art. 5, ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
- 8.2. Inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcje obiektu).
- 8.3. Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice działek, do których inwestor posiada tytuł prawny oraz ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także negatywnie wpływać na środowisko.
- 8.4. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nieutrudniający dostępu do drogi oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 8.5. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

9. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach osuwania się mas ziemnych

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

10. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia

- 10.1. W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę – należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
- 10.2. W zależności od rodzaju inwestycji projekt budowlany wymaga uzgodnienia zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

W dniu 23.05.2022 r. (data wpływu do Urzędu: 24.05.2022r.)_Pani XXXXXX występująca na rzecz i w imieniu Spółki „Green Capital S.A.” wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z zespołem magazynów energii o mocy do 20,0 MW oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 86/16 w obrębie Giedajty, gmina Jonkowo.

Projektowana inwestycja polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z zespołami magazynów energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym modułów fotowoltaicznych połączonych w samodzielne układy, przetwornic (inwerterów), transformatorów oraz przyłącza energetycznego do sieci publicznej. Kontenerowa stacja transformatorowa, stacje transformatorowo-rozdzielcze oraz magazyny energii powiązane z projektowaną farmą zostały uznane za element farmy fotowoltaicznej, bez których obiekt ten nie mógłby funkcjonować.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja związana jest z instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, iż tego rodzaju zabudowa nie wymaga zachowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, czyli dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu istniejących w obszarze analizowanym oraz dostępu do drogi publicznej. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 3 w/w ustawy oznacza w konsekwencji brak wymogu określania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W wyniku analizy materiałów źródłowych stwierdzono że spełnione zostały przepisy art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- w celu spełnienia warunku, iż teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze należy zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskać niezbędne uzgodnienia;
- zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61§4 kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie – pismo znak: GP.6730.55.2022 z dnia 22.07.2022r. W dniu 05.08.2022r. wpłynęło pismo od Energa-Operator S.A. informujące, że w obszarze nieruchomości objętej planowaną inwestycją znajdują się linie napowietrzne WN 110 kV, SN 15 kV i nN 0,4 kV.

Informacja o przebiegu linii elektroenergetycznej oraz pouczenie w zakresie konieczności uwzględnienia ograniczeń z tego wynikających została zawarta w treści niniejszej decyzji.

Przed wydaniem decyzji zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzono następujące uzgodnienia:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ze Starostą Powiatu Olsztyńskiego jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych. W/w organ nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów leśnych. W/w organ postanowieniem ZS.224.461.2022 z dnia 25.07.2022r. umorzył postępowanie ze względu na to, że w obszarze projektowanej inwestycji, nie znajdują się grunty leśne (Ls).
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 z PGW Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku Zarząd Zlewni w Elblągu jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownego postanowienia: GD.2.5.522.264.2022.AK z dnia 25.07.2022r.

Na podstawie art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 195) z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W/w organ – zgodnie z właściwością, zajął stanowisko w drodze stosownego postanowienia: ZNS.9022.6.183.2022.PS z dnia 28.07.2022r.

POUCZENIE

Decyzję niniejszą wydaje się na czas nieokreślony

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Wójt Gminy Jonkowo jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy,

a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. 503), wszczyta się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy przepisy art. 51 ust. 2 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 (graficzny) - mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik nr 2 (opisowy) – analiza urbanistyczna dla części działki o nr ew. 86/16 w obrębie geodezyjnym Giedajty, gmina Jonkowo.
3. Załącznik nr 3 (graficzny) - analiza urbanistyczna dla części działki o nr ew. 86/16 w obrębie geodezyjnym Giedajty, gmina Jonkowo

Otrzymują:

1. Green Capital S.A. (na ręce pełnomocnika)
2. XXXXXXXXXXXXX
3. XXXXXXXXXXXXX
4. XXXXXXXXXXXXX
5. XXXXXXXXXXXXX
6. XXXXXXXXXXXXX
7. XXXXXXXXXXXXX
8. XXXXXXXXXXXXX
9. XXXXXXXXXXXXX
10. Gmina Jonkowo
11. Nadleśnictwo Kudypy
12. XXXXXXXXXXXXX
13. XXXXXXXXXXXXX
14. Energa – Operator SA

Do wiadomości:

1. Starosta Olsztyński
2. a/a

**ANALIZA URBANISTYCZNA DLA CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EW. 86/16 W OBREBIE
GEODEZYJNYM GIEDAJTY, GMINA JONKOWO**

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (t.j. Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1589).

1. Teren inwestycji.

Działka ewidencyjna o nr ew. 86/16 w obrębie geodezyjnym Giedajty, gmina Jonkowo.

2. Wnioskodawca.

Pani XXXXXX występująca na rzecz i w imieniu Spółki „Green Capital S.A.”

3. Rodzaj zamierzenia inwestycyjnego.

Budowa farmy fotowoltaicznej wraz z zespołem magazynów energii o mocy do 20,0 MW oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 86/16 w obrębie Giedajty, gmina Jonkowo.

4. Organ wydający decyzję.

Wójt Gminy Jonkowo.

5. Charakterystyka terenu inwestycji.

Przedmiotowa działka o nr ew. 86/16 w obrębie Giedajty gmina Jonkowo zgodnie z ewidencją gruntów stanowi działkę o powierzchni 12,8298 ha, na której występują grunty klas RIVb, RV, RVI, ŁIV, ŁV, PsIV, PsV, PsVI, LsV, LsVI, N, W-ŁIV, W-PsIV oraz W-PsV. Linie rozgraniczające teren przedmiotowej inwestycji obejmują powierzchnię 10,5 ha.

6. Określenie warunków dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

Projektowana inwestycja polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z zespołem magazynów energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 86/16 w obrębie Giedajty, gmina Jonkowo. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja związana jest z instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, iż tego rodzaju zabudowa nie wymaga zachowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, czyli dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu istniejących w obszarze analizowanym oraz dostępu do drogi publicznej. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 3 w/w ustawy oznacza w konsekwencji brak wymogu określania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Określenie dostępu działki o nr ew. 86/16 do drogi publicznej.

Dla planowanej inwestycji nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dostęp do drogi publicznej – z drogi wojewódzkiej o nr 527 (działka o nr ew. 113) poprzez drogę o nr ew. działki 95, 89.

8. Określenie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu.

Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: zaopatrzenie w energię elektryczną, w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.

9. Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne, ponieważ linie rozgraniczające teren inwestycji nie obejmują gruntów klasy LsV oraz LsVI.

10. Zgodność decyzji o przepisami odrębnymi.

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i nie narusza przepisów szczególnych:

- Ustawa 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1072);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 669);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 112 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1839).

11. Podsumowanie.

Na podstawie wyników analizy urbanistycznej uznaje się, iż warunki wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zostały łącznie spełnione. W związku z powyższym inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z zespołem magazynów energii o mocy do 20,0 MW oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 86/16 w obrębie Giedajty, gmina Jonkowo nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzonej inwestycji jest możliwe.

**ANALIZA STANU PRAWNEGO I FAKTYCZNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EW. 86/16
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM GIEDAJTY, GMINA JONKOWO**

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

1. Pani XXXXX występująca na rzecz i w imieniu Spółki „Green Capital S.A.” wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z zespołem magazynów energii o mocy do 20,0 MW oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 86/16 w obrębie Giedajty, gmina Jonkowo.
2. Maksymalna powierzchnia terenu objętego przedmiotową inwestycją: maks. do 10,5 ha.
3. Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916).
4. Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
5. Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, gdzie obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 840).
6. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne, ponieważ linie rozgraniczające teren inwestycji nie obejmują gruntów klasy LsV oraz LsVI.
7. Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
8. Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należało ustalić warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z zespołem magazynów energii o mocy 20,0 MW oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 86/16 w obrębie Giedajty, gmina Jonkowo.
9. Zgodnie z art. 61. ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.