

Olecko, dnia 19 października 2022r.

**BURMISTRZ OLECKA**

**PGN.6730.81.2022**

**DECYZJA**

**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r., poz. 2000) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 59 ust. 1, art. 60 ust 1, art.61 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy z dnia 28 czerwca 2022r. (data wpływu), złożonego przez inwestora pn. **OX2 Green Sp. z o.o., 00-131 Warszawa, ul. Grzybowska 2/29**, działającego przez pełnomocnika **P. Macieja Biernackiego**,

**u s t a l a m**

**na rzecz inwestora pn. OX2 Green Sp. z o.o.,**

**00-131 Warszawa, ul. Grzybowska 2/29,**

**warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej PV Olecko 2 wraz z infrastrukturą techniczną, na działkach ozn. nr geod.: 167/11, 178 obręb ewidencyjny Babki Oleckie i na działce ozn. nr geod. 17/1 obręb ewidencyjny Dąbrowskie, gmina Olecko.**

**1. Rodzaj inwestycji oraz ustalenia dotyczące funkcji terenu:**

Budowa farmy fotowoltaicznej PV Olecko 2 wraz z infrastrukturą techniczną, na działkach ozn. nr geod.: 167/11, 178 obręb ewidencyjny Babki Oleckie i na działce ozn. nr geod. 17/1 obręb ewidencyjny Dąbrowskie, gmina Olecko.

Funkcja terenu – teren obiektów i urządzeń technicznych farmy fotowoltaicznej.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

**2.1. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:**

1) W zakres planowanej inwestycji wchodzi budowa farmy fotowoltaicznej PV Olecko 2

**o mocy do 65MW** składającej się z:

- **paneli fotowoltaicznych (PV) w ilości do 90 000 sztuk, osadzonych na stelażach stalowo-aluminiowych zakotwionych w podłożu o wysokości do 4m;**

- transformatorowej;
- kontenerów technicznych;
- sieci energetycznej kablowej na potrzeby dostarczenia energii do stacji transformatorowych;
- przyłączy elektroenergetycznych;
- inwerterów;
- dróg wewnętrznych;
- ogrodzenia terenu;

2) Powierzchnia wnioskowanych działek wynosi - **69,3430ha**;

3) Linia zabudowy - nieprzekraczalna wyznaczona w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;

4) Nieustalone w decyzji warunki zabudowy regulują (odpowiednio) przepisy ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.) oraz przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r., poz.1225).

2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) Teren inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022r. poz. 916);

2) Zgodnie z §3 ust.1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839), zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1ha, na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody, kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

Powierzchnia wnioskowanych działek wynosi - **69,3430ha**;

**Burmistrz Olecka decyzją znak: GKO.6220.12.2021 z dnia 10 września 2021r., stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) PV Olecko o mocy do 100MW, realizowanej w granicach działek o numerach ewidencyjnych : 85/16, 167/3, 178 w obrębie Babki Oleckiej oraz działki o numerze ewidencyjnym 17/1 w obrębie Dąbrowskie, gmina Olecko.**

Wymieniona w ww. decyzji działka nr 167/3 w obrębie Babki Oleckie uległa podziałowi i powyższy teren inwestycji jest obecnie oznaczony numerem ewidencyjnym 167/11.

Teren inwestycji wskazany w decyzji środowiskowej jest tożsamy z terenem, który powstał po podziale ww. działki, a tym samym teren inwestycji w decyzji środowiskowej dotyczy obszaru, dla którego ustalono warunki zabudowy.

3) Inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r. poz. 1973 ze zm.);

4) Inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021r. poz. 1326 ze zm.):

W skład działki ozn. nr geod. 167/11 o powierzchni 65,3803ha (obręb Babki Oleckie) wchodzi:

- grunty orne RV1a o pow. 29,0094ha;
- grunty orne RV1b o pow. 16,7592ha;
- grunty orne RV o pow. 10,48ha;
- łąki łV o pow. 1,5821ha;
- pastwiska trwałe PsIV o pow. 1,2159ha;
- lasy LsIV o pow. 2,9714ha;
- nieużytki N o pow. 1,7923ha;
- grunty zadrzewione i zakrzewione Lz o pow. 1,57ha;

W skład działki ozn. nr geod. 178 o powierzchni 0,18ha (obręb Babki Oleckie) wchodzi:

- grunty orne RV1a;

W skład działki ozn. nr geod. 17/1 o powierzchni 3,7827ha (obręb Dąbrowskie) wchodzi:

- grunty orne RV1a o pow. 3,6895ha;
- grunty pod rowami W o pow. 0,0932ha;

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

Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022r., poz. 840).

### 2.4. Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy na podstawie art. 61 ust.3 upzp;
- 2) Włączenie komunikacyjne - projektowany zjazd z drogi gminnej (dz. nr ewid. 168, obręb Babki Oleckie) na warunkach zarządcy drogi;
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną – kolektory słoneczne będą połączone liniami elektroenergetycznymi ze stacjami transformatorowymi oraz będą przyłączone do sieci dystrybucyjnej na warunkach wydanych przez PGE Dystrybucja Białystok SA Zakład Sieci Ełk;

- do przyłączenia instalacji odnawialnego źródła energii do sieci stosuje się przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022r. poz. 1385 ze zm.);

- 4) Wody opadowe i roztopowe – należy odprowadzić na terenie własnej działki stosownie do wymagań przepisów o ochronie środowiska;
- 5) Gospodarka odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2022r. poz. 1297 ze zm.) oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olecko;

#### 2.5. Pozostałe ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

Zasady i warunki wykonywania działalności w zakresie wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii regulują przepisy ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022r. poz. 1378 ze zm.).

#### 2.6. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności określonych w art.5 ust.1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351 ze zm.).

3. Linia rozgraniczająca teren inwestycji została wyznaczona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załączniki graficzne nr 1A i 1B do decyzji.

### **Uzasadnienie**

Wnioskiem z dnia 28 czerwca 2022r. (data wpływu), inwestor pn. **OX2 Green Sp. z o.o., 00-131 Warszawa, ul. Grzybowska 2/29**, działający przez pełnomocnika **P. Macieja Biernackiego**, zwrócił się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej PV Olecko 2 wraz z infrastrukturą techniczną, na działkach ozn. nr geod.: 167/11, 178 obręb ewidencyjny Babki Oleckie i na działce ozn. nr geod. 17/1 obręb ewidencyjny Dąbrowskie, gmina Olecko.**

Zgodnie z art.10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: "jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium należy ustalić ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust.1 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 2) urządzeń innych niż wolnostojące."

Wnioskowana inwestycja polegająca na **budowie farmy fotowoltaicznej PV Olecko 2 wraz z infrastrukturą techniczną, na działkach ozn. nr geod.: 167/11, 178 obręb ewidencyjny Babki Oleckie i na działce ozn. nr geod. 17/1 obręb ewidencyjny Dąbrowskie, gmina Olecko**, nie została rozmieszczona w obowiązującym **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, uchwalonym Uchwałą Nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021r.**, a następnie zgodnie z art. 15 ust.3 pkt 3a - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty wnioskiem nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w myśl art. 4 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art.61 ust.1 ww. ustawy, tj.:

- 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 ustępu 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 uzyskana 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 decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art.5 ust.1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu



i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. 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.

Z wniosku inwestora wynika, że planowane przedsięwzięcie polega na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii tj. energii słonecznej a więc stanowi instalację odnawialnego źródła energii.

Tego typu uznanie rodzi konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji, czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust.3 upzp., przepisów art. 61 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 2015r. o odnawialnych źródłach energii).

Zamierzenie inwestycyjne spełnia warunki zawarte w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu w trybie art. 53 ust. 4 ustawy z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – postanowienie z dnia 20.09.2022r. (data wpływu 22.09.2022r.), znak: BI.ZPI.1.522.1523.2022.RKB. Ze względu na występowanie na obszarze planowanej inwestycji urządzeń melioracji wodnych – rowy melioracyjne, rurociągi grawitacyjne, zbieracze drenarskie, saczki drenarskie, studzienki drenarskie - Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić stan pierwotny, a w razie potrzeby przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. W przypadku przebudowy lub likwidacji ww. urządzeń, należy uzyskać stosowną zgodę wodnoprawną oraz uzgodnić projekt z właścicielem tych urządzeń. Art. 192 ust. 1 Prawa wodnego zakazuje niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych;
- Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych – postanowienie z dnia 02.09.2022r. (data wpływu: 26.09.2022r.), znak: ZM.224.330.2022.MK, o umorzeniu postępowania w całości ze względu na nie występowanie w liniach rozgraniczających planowanej inwestycji gruntów leśnych;
- Starostą Oleckim postanowienie z dnia 20.09.2022 r., znak: GN.61223.157.2022;

- Powiatowym Zarządem Dróg w Olecku. Ze względu na brak stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji (15.09.2022r.) uznaje się za uzgodnienie decyzji (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- Burmistrzem Olecka - zarządcą dróg gminnych.

O wszczęciu postępowania administracyjnego zgodnie z art. 61 § 4 K p a wszystkie osoby będące stronami w prowadzonym postępowaniu zostały powiadomione na piśmie. Strony w określonym terminie nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

#### **Pouczenie**

Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zaistnieją okoliczności, o których mowa w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w niniejszej decyzji.

*Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza Olecka w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.*

*Zgodnie z art. 130 § 4 ustawy k p a, decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.*

*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 prawomożna, 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 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

**Opracowanie projektu decyzji:**  
mgr inż. arch. Beata Płatosz  
Upr. urb. POIU G-163/2003

**Załączniki:**  
Załączniki nr 1A i 1B - część graficzna decyzji

Z. up. Burmistrza  
*Alicja Szalkowska*  
Kierownik  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
i Gospodarki Nieruchomościami

**Otrzymują:**  
1. Maciej Biernacki