

BURMISTRZ OLECKA

PGN.6730.53.2022

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 4, art. 54 i art. 56 w związku z art. 64, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust.1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022, poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 (Dz.U. z 2021 poz. 735 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Energia Judziki Sp. z o.o., z siedzibą: ul. Górna 5, 10-040 Olsztyn,

USTALAM SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKI ZABUDOWY TERENU

dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 250 MW.**

Lokalizacja inwestycji:

gmina Olecko:

- obręb geod. 7 – Judziki, działki nr 217/47, 217/48, 885/5, 217/57, 886/1, 886/2, 886/3;

gmina Kowale Oleckie:

- obręb geod. 1 – Białskie Pole, działka nr 137/2,
- obręb geod. 7 – Gorczyce, działka nr 25/2, 26/2.
- obręb geod. 15 – Monety, działka nr 54, 131/10.

1. Rodzaj zabudowy.

Instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

Budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 250 MW.

Realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej.

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
- b) powierzchnia zabudowy inwestycji zgodnie z definicją zawartą w z § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć



mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839) – „przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia”) - do 200,00 ha;

c) zakres inwestycji obejmuje, zgodnie z wnioskiem:

- budowę i montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 250 MW na konstrukcji wsporczej o maksymalnej wysokości - 3m; ilość paneli fotowoltaicznych do ok. 785 785 szt. o mocy jednostkowej od 330 W do 1000 W każdy;
- montaż falowników w ilości do ok. 10000 szt.;
- budowę stacji transformatorowo-rozdzielczych SN/nn (do 125 szt.) o powierzchni zabudowy do 70 m²; długość od 2 do 14m, szerokość od 1 do 5m; wysokość do 4,5m;
- budowę stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN (do 3 szt.) długość od 80 do 100m, szerokość od 80 do 100m; wysokość do 10m;
- budowę magazynów energii (do 125 szt.) o powierzchni zabudowy do 70 m²; długość od 2 do 14m, szerokość od 1 do 5m; wysokość do 4,5m;
- realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;

d) lokalizacja inwestycji poza gruntami leśnymi oznaczonymi jako LsIV (lasy).

3.1. W sprawach nieustalonych w treści decyzji mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo budowlane i przepisy wykonawcze do tej ustawy.

3.2. W celu uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji należy złożyć odpowiedni wniosek w Starostwie Powiatowym w Olecku.

3.3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić jego infrastrukturalne zainwestowanie i wynikające stąd ograniczenia.

3.4. Dopuszcza się etapowanie inwestycji.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

4.1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r. poz. 1973 ze zm.) i przepisy wykonawcze do tej ustawy.

4.2. Przyjmuje się następującą kwalifikację terenu w zakresie ochrony przed hałasem: teren objęty decyzją należy traktować jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu

przepisów Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz.112).

4.3. Przedmiotowa inwestycja zgodnie z § 3 ust.1 pkt 54 lit. b rozporządzenia z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2022 poz. 1071), zakwalifikowana została do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Burmistrz Olecka dnia 21 marca 2022r. wydał decyzję znak: GKO.6220.4.2021 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 250 MW i wysokości do 3m na działkach 217/47, 217/48, 885/5, 886, 217/57 obręb Judziki, nr 137/2 obręb Bialskie Pole, nr 54, 131/7 obręb Monety oraz nr 25/2, 26/2 obręb Gorczyce," po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

Po wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a przed złożeniem wniosku o warunki zabudowy działka o numerze ewidencyjnym 886 w obrębie Judziki, gmina Olecko, została podzielona na działki o numerach 886/1, 886/2, 886/3, które występują w niniejszej decyzji, a także działka o numerze ewidencyjnym 131/7 w obrębie Monety, gmina Kowale Oleckie, została podzielona na działki o numerach 131/10 i 131/11, z których działka o numerze 131/10 występuje w niniejszej decyzji.

Organ wydający decyzję o warunkach zabudowy jest związany decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie art. 86 ustawy z 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2021, poz. 2373 ze zm.).

4.4. Realizacja przedmiotowej inwestycji musi być zgodna z warunkami określonymi decyzją środowiskową z dnia 21 marca 2022r., znak: GKO.6220.4.2021.

4.5. W zakresie ochrony przyrody nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 poz. 916).

4.6. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu – art. 74 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

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

5.1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., poz. 840).

W granicach inwestycji występują stanowiska archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kowale Oleckie: AZP 16-80/6 oraz AZP 18-80/7. Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zabytki archeologiczne podlegają ochronie i opiece.

5.2. W przypadku realizacji inwestycji na stanowisku archeologicznym mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności art. 31 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ww. ustawy, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, zabytków archeologicznych (ruchomych i nieruchomych) należy:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 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, właściwego wójta.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- b) Zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem do istniejących urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
- c) Zaopatrzenie w energię c.o. – nie dotyczy.
- d) Powiązania komunikacyjne – nie ustala się dostępu do drogi publicznej.
- e) Odprowadzenie wód opadowych - na nieruchomości objętą decyzją zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- f) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy.
- g) Wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699 ze zm.).

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich i winna nastąpić przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2021, poz. 2351 ze zm.).

Ochrona interesu osób trzecich obejmuje w szczególności ochronę przed:

- 1) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 2) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- 3) zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

- 8.1. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.2. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (skala wydruku 1:2000), stanowiącej załącznik Nr 2 do decyzji.

10. Uzgodnienia

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- 1) zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych, tj. Starostwem Powiatowym w Olecku (postanowienie znak: GN.6123.149.2022 z dnia 15.09.2022 r.);
- 2) zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, tj. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie (postanowienie z dnia 20.09.2022r. (data wpływu 22.09.2022r.), znak: BI.ZPI.1.522.1457.2022.RKB. Ze względu na występowanie na obszarze planowanej inwestycji urządzeń melioracji wodnych – rów melioracyjny, zbieracz drenarski, rurociąg grawitacyjny, studzienki melioracyjne - 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 uszkodzania urządzeń wodnych.

- 3) zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organem właściwym w zakresie ochrony gruntów leśnych, tj. Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Białymstoku (postanowienie znak: ZM.224.310.2022 MK z dnia 08.09.2022 r.);
- 4) zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wojewódzkim konserwatorem zabytków, w odniesieniu do obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Pismem znak: WUOZ-ELK.510.240.2022.km, numer pisma 7827/2022 z dnia 15.09.2022 r. Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków stwierdził, że na terenie objętym planowaną inwestycją nie występują obszary podlegające prawnej ochronie konserwatorskiej oraz, że nie został ujęty w ewidencji zabytków.
- 5) zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z właściwym zarządcą drogi, do której przylega teren inwestycji, tj. Powiatowym Zarządem Dróg w Olecku. Ze względu na brak stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji (07.09.2022r.) uznaje się za uzgodnienie decyzji (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił w dniu 27 kwietnia 2022r. (data wpływu do tut. urzędu: 04 maja 2022r.) z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu położonego w obrębie Judziki, gmina Olecko oraz w obrębach: Bialskie Pole, Monety, Gorczyce, gmina Kowale Oleckie, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 250 MW.

Większa część inwestycji zlokalizowana jest na terenie działania Gminy Olecko.

W związku z wymogami art. 51 ust. 3 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.) niniejszą decyzję Burmistrz Olecka wydaje po zawarciu w dniu 23 maja 2022 r. porozumienia z Gminą Kowale Oleckie.

Dla terenu objętego wnioskiem w granicach gminy Kowale Oleckie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie istnieje obowiązek opracowania takiego planu na podstawie przepisów odrębnych i gmina Kowale Oleckie nie przystąpiła do opracowania takiego planu.

Dla terenu objętego wnioskiem w granicach gminy Olecko brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie istnieje obowiązek opracowania takiego planu na podstawie przepisów odrębnych.

Część terenu objętego wnioskiem zlokalizowana na terenie gminy Olecko położona jest w granicach obszaru objętego uchwałą nr BRM.0007.48.2022 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 23 czerwca 2022r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Judziki.

Burmistrz Olecka nie znalazł podstaw do zawieszenia postępowania w trybie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.).

Po zawiadomieniu o wszczęciu strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Teren inwestycji nie jest zabudowany. Powierzchnia działek gruntu objętego wnioskiem wynosi 214,7119 ha; zgodnie z wnioskiem powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu wyniesie od 150,00 ha do 200,00 ha.

Teren inwestycji posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z treścią wniosku projektowana inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę i konieczności odprowadzania ścieków sanitarnych ani unieszkodliwiania odpadów.

W skład terenu inwestycji zgodnie z operatem ewidencji gruntów, wchodzi użytki rolne oznaczone jako RVI, RV, RIVa, RIVb (grunty orne), PsIV, PsV, PsVI (pastwiska trwałe), łIV, łV, łVI (łąki trwałe), N (nieużytki), W (grunty pod rowami), Lzr (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych) oraz grunty leśne oznaczone jako LsIV (lasy – dz. nr 885/5, obr. Judziki).

Teren inwestycji graniczy z drogami publicznymi powiatowymi (dz. nr 897, obr. Judziki, gm. Olecko; dz. nr 56, 128/2, 16, obr. Monety, gm. Kowale Oleckie) oraz gminnymi i wewnętrznymi.



Instalacja fotowoltaiczna jest instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 ust. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. 2022r., poz. 1378 ze zm.).

W związku z powyższym oraz w związku z art. 61 ust. 3 nie mają tu zastosowania zapisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022r., poz. 503 ze zm.).

W związku z powyższym nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w § 2 ust. 4) oraz w § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588).

Nie określono więc 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, a także dostępu do drogi publicznej.

Tutejszy organ działając zgodnie z art. 61 ust 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadził analizę, z której wynika, co następuje:

- 1) Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 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*] 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.
- 2) Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 [*teren ma dostęp do drogi publicznej*] 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.
- 3) Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

- 4) Teren planowanej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2021r., poz. 1326 ze zm.).
- 5) Planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.
- 6) Zamierzenie inwestycyjne nie znajdzie się na obszarach o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit a,b,c cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskodawca w toku postępowania wnioski uzupełniał 30 maja 2022 r., 06 czerwca 2022 r., 20 lipca 2022 r., 05 września 2022 r. oraz zmieniał 31 maja 2022 r., 07 czerwca 2022 r., 14 lipca 2022 r. Postępowanie na wniosek strony było zawieszona w okresie od 14 czerwca do 03 sierpnia 2022 r.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022r., poz. 503 ze zm.).

Wyniki analizy, o której mowa w § 3 ust 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

POUCZENIE

1. Na teren objęty niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy, innym wnioskodawcom.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
3. Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.
5. Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.
6. Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.



7. Tutejszy organ stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 65 ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. **Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**
9. **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.**
10. **Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.**
11. **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.**
12. **Stronie przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e w związku z art. 51 ust. 2 i 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.**

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Magdalena Malinowska

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 - część tekstowa analizy
2. Załącznik nr 2 - część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (skala wydruku załącznika do wniosku 1:2000), (otrzymuje wnioskodawca, mapa do wglądu w archiwalnym egzemplarzu decyzji)

BURMISTRZ

Krzysztof Sobczak

Otrzymują:

1. Energia Judziki Sp. z o.o.

Załącznik nr 1

do decyzji z dnia 18 października 2022 r.

znak: PGN.6730.53.2022

**WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE SPEŁNIENIA WARUNKÓW, OKREŚLONYCH
W ART. 61 UST 1-6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 250 MW.

Lokalizacja inwestycji:

gmina Olecko:

- obręb geod. 7 – Judziki, działki nr 217/47, 217/48, 885/5, 217/57, 886/1, 886/2, 886/3;

gmina Kowale Oleckie:

- obręb geod. 1 – Bialskie Pole, działka nr 137/2,
- obręb geod. 7 – Gorczyce, działka nr 25/2, 26/2.
- obręb geod. 15 – Monety, działka nr 54, 131/10.

Stwierdzono co następuje:

- 1) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 1** – nie stosuje się. Zastosowanie ma **art. 61 ust. 3** - wnioskowana inwestycja stanowić będzie instalację odnawialnego źródła energii. W związku z powyższym nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1, pkt 1.
- 2) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 2** - nie stosuje się. Zastosowanie ma **art. 61 ust. 3** - wnioskowana inwestycja stanowić będzie instalację odnawialnego źródła energii. W związku z powyższym nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1, pkt 2.
- 3) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 3** - istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- 4) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 4** - inwestycja planowana jest na terenie obejmującym użytki rolne oznaczone jako RVI, RV, RIVa, RIVb (grunty orne), PsIV, PsV, PsVI (pastwiska trwałe), łIV, łV, łVI (łąki trwałe), N (nieużytki), W (grunty pod rowami), Lzr (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych) oraz grunty leśne oznaczone jako LsIV (lasy) i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2021, poz. 1326) - organem właściwym do

stwierdzenia zgodności planowanej inwestycji z aktami prawa jest Starostwo Powiatowe w Olecku oraz Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Białymstoku.

- 5) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 5** - planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.
- 6) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 6** - planowana inwestycja nie znajduje się na obszarach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit a,b,c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza przeprowadzona w zakresie spełnienia warunków, określonych w art. 61 ust 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest do wglądu w Urzędzie Miejskim w Olecku.

Częścią analizy jest załącznik graficzny, który jednocześnie stanowi załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy - załącznik nr 2.

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Magdalena Malinowska

BURMISTRZ

Karol Sobczak
