

**Decyzja Nr 12/2024
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 marca 2024 r. (data wpływu 21.03.2024 r.) ze zmianą z dnia 14 maja 2024 r., firmy EG PV 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim, złożonego przez pełnomocnika p. Magdaleną Klimczyk, po przeprowadzeniu postępowania wymaganego art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jw., po uzgodnieniu z:

- Starostwem Powiatowym w Kętrzynie – Postanowienie RŚ.6123.179.2024 z dnia 05.06.2024 r.
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Olsztynie – Postanowienie BO.ZPU.521.4.142.2024 z dnia 09 maja 2024 r.
- Zarządem Dróg Powiatowych w Kętrzynie – Postanowienie ZDP.DT.5330.52.2024 z dn. 09.05.2024 r.
- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie - w trybie art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.),

u s t a l a m

**warunki zabudowy na budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 30 MW
wraz z infrastrukturą towarzyszącą, pn. „Farma fotowoltaiczna Stąpławki”
na działce nr 1 obręb Stąpławki w gminie Reszel,**

określone w załącznikach nr 1 i nr 2, stanowiących integralną część niniejszej decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

U z a s a d n i e n i e

Inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy na budowę elektrowni fotowoltaicznej pn.: „Farma fotowoltaiczna Stąpławki”, zgodnie z dołączoną charakterystyką przedsięwzięcia oraz załącznikami:

- aktualna kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 wraz z licencją,
- aktualna kopia mapy zasadniczej w skali 1:5000,
- kopia mapy zasadniczej w skali 1:5000 z określeniem wnioskowanego zagospodarowania terenu i granic terenu objętego wnioskiem,
- kopia prawomocnej decyzji Burmistrza Reszla o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 08 maja 2023 r., znak: TB.6220.14.2021.ROŚ, wraz z załącznikiem „Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia”,
- pełnomocnictwo do podejmowania czynności faktycznych i prawnych z dnia 15 stycznia 2024 r., udzielone przez Prezesa Zarządu EG PV 1 Sp. z o.o., Pani Magdalenie Klimczyk oraz dwóm innym pełnomocnikom z firmy Windhunter Service Sp. z o.o. w Koszalinie, ważne do dnia 31 grudnia 2024 r.,
- dowód wniesienia opłaty skarbowej za wniosek oraz pełnomocnictwo.

Wniosek odpowiada warunkom określonym w art. 52 ust. 2 cytowanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.).

Zawiadomienie z dnia 26 marca 2024 r. o wszczęciu postępowania w sprawie o ustalenie warunków zabudowy na planowaną inwestycję doręczone zostało stronom postępowania. Strony zostały pouczone o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie oraz

możliwości wnoszenia wniosków i zastrzeżeń. W przepisowym terminie uwag i zastrzeżeń nie wniesiono.

Starosta Kętrzyński, Postanowieniem RŚ.6123.179.2024 z dnia 05.06.2024 r. uzgodnił bez zastrzeżeń w zakresie ochrony gruntów rolnych, projekt Decyzji Nr 12/2024 o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji z adnotacją, że grunty na której realizowana będzie inwestycja w części są gruntami pochodzenia organicznego, co wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej. Odpowiednie zapisy zostały wprowadzone w załączniku tekstowym nr 1 i 2 do niniejszej decyzji w pkt. dotyczącym ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Projekt decyzji, w trybie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, wysłano do uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie. Wg potwierdzenia odbioru Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie otrzymał projekt decyzji Nr 12/2024 o warunkach zabudowy w dniu 06.05.2024 r.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie nie zajął stanowiska w terminie określonym w art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1, tj. w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Termin uzgodnienia upłynął w dniu 20.05.2024 r. W związku z tym w myśl art. 53 ust. 5 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Przepisy (...) art. 53 ust. 3 - 5a (...) stosuje się do decyzji o warunkach zabudowy”.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie, Postanowieniem ZDP.DT.5330.52.2024 z dnia 09.05.2024 r. uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogi powiatowej nr 1968N Święta Lipka – Wilkowo – Gronowo – DP1618N.

Postanowieniem z dnia 09.05.2024 r., znak: BO.ZPU.521.4.142.2024 Państwowe Gospodarstwo Wodne-Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Olsztynie uzgodniło projekt decyzji nr 12/2024 w zakresie melioracji wodnych informując jednocześnie, że na terenie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych (sączki, dreny, zbieracze drenarskie, rowy melioracyjne, rurociąg grawitacyjny) które należy utrzymać w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń – w przypadku uszkodzenia przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

Na obszar objęty wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Art. 59 ust. 1 i art. 56 ustawy u.p.z.p. jw. stanowią: „*Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych (...) wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy (...) Nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi (...)*”.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ spełnione zostały łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a planowana inwestycja nie koliduje z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Urzędu Gminy w Reszlu w terminie 14 dni od jej doręczenia.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



Z up. BURMISTRZA RESZLA

Piotr Chłamik
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno - Budowlanego

Załączniki:

- Nr 1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy – część tekstowa i graficzna (część graficzna str. 1 – schemat podziału arkuszy oraz arkusze map od nr 1 do 9 w skali 1:1000)
- Nr 2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu – część tekstowa i graficzna.

*Załącznik graficzny do niniejszej decyzji w postaci arkuszy map w skali 1:1000 (ARKUSZ 1 do 9) obejmujących szczegółowy obszar inwestycji dołącza się jedynie do egzemplarza decyzji Wnioskodawcy: EG PV 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim.
W/w załącznik graficzny pozostaje do wglądu dla stron postępowania w Urzędzie Gminy w Reszlu i może być wydany na wniosek zainteresowanej strony postępowania.*

Decyzję otrzymują:

1. Wnioskodawca: EG PV 1 Sp. z o.o. na ręce pełnomocnika, p. Magdaleny Klimczyk
2. Strony postępowania wg rozdzielnika

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Kętrzynie, Wydział Architektury, Budownictwa i Inwestycji,
Plac Grunwaldzki 1, 11-400 Kętrzyn
2. A/a

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. arch. Maciej Ciborowski
nr upr. planowania przestrz. 1276/92
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
MA-0144

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy - Część tekstowa.

1. Charakterystyka inwestycji.
 - a) Rodzaj inwestycji: instalacja fotowoltaiczna służąca produkcji energii elektrycznej ze źródła odnawialnego, bazującej na przetwarzaniu energii słonecznej, stanowiąca działalność przemysłową.
 - b) Łączna moc wytwarzanej energii do 30 MW.
 - c) Teren zajęty pod inwestycję do ok. 37,93 ha na działce o łącznej powierzchni 43,45 ha.
 - d) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 378 500 m².
 - e) Powierzchnia podlegająca przekształceniu do 294 540 m².
 - f) Określenie planowanych urządzeń:
 - moduły/panele fotowoltaiczne o mocy ok. 1200 W każdy, o łącznej mocy do ok. 30 MW.
 - panele fotowoltaiczne umieszczone na stelażach metalowych, ustawionych na gruncie, w rzędach o kierunku wschód-zachód, panele nachylone po kątem ok. 30⁰,
 - inwertery/przetwornice prądu stałego na prąd zmienny w ilości ok. 15 szt. na 1 MW,
 - kontenerowe stacje transformatorowe/rozdzielnice SN/nN w ilości 16 szt., o powierzchni zabudowy maksymalnie do 40 m² każda i wysokości do ok. 4,0 m, umieszczone na gruncie,
 - stacja transformatorowa SN/WN (GPO) o wymiarach ok. 80 x 80 m, chłodzona wirnikiem klatkowym, generująca dźwięki o poziomie do 90 dB,
 - opcjonalne magazyny energii, o pojemności ok. 5 MWh, o powierzchni zabudowy ok. 40 m² i wysokości do ok. 3,5 m, zlokalizowane w pobliżu stacji GPO.
 - linie kablowe podziemne łączące poszczególne rzędy ze stacją automatycznej kontroli,
 - układy pomiarowe - zgodnie z warunkami przyłączenia.
 - g) Wnioskowane instalacje i urządzenia nie powiązane trwale z gruntem.
 - h) Instalacja bezobsługowa, nie wymagająca trwałego zagospodarowania terenu.
 - i) Wykonanie wewnętrznych dróg manewrowo-komunikacyjnych na działce nr 1 o nawierzchni gruntowej.
 - j) Miejsca postojowe o nawierzchni nieutwardzonej, min po jednym miejscu przy każdej stacji transformatorowej, ok. 17 msc.
 - k) Budowa ogrodzenia terenu inwestycji: ogrodzenie z siatki o wysokości do 2,5 m.
 - l) Instalacja monitoringu wizyjnego oraz systemu alarmowego.
 - m) Instalacja oświetlenia terenu elektrowni.
 - n) Instalacja odgromowa.
 - o) Budowa przyłącza do odbioru wytworzonej energii stanowi odrębne przedsięwzięcie, zgodnie z warunkami określonymi przez Energa Operator S.A., Zakład Energetyczny Olsztyn.
2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) Moduły fotowoltaiczne należy rozmieścić w terenie w regularnych, równoległych rzędach.
 - b) Całkowita wysokość urządzeń paneli fotowoltaicznych maksymalnie do 4,0 m.
3. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi.
 - a) Szczegółowe warunki zgodnie z Decyzją środowiskową jak niżej, pkt d).
 - b) W przypadku zastosowania transformatorów olejowych, należy zapewnić rozwiązanie techniczne uniemożliwiające przedostanie się oleju do gruntu oraz neutralizację ewentualnego wycieku.
 - c) Instalacja elektrowni fotowoltaicznej bazującej na przetwarzaniu energii słonecznej o powierzchni terenu inwestycji do 37,93 ha, kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących poten-

cialnie znacząco oddziaływać na środowisko (Rozp. R. M. z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839).

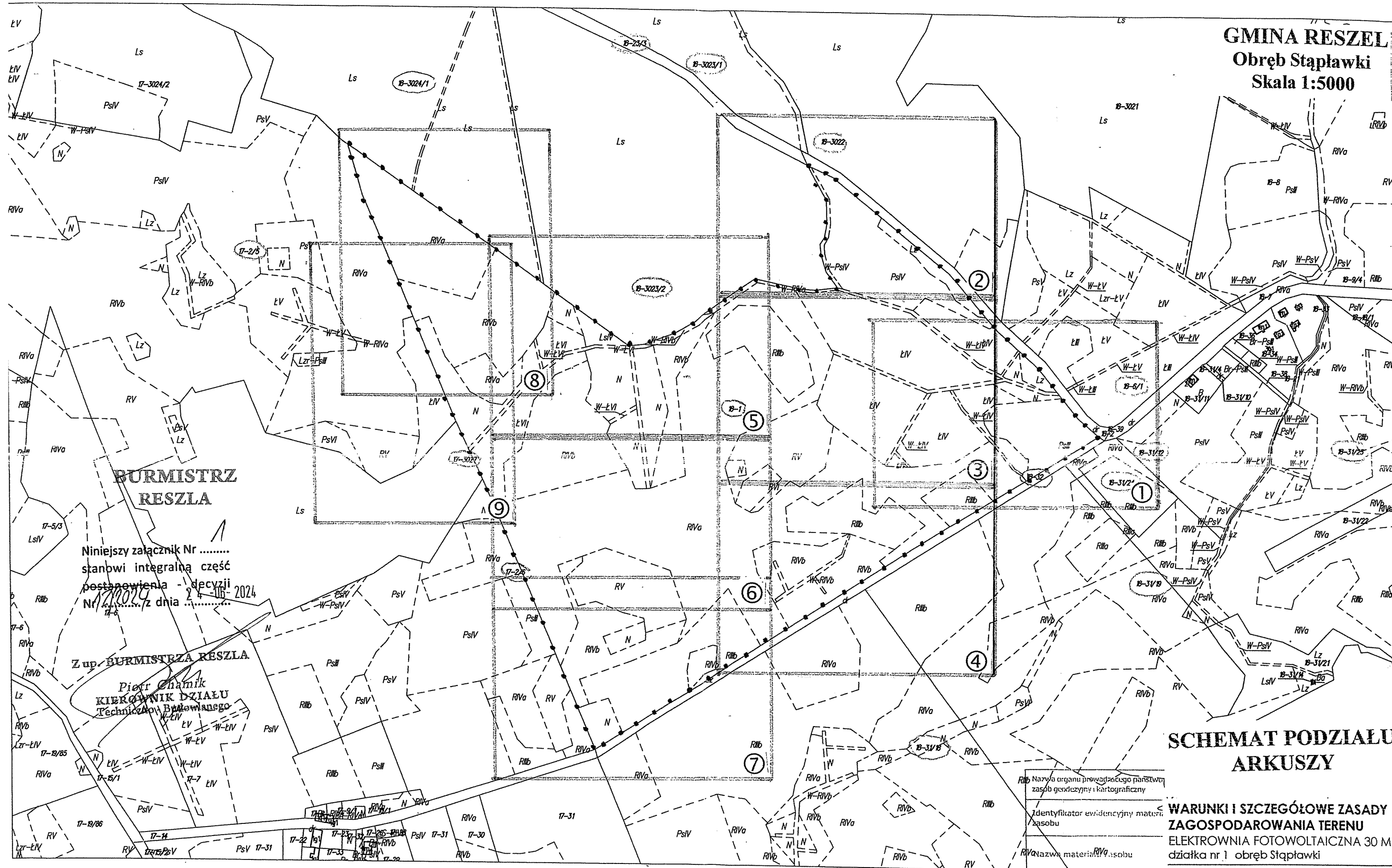
- d) Burmistrz Reszla, po zebraniu opinii i dokonaniu wymaganych uzgodnień, z uwzględnieniem przedłożonego w dniu 08.02.2022 r. raportu oddziaływania na środowisko, wydał dla przedmiotowej inwestycji decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach: decyzja nr 1/2023 z dnia 08 maja 2023 r., znak: TB.6220.14.2021.ROŚ, stwierdzając brak potrzeby ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
 - e) Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody.
 - f) Usuwanie nadmiernie wyrosniętej roślinności w obrębie urządzeń elektrowni poprzez wykaszanie, bez użycia herbicydów.
 - g) Mycie paneli samoczynne wodą opadową, a w przypadku konieczności mycie wyłącznie czystą wodą bez użycia środków chemicznych i myjących.
 - h) Panele fotowoltaiczne należy pokryć powłokami antyrefleksyjnymi.
 - i) Mechaniczne urządzenia chłodzenia transformatorów umieszczone na zewnątrz kontenera stacji transformatorowej (wirniki) należy zabezpieczyć siatką uniemożliwiającą dostęp dla ptaków i zwierząt.
 - j) W celu zapewnienia bezpieczeństwa i zabezpieczenia przed dostępem osób niepowołanych, teren elektrowni należy ogrodzić, wykonać oświetlenie terenu z automatycznym załączaniem oświetlenia, wyposażyć w instalacje monitoringu i alarmowe oraz instalację odgromową.
 - k) Ogrodzenie terenu elektrowni należy wykonać w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt oraz przejścia dla zwierząt większych.
 - l) Obszar oddziaływania planowanych urządzeń przedsięwzięcia zawiera się w granicach wydzielonego i ogrodzonego terenu inwestycji o powierzchni do ok. 37,93 ha na działce geodezyjnej nr 1 obręb Stąpławki, o powierzchni całkowitej 43,45 ha.
 - m) Teren inwestycji znajduje się na obszarze terenów rolniczych. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 300 i 350 m od granic obszaru inwestycji.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego: w północnej części terenu inwestycji zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, podlegające ochronie.
- a) Zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 840):
 - i. ust. 1a: Osoba (...) która zamierza realizować (...) roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego - jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków,
 - ii. ust. 2: Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji (...),
 - iii. ust. 3: Egzemplarz dokumentacji badań, o których mowa w ust. 1a, podlega po ich zakończeniu nieodpłatnemu przekazaniu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.
 - b) Przed realizacją planowanej inwestycji niezbędne jest przeprowadzenie badań archeologicznych, których wyniki potwierdzą lub wykluczą konieczność sprawowania dalszej ochrony na przedmiotowym terenie.
 - c) Na prowadzenie badań o których mowa w lit. b) należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
5. Ochrona gruntów rolnych.
- a) Inwestycji planowana jest na działce nr 1 obr. Stąpławki o całkowitej powierzchni 43,45 ha na gruntach sklasyfikowanych jako RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI, ŁIV, ŁVI, PsIII, PsIV, LsIV, Lz, W-ŁIV, W-

- łVI, W-PsIV, W-RIVa, W-RIVb oraz N, które zgodnie z mapą glebowo-rolniczą są w części pochodzenia organicznego.
- b) Inwestycja nie będzie realizowana na gruntach rolnych kl. III i wyżej oraz leśnych.
- c) Realizacja inwestycji na części gruntów pochodzenia organicznego wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
- d) Inwestycja nie może spowodować niekorzystnych zmian stosunków wodnych na terenie przyległym. W przypadku uszkodzenia napotkanych w czasie realizacji inwestycji urządzeń melioracyjnych, inwestor zobowiązany jest do naprawienia szkody na własny koszt.
6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- a) Zaopatrzenie awaryjne w energię elektryczną zgodnie z warunkami określonymi przez Energa Operator S.A., Zakład Energetyczny Olsztyn, Rejon Kętrzyn.
- b) Inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w media techniczne: wody, ogrzewania, odprowadzenia ścieków.
- c) Usuwanie odpadów stałych wytworzonych na etapie realizacji inwestycji oraz w trakcie okresowej obsługi i czynności serwisowych, poprzez składowanie w pojemnikach umożliwiających segregację, i wywóz lub utylizację przez uprawnionego odbiorcę gospodarki odpadami w Gminie.
- d) Przyłącze/linia energetyczna do odbioru wytworzonej energii stanowi odrębne przedsięwzięcie.
- e) Instalacja projektowana jest jako bezobsługowa, nie będzie wytwarzać odpadów ani ścieków, za wyjątkiem etapu budowy oraz okresowych czynności serwisowych.
- f) Wjazd na teren inwestycji z drogi powiatowej na działce nr 2 na warunkach określonych przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie, lub/oraz z drogi gminnej na działce nr 32 stanowiącej własność Gminy Reszel.
- g) Nie przewiduje się budowy nieprzepuszczalnych nawierzchni utwardzonych na obszarze dojazdów i placów manewrowych terenu inwestycji.
7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.
- Należy spełnić wymagania ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności:
- a) uzyskanie prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane,
- b) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, zakłócenia elektryczne i zakłócenia wywołane polem magnetycznym,
- c) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez możliwe oślnienie (oślepienie) światłem słonecznym odbitym od urządzeń paneli fotowoltaicznych.
8. Roboty budowlane elektrowni - instalacji fotowoltaicznej wraz z budową towarzyszącej infrastruktury, wymagają pozwolenia na budowę o które należy wystąpić do Starosty Kętrzyńskiego.

Z up. BURMISTRZA RESZLA

Piotr Chmielek
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno - Budowlanego

GMINA RESZEL
Obręb Stąpławki
Skala 1:5000



Obręb Stąpławki Uwaga: o – punkt prawnie chroniony na podst.
skala 1:5000 art. 15 ust. 3 ustawy z dn. 17 maja 1989r.
– Prawo Geodezyjne i Kartograficzne

SCHEMAT PODZIAŁU ARKUSZY

**WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA 30 MW
działka nr 1 obręb Stąporków

część graficzna str. 1 skala 1:5000
ORIENTACJA, PODZIAŁ ARKUSZY

— LINE ROZGRANICZAJĄCE
DZIAŁKĘ

PODZIAŁ ARKUSZY

ŁĄCZY ARKUSZ 3

18-6/1
**BURMISTRZ
RESZLA**

Niniejszy załącznik Nr
stanowi integralną część
postanowienia - decyzji
Nr z dnia 24-06-2024

Z up. BURMISTRZA RESZLA
Piotr Głaznik
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno-Budowlanego

**WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY
ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA 30 MW
działka nr 1 obręb Stąpławki**

część graficzna **ARKUSZ 1**

- GRANICE DZIAŁKI
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA
- 154/37 NUMERY DZIAŁEK
STRON POSTĘPOWANIA
- GRANICA OBSZARU INWESTYCJI

MACIEJ CZARNOŚĆ
mgr inż. architekt
ul. Budowlana 10, Reszel

GMINA RESZEL
Obręb Stąpławki
Skala 1:1000
ARKUSZ 2

**BURMISTRZ
RESZLA**

Niniejszy załącznik Nr
stanowi integralną część
postanowienia - decyzji
Nr z dnia 2024

Z up. BURMISTRZA RESZLA

Piotr Chmielewski
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno - Budowlanego

**WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA 30 MW
działka nr 1 obręb Stąpławki

część graficzna **ARKUSZ 2**

—•—•— GRANICE DZIAŁKI
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

(154/37) NUMERY DZIAŁEK
STRON POSTĘPOWANIA

[] GRANICA OBSZARU INWESTYCJI

ŁĄCZY ARKUSZ 3

MAPA...
Upr. budowl. 154/37/23

ŁĄCZY ARKUSZ 2

GMINA RESZEI
Obręb Stąpławki
Skala 1:1000
ARKUSZ 3

ŁĄCZY ARKUSZ 5, 6

ŁĄCZY ARKUSZ 1

BURMISTRZ
RESZLA

Niniejszy załącznik Nr
stanowi integralną część
postanowienia - decyzji
Nr z dnia 24-06-2024

Zup. BURMISTRZA RESZLA

Piotr Charnik
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno - Budowlanego

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY
ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA 30 MW
działka nr 1 obręb Stąpławki

część graficzna ARKUSZ 3

- GRANICE DZIAŁKI
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA
- NUMERY DZIAŁEK
STRON POSTĘPOWANIA
- GRANICA OBSZARU INWESTYCJI

MACIEJ CIBOROWSKI
mgr inż. architekt
Up. budowl. St-700/83

ŁĄCZY ARKUSZ 4

ŁĄCZY ARKUSZ 3

GMINA RESZEL
Obręb Stąpławki
Skala 1:1000

ARKUSZ 4

18-1

R11b

R11b

R11b

W-R11b

18-32

18-31/19

18-31/18

ŁĄCZY ARKUSZ 6, 7

BURMISTRZ
RESZLA

Niniejszy załącznik Nr
stanowi integralną część
postanowienia - decyzji
Nr z dnia 2024

Z up. BURMISTRZA RESZLA

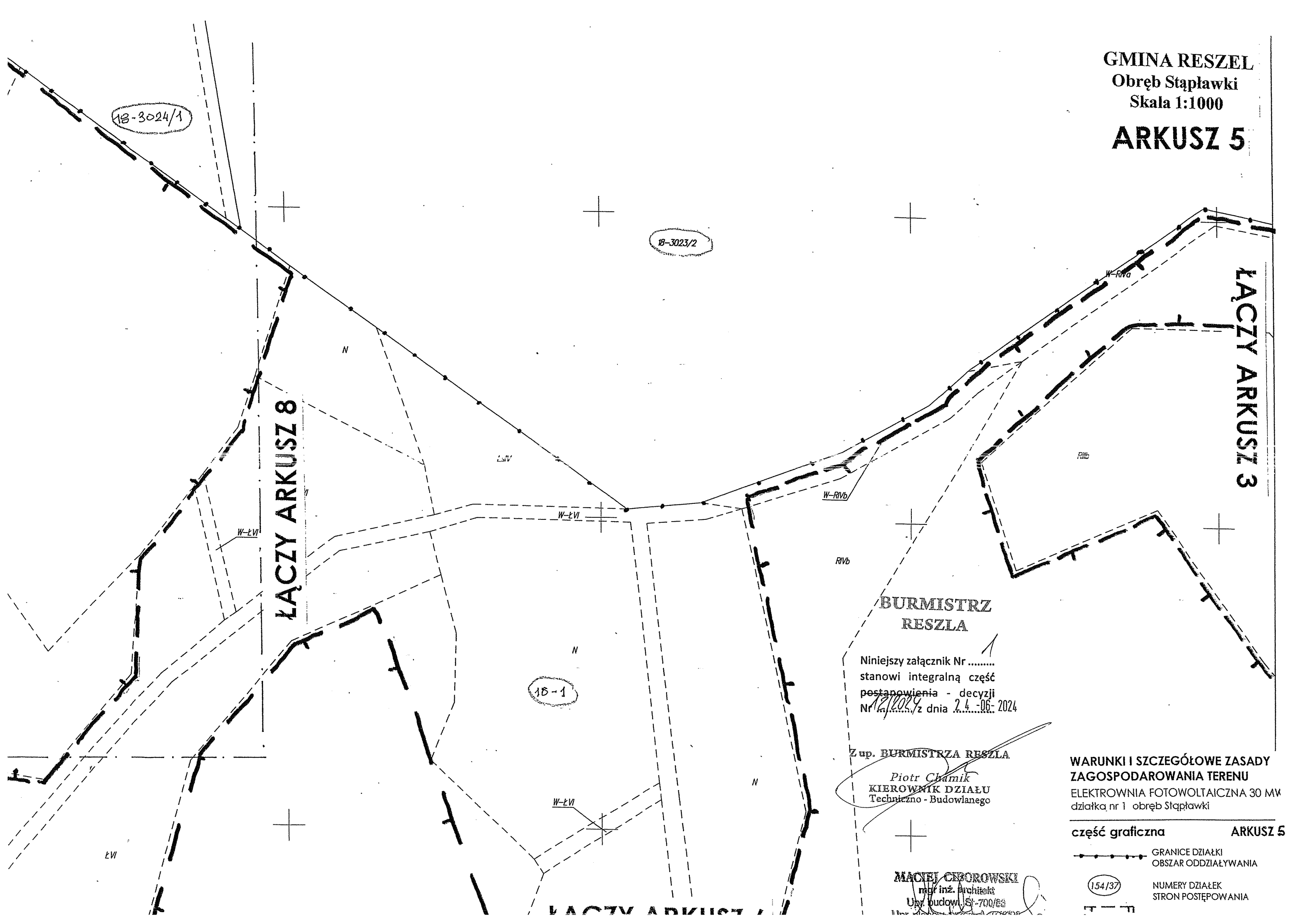
Piotr Chamik
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno - Budowlanego

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY
ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA 30 MW
działka nr 1 obręb Stąpławki

część graficzna ARKUSZ 4

- GRANICE DZIAŁKI
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA
- NUMERY DZIAŁEK
STRON POSTĘPOWANIA

MACIEJ GIEROROWSKI
mgr inż. architekt
Upz. budowl. SI-700/83



BURMISTRZ
 RESZLA

Niniejszy załącznik Nr
 stanowi integralną część
 postępowania - decyzji
 Nr z dnia 2.4.2024

Z up. BURMISTRZA RESZLA
 Piotr Chamiński
 KIEROWNIK DZIAŁU
 Techniczno - Budowlanego

MACIEJ CIBOROWSKI
 mgr inż. architekt
 Up. budowl. S-700/ES

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY
 ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA 30 MW
 działka nr 1 obręb Stąpławki

część graficzna ARKUSZ 5
 ———— GRANICE DZIAŁKI
 ———— OBSZAR ODDZIAŁYWANIA
 (154/37) NUMERY DZIAŁEK
 STRON POSTĘPOWANIA

EW

ŁĄCZY ARKUSZ 5

GMINA RESZEL
Obręb Stąpławki
Skala 1:1000

ARKUSZ 6

ŁĄCZY ARKUSZ 9

ŁĄCZY ARKUSZ 3, 4

BURMISTRZ
RESZLA

Niniejszy załącznik Nr
stanowi integralną część
postanowienia - decyzji
Nr z dnia ...24-06-2024

Z up. BURMISTRZA RESZLA

Piotr Chłamik
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno - Budowlanego

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY
ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA 30 MW
działka nr 1 obręb Stąpławki

część graficzna ARKUSZ 6

- GRANICE DZIAŁKI
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA
- NUMERY DZIAŁEK
STRON POSTĘPOWANIA
- GRANICA OBSZARU INWESTYCJI

MACIEJ CIBOŁOWSKI
mgr inż. architekt
Upr. Wzrost. 700/83

ŁĄCZY ARKUSZ 7

17-2/6

18-1

154/37

ŁĄCZY ARKUSZ 6

GMINA RESZEL
Obręb Stąpławki
Skala 1:1000

ARKUSZ 7

ŁĄCZY ARKUSZ 4

**BURMISTRZ
RESZLA**

Niniejszy załącznik Nr
stanowi integralną część
~~postanowienia~~ decyzji
Nr z dnia 24-06-2024

Z up. BURMISTRZA RZESZŁA

Piotr Charnik
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno - Budowlanego

**WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA 30 MW
działka nr 1 obręb Stąptawki

część graficzna ARKUSZ 7

GRANICE DZIAŁKI
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

154/37 NUMERY DZIAŁEK
STRON POSTĘPOWANIA

GRANICA OBSZARU INWESTYCJI

18-31/18

MADEI CIBROWSA

18-3023/2

18-3024/1

18-1

17-2/5

ŁĄCZY ARKUSZ 5

ŁĄCZY ARKUSZ 9

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY
ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ELEKTROWNIA FOTOWOLTAIICZNA 30 MW
działka nr 1 obszar Stąpławki

ARKUSZ 8
część graniczna
GRANICE DZIAŁKI
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

NUMERY DZIAŁEK
STRON POSTĘPOWANIA
GRANICA OBSZARU INWESTYCJI

154/37

BURMISTRZ
RESZLA

Niniejszy załącznik Nr
stanowi integralną część
postanowienia - decyzji
Nr z dnia 2024

Z up. BURMISTRZA RESZLA
Piotr Charniak
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno - Budowlanego

MACIEJ CIEGOROWSKI
Wyłina architekt
Up. budowl. SI-700/88
Up. planow. przestrz. 1276/82

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY
ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNA 30 MW
działka nr 1 obręb Stąpławki

część graficzna ARKUSZ 9

GRANICE DZIAŁKI
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

NUMERY DZIAŁEK
STRON POSTĘPOWANIA

GRANICA OBSZARU INWESTYCJI

154/37

17-2/6

MACIEJ CIECHANOWSKI

Ubiegający się o pozwolenie na budowę

Upr. plan. i bud. 1276/92

ŁĄCZY ARKUSZ 8

BURMISTRZ
RV RESZLA

Niniejszy załącznik Nr
stanowi integralną część
postanowienia - decyzji
Nr 1276/92 z dnia 21.06.2024

Z upr. BURMISTRZA RESZLA
Piotr Chamiński
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno - Budowlanego

R/Va

R/Vb

R/Vc

R/V

N

PsVI

W-LV

W-R/Va

18-1

17-2/5

17-3027

Analiza warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu - Część tekstowa.

1. Lokalizacja inwestycji i obszar objęty analizą.

2. Obszar wskazany w części graficznej, znajduje się we wschodniej części Gminy w obrębie Stąpławki, po zachodniej stronie drogi powiatowej 1968N Święta Lipka – Wilkowo, na obszarze terenów rolnych i terenów leśnych.
3. Wyznaczenie obszaru do przeprowadzenia analizy wymaganej art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2399).
 - a) Dla przedmiotowej inwestycji wyznaczono front terenu objętego inwestycją o szerokości ok. 200 m, od strony wschodniej, od strony drogi powiatowej na działce nr 2.
 - b) Ze względu na znaczną powierzchnię analizowanego obszaru, oraz charakter niezurbanizowanego zagospodarowania terenu użytków rolnych lub leśnych, granice obszaru analizowanego wyznaczone w zmniejszonej odległości ok. 200 m. wokół granic terenu inwestycji gdzie istniejące zagospodarowanie stanowią wyłącznie tereny rolne, leśne lub zalesione, oraz nieużytki. Granice analizowanego terenu określono na mapie w skali 1:5000.

4. Analiza stanu faktycznego.

5. Charakterystyka inwestycji.

- a) Rodzaj inwestycji: instalacja fotowoltaiczna służąca produkcji energii elektrycznej ze źródła odnawialnego, bazującej na przetwarzaniu energii słonecznej, stanowiąca działalność przemysłową.
- b) Łączna moc wytwarzanej energii do 30 MW.
- c) Teren zajęty pod inwestycję do ok. 37,93 ha na działce o łącznej powierzchni 43,45 ha.
- d) Określenie planowanych urządzeń:
 - moduły/panele fotowoltaiczne o mocy ok. 1200 W każdy, o łącznej mocy do ok. 30 MW.
 - panele fotowoltaiczne umieszczone na stelażach metalowych, ustawionych/zakotwionych w gruncie bez fundamentów, w rzędach o kierunku wschód-zachód, panele nachylone po kącie ok. 30^o,
 - inwertery/przetwornice prądu stałego na prąd zmienny w ilości ok. 15 szt. na 1 MW,
 - kontenerowe stacje transformatorowe/rozdzielnice SN/nN w ilości 16 szt., o powierzchni zabudowy maksymalnie do 40 m² każda i wysokości do ok. 4,0 m, umieszczona na gruncie,
 - stacja transformatorowa SN/WN (GPO) o wymiarach ok. 80 x 80 m, chłodzona wirnikiem klatkowym, generująca dźwięki o poziomie do 90 dB,
 - opcjonalne magazyny energii, o pojemności ok. 5 MWh, o powierzchni zabudowy ok. 40 m² i wysokości do ok. 3,5 m, zlokalizowane w pobliżu stacji GPO.
 - linie kablowe podziemne łączące poszczególne rzędy ze stacją automatycznej kontroli,
 - układy pomiarowe - zgodnie z warunkami przyłączenia.
- e) Wnioskowane instalacje i urządzenia nie powiązane trwale z gruntem.
- f) Instalacja bezobsługowa, nie wymagająca trwałego zagospodarowania terenu.
- g) Wykonanie wewnętrznych dróg komunikacyjnych oraz min. 17 miejsc postojowych przy stacjach transformatorowych, o nawierzchni gruntowej.

- h) Budowa ogrodzenia terenu inwestycji: ogrodzenie z siatki o wysokości 2 do 2,5 m, z prześwitem min. 20 cm nad ziemią, dla migracji drobnych zwierząt.
 - i) Instalacja oświetlenia, monitoringu wizyjnego oraz systemu alarmowego oraz instalacja odgromowa.
 - j) Budowa przyłącza do odbioru wytworzonej energii stanowi odrębne przedsięwzięcie, zgodnie z warunkami określonymi przez Energa Operator S.A., Zakład Energetyczny Olsztyn.
6. Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu.
- a) Zaopatrzenie w energię elektryczną do celów eksploatacyjnych oraz budowa przyłącza do odbioru wytworzonej energii stanowi odrębne przedsięwzięcie, zgodnie z warunkami określonymi przez Energa Operator S.A., Zakład Energetyczny Olsztyn.
 - b) Brak jest uzbrojenia w wodę i kanalizację. Możliwe jest okazjonalne zaopatrzenie w wodę do celów mycia paneli z dowożonych pojemników / beczkowsów. Ścieki przemysłowe ani bytowe nie będą powstawały.
 - c) Odprowadzenie wód opadowych z dachów kontenerów i terenu gruntowych dróg dojazdowych i manewrowych: powierzchniowe na teren inwestycji.
 - d) Przy założeniu rozwiązań przedstawionych we wniosku, pod względem możliwości obsługi w infrastrukturę techniczną realizacja zamierzenia jest możliwa.
7. Infrastruktura drogowa.
- a) Dostęp do drogi publicznej bezpośredni z drogi powiatowej nr 1968N na działce nr 2, oraz z drogi gminnej na działce nr 32 stanowiącej własność Gminy Reszel.
8. Ochrona gruntów rolnych i leśnych.
- a) Teren zajęty pod inwestycję ok. 37,93 ha na działce nr 1 o łącznej powierzchni 43,45 ha, obejmującej grunty sklasyfikowane jako RIIB, RIVa, RIVb, RV, RVI, LIV, LVI, PsIII, PsIV, LsIV, Lz, W-LIV, W-LVI, W-PsIV, W-RIVa, W-RIVb oraz N. Planowany teren inwestycji nie obejmuje gruntów leśnych oraz gruntów rolnych klasy III lub wyższej.
 - b) Realizacja inwestycji na części gruntów pochodzenia organicznego wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.
 - c) W aktualnym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Reszel* (Uchwała nr LXI/405/2022 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 29 września 2022 r.), dla objętego analizą obszaru określono kierunek zagospodarowania i użytkowania terenu jako „rolnicza przestrzeń produkcyjna”.
9. Analiza stanu własności terenu objętego inwestycją oraz terenów przyległych określonych w załączniku graficznym.
- a) Przedmiotowa działka nr 1 stanowi współwłasność prywatną.
 - b) Przylegająca od strony wschodniej działka drogowa nr 2 stanowi własność powiatu kętrzyńskiego, w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Kętrzynie, ul. Bałtycka 20, 11-400 Kętrzyn.
 - c) Sąsiadujące poprzez drogę od strony północno-wschodniej działki leśne nr 3023/1 i nr 3022 stanowią własność Skarbu Państwa, w zarządzie: Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Mrągowo, ul. Warszawska 49, 11-700 Mrągowo.
 - d) Sąsiadujące poprzez drogę od strony południowo-wschodniej działki nr 6/1 i nr 31/12 stanowią własność prywatną.
 - e) Przylegająca od strony południowej działka drogowa nr 32 stanowi własność gminy Reszel, Rynek 24, 11-440 Reszel.
 - f) Sąsiadujące poprzez drogę od strony południowej działki nr 31/24, nr 31/25, nr 31/19 i nr 31/18 stanowią własność prywatną.
 - g) Sąsiadująca poprzez drogę od strony południowo-zachodniej działka nr 31 stanowi współwłasność prywatną.

- h) Przylegająca od strony zachodniej działka nr 2/6 stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie: Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ul. Bartosza Głowackiego 6, 10-448 Olsztyn.
- i) Przylegająca od strony zachodniej działka leśna nr 3027 stanowi własność Skarbu Państwa, w zarządzie: Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Mrągowo, ul. Warszawska 49, 11-700 Mrągowo.
- j) Przylegająca od strony zachodniej działka nr 2/5 stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie: Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ul. Bartosza Głowackiego 6, 10-448 Olsztyn.
- k) Przylegające od strony północnej działki leśne nr 3024/1 i nr 3023/2 stanowią własność Skarbu Państwa, w zarządzie: Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Mrągowo, ul. Warszawska 49, 11-700 Mrągowo.

10. Analiza otaczającego zagospodarowania terenu.

- a) W otoczeniu i sąsiedztwie wnioskowanej lokalizacji farmy fotowoltaicznej tereny użytkowane są rolniczo lub gospodarką leśną. Najbliżej położone od granic wnioskowanych urządzeń farmy fotowoltaicznej budynki mieszkalne znajdują się w odległości:
 - i. od strony południowo-zachodniej ok. 350 m,
 - ii. od strony południowo-wschodniej ok. 300 m.

11. Analiza stanu prawnego.

12. Warunki i zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (dalej u.p.z.p.).

- a) Na obszar objęty wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- b) Poddano analizie zgodność wnioskowanej inwestycji z art. 61 ust. 1 ustawy u.p.z.p., który stanowi: *„Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:*
 - 1) (...) – nie ma zastosowania, zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., p. c) poniżej,
 - 2) (...) – nie ma zastosowania, zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., p. c) poniżej,
 - 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (...) jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*, - warunek spełniony, pkt 6 jw.,
 - 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, (...) - warunek spełniony*, pkt 8 jw.,
 - 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi* - warunek spełniony, pkt 13 poniżej,
 - 6) (...) - nie dotyczy”
- c) Art. 61 ust. 3 u.p.z.p. jw. stanowi: *„Przepisów [art. 61] ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do (...) instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”*.

13. Warunki i zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych

- a) Instalacja farmy fotowoltaicznej bazującej na przetwarzaniu energii słonecznej o powierzchni zabudowy do 37,93 ha, kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Rozp. R. M. z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839).
- b) Burmistrz Reszla, po zebraniu opinii i dokonaniu wymaganych uzgodnień z uwzględnieniem przedłożonego przez inwestora w dniu 08.02.2022 r. raportu oddziaływania na środowisko, po wznowieniu zawieszonego postępowania w sprawie, wydał dla przedmiotowej inwestycji decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach: decyzja z dnia 08 maja 2023 r., znak: TB.6220.14.2021.ROŚ, stwierdzając brak potrzeby

ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

- c) Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody.
 - d) Działka nr 1 nie jest objęta strefą ochrony konserwatorskiej. W północnej części terenu inwestycji występuje podlegające ochronie stanowisko archeologiczne.
 - e) Na terenie inwestycji zawartym w granicach działki nr 1 obręb Stąpławki nie występują inne warunki i ograniczenia szczególne wynikające z przepisów odrębnych.
14. W przeprowadzonym postępowaniu, wymaganym art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykazano, że spełnione zostały łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a planowana inwestycja nie koliduje z przepisami odrębnymi, co pozwala na określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 30 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 1 obręb Stąpławki w gminie Reszel.

Z up. BURMISTRZA RESZLA

Piotr Chałupnik
KIEROWNIK DZIAŁU
Techniczno - Budowlanego

