

Znak: WPI.6730.22.2022.AF

DECYZJA Nr 21
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.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 poz.2000) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09.08.2022 r. Pani

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Sulimy o mocy do 80 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą i magazynem energii na części działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 1/21 w obrębie geodezyjnym Sulimy, gmina Giżycko.

I. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Instalacja odnawialnego źródła energii – elektrownia fotowoltaiczna.

Działkę nr 1/21 położoną w obrębie Sulimy, m. Giżycko stanowią: grunty orne – RIVa, RIVb, RV, RVI, grunty pod rowami – W-RIVa, W-RIVb oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na gruntach rolnych – Lzr-RIVa, Lzr-RV. Planowana inwestycja zlokalizowana zostanie na części przedmiotowej działki na obszarze o powierzchni do 132ha.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Budowa elektrowni fotowoltaicznej PV Sulimy o mocy do 80 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą i magazynem energii na części działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 1/21 w obrębie geodezyjnym Sulimy, gmina Giżycko.

2. Warunki kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) projektowana elektrownia fotowoltaiczna o maksymalnej wysokości do 4,5m będzie składać się z następujących elementów:
 - a) panele fotowoltaiczne (przewiduje się, że przy mocy pojedynczego modułu wynoszącej 400 Wp ich liczba wyniesie do 200 000 sztuk) - zamontowane zostaną na typowych stelażach konstrukcji dwupodporowej wsporczej, w taki sposób, aby kąt nachylenia paneli w stosunku do padających promieni słonecznych wynosił 20 - 35 stopni. Konstrukcja wsporcza składać się będzie z ocynkowanej lub w inny sposób zabezpieczonej przed korozją stalowej ramy, poziomych i pionowych profili nośnych oraz elementów mocujących. Ramy stalowe osadzone będą bezpośrednio w gruncie,
 - b) kontenerowe stacje transformatorowe (około 20 sztuk) - w stacjach transformatorowych przewiduje się montaż przynajmniej jednego transformatora o mocy do 10 000 kVA oraz rozdzielnic SN i nn. W skład stacji wejdą m.in.: obudowa stacji wraz z komorą transformatora i pomieszczeniem rozdzielnic SN i nn, fundament prefabrykowany, kablownia, dach,
 - c) stacja elektroenergetyczna GPO (Główny Punkt Odbioru) SN/110 kV (o szerokości – do 15m, długości – do 25m, wysokości – do 4,5m oraz powierzchni – do 375m²) – stanowi punkt odbioru mocy wyprowadzonej z poszczególnych stacji transformatorowych nN/SN przez linie kablowe SN. Stacja składać się będzie m.in. z: rozdzielni 110 kV, rozdzielnic SN w wykonaniu wewnętrznym, budynku technicznego wraz z instalacjami wewnętrznymi, stanowisk transformatorów mocy SN/110 kV wraz ze szczelnymi misami olejowymi, stanowisk zespołów kompensacji ziemnozwarciowej, układu dróg wewnętrznych i chodników, ogrodzenia zewnętrznego terenu stacji wraz z bramą i furtką, oświetlenia zewnętrznego terenu stacji, linii kablowych nn i SN, kanalizacji kablowej oraz innej infrastruktury niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania obiektu,
 - d) inwertery (ok. 260 - 320 sztuk) - urządzenia umożliwiające przetwarzanie prądu o stałym napięciu, wytworzonego przez panele fotowoltaiczne, na prąd przemienny,

- e) kanalizacje teletechniczne, linie elektroenergetyczne, linie optotelekomunikacyjne ułożone doziemnie,
 - f) magazyny energii,
 - g) komunikacja wewnętrzna (drogi wewnętrzne i place manewrowe z miejscami parkingowymi),
 - h) niezbędna infrastruktura techniczna tj. oświetlenie terenu, instalacja odgromowa i uziemiająca, CCTV,
 - i) ogrodzenie,
- 3) planowana inwestycja zlokalizowana zostanie na części przedmiotowej działki na obszarze o powierzchni do 132ha.

III. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody,
- 2) dla planowanej inwestycji, dnia 14.07.2022 r. Wójt Gminy Giżycko wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: RRG.6220.11.2022.AP.6).

IV. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje prawna forma ochrony wynikająca z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2022.840).

V. 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: instalacja pozyskująca energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu, w granicach nieruchomości, której dotyczy projektowana inwestycja,
- 4) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na działce z zapewnieniem ich wywożenia, stosownie do przepisów odrębnych.

VI. 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.

VII. 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.

VIII. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione zostały na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do decyzji.

Uzasadnienie

Dnia 09.08.2022 r. wpłynął wniosek Pani Urszuli Reszczyńskiej, reprezentującej firmę Upały-Rol sp. z o.o., Upały Małe 7A, 11-500 Giżycko o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na *budowie elektrowni fotowoltaicznej PV Sulimy o mocy do 80 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą i magazynem energii na części działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 1/21 w obrębie geodezyjnym Sulimy, gmina Giżycko.*

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 znajduje 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 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), 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.

W trakcie trwania 7 dniowego terminu na wniesienie uwag od daty otrzymania przez strony postępowania zawiadomienia o wszczęciu postępowania wpłynęło 8 uwag dotyczących: określenia minimalnej odległości inwestycji od istniejącej zabudowy mieszkalnej, zaburzenia walorów krajobrazowych oraz wytwarzania uciążliwego hałasu. 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 elektrowni fotowoltaicznej PV Sulimy o mocy do 80 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą i magazynem energii na części działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 1/21 w obrębie geodezyjnym Sulimy, gmina Giżycko. 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/OI 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.

Projekt niniejszej decyzji wymaga uzgodnienia:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie melioracji wodnych,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

Projekt decyzji sporządził na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Szymon Czyża.

Pouczenie:

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 terenu,
 - b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - c) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji,
 - d) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
2. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie (ul. Kajki 10/12, 10-547 Olsztyn) za pośrednictwem Burmistrza Miasta Giżycko w terminie 14 dni od dnia doręczenia.
3. 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.



Z up. Burmistrza
Naczelnik
Wydziału Planowania i Inwestycji
Adam Baran

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy.
2. Załącznik tekstowy nr 2 do analizy urbanistycznej oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:

1. Upały Rol sp. z o.o.
2. strony postępowania
3. a/a.