

Znak sprawy: RI.6730.70.2023

**DECYZJA NR 70/2023
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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 58 i 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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) wraz ze zmianą zatwierdzoną Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 17.12.2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 775 ze zm.),
po rozpatrzeniu wniosku Vortex Energy Solar Sp. z o.o., z siedzibą: Al. Wojska Polskiego 68, 70-479 Szczecin, reprezentowanej przez pełnomocnika - ~~Andrzej Kozłowski~~ (pełnomocnictwo z dnia 08.03.2023r.),

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji pn.

Budowa do 134 odrębnych farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 134 MW wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną dla funkcjonowania każdej z przewidzianych do budowy farm infrastrukturą w miejscowości Dybówko gmina Prostki.

Lokalizacja inwestycji:

gmina Prostki, obręb geod. 0011 Dybówko, działka gruntu obejmująca części działek ewidencyjnych o nr 10/10, 10/11, 10/13, 18/2, 20/51, 20/57, 20/58, 20/59, 20/60, 20/61.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

Instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1436).

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa i montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy od 1 MW do 134 MW oraz realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznych.

3. Ustalenia dotyczące warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

3.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Zgodnie z wnioskiem, w skład projektowanej instalacji fotowoltaicznej wchodzić będą:

- a) panele fotowoltaiczne zamontowane na konstrukcjach wsporczych, wysokość konstrukcji: od 3,0 m do 6,0 m od poziomu gruntu; kąt nachylenia paneli: od 15° do 40° do poziomu gruntu;
- b) inwertery, w ilości od 8 szt. do 1072 szt.;
- c) stacje transformatorowe, w ilości: od 1 szt. do 134 szt., każda o wymiarach:
 - szerokość elewacji frontowej: od 10,0 m do 30,0 m,
 - długość: od 2,0m do 7,0m,
 - liczba kondygnacji: jedna kondygnacja nadziemna,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki: od 3,0 m do 5,5 m,
 - wysokość: od 5,0 m do 8,0 m,
 - dach płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy (kąt nachylenia połaci do 25°);
- d) magazyn energii w zabudowie kontenerowej, o wymiarach:
 - powierzchnia: od 120,0 m² do 22 750,0 m²,
 - kubatura: od 360 m³ do 91 000 m³,
 - długość: od 60,0 m do 182,0m,

- szerokość: od 2,0 m do 125,0m,
- wysokość: od 3,0 m do 4,0 m,
- jedna kondygnacja nadziemna,
- dach płaski.

e) drogi wewnętrzne o nawierzchni gruntowej, o łącznej długości od 2000,0 m do 8000,0 m i szerokości od 3,0 m do 6,0 m; maksymalna powierzchnia zajęta pod drogi wyniesie 4800 m²;

f) place manewrowe o nawierzchni gruntowej, o łącznej powierzchni od 400,0 m² do 26800,0 m².

2) Linie zabudowy:

a) Realizacja inwestycji przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy (dot. usytuowania naziemnych elementów instalacji), oznaczonej w załączniku nr 1 do decyzji i ustalonej:

- w odległości 6 m od granic działek drogowych gminnych o nr ewid. 132 obręb Dybowo i nr ewid. 16, 19/2, 30/2, 21, 37/2, 20/55 obręb Dybówko,
- w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej nr 1678N (dz. nr ewid. 41, obręb Dybówko), zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- w odległości min. 20 m o zewnętrznej krawędzi jezdni dróg serwisowych istniejących w granicach działek nr ewid. 10/7, 10/8, 10/9, 11/24, 12/1, 13, 31/1, 17/3, 30/1, 19/1, 18/1, 37/1, obręb Dybówko, które stanowią własność Skarbu Państwa, nad którymi trwały zarząd sprawuje Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, przy zachowaniu odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S61, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- w odległości 201 m od zabudowy wsi Dybówko, zgodnie z postanowieniami decyzji Wójta Gminy Prostki o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 01.08.2023 r. znak: RI.6220.3.2022.20.

b) Lokalizacja inwestycji w stosunku do granic działek sąsiednich i istniejących obiektów budowlanych, na warunkach określonych w ustawie Prawo budowlane i przepisach wykonawczych do tej ustawy.

c) Realizacja przedsięwzięcia w granicach terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, oznaczonymi w załączniku nr 1 do decyzji.

3) Intensywność wykorzystania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy, zgodnie z wnioskiem: od 4495,00 m² do 606 100,00 m²,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: od 889 000,00 m² do 1 206 500,00 m²,
- c) powierzchnia podlegająca przekształceniu, zgodnie z wnioskiem¹: od 4495,00 m² do 606 100,00 m².

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

5) Z uwagi na prawdopodobieństwo występowania gruntów organicznych, które charakteryzują się wysokim poziomem zalegania wód gruntowych, mogą wystąpić złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych i konieczność stosowania odpowiednich rozwiązań technicznych.

3.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

1) Teren objęty decyzją znajduje się poza granicami przestrzennych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody, w tym poza granicami obszarów Natura 2000 i projektowane zagospodarowanie terenu nie powinno wpłynąć znacząco na taki obszar.

2) Inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu 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 ze zm.). Realizacja przedsięwzięcia na warunkach określonych w decyzji Wójta Gminy Prostki o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 01.08.2023 r. znak: RI.6220.3.2022.20.

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

4) W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska).

¹ Powierzchnia przeznaczona do przekształcenia to powierzchnia terenu, której rzeczywisty sposób zagospodarowania ulegnie zmianie w związku z realizacją przedsięwzięcia. Mogą to być zmiany zarówno krótko jak i długoterminowe. Przedsięwzięcia, które opisywane są za pomocą powierzchni przeznaczonych do przekształcenia, to różnego rodzaju zabudowy z towarzyszącą im infrastrukturą. Za powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia należy uznać tę powierzchnię, która uległa zmianie w związku z realizacją przedsięwzięcia. Należy wliczyć tu m.in. powierzchnię dróg dojazdowych, chodników, placów budowy, placów składowych, podjazdów, ramp, inne powierzchnie utwardzone czy płyty roślinności, które zostaną usunięte a teren urządzony zgodnie z wolą inwestora. Jako "powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia" nie należy traktować terenów, które już wcześniej uległy przekształceniu i posiadają cechy zabudowy. (Interpretacja Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2011 r., znak BMzp-070-475/28000/11/MK dostępne pod adresem: <http://ww2.senat.pl/k7/dok/sten/oswiad/sepiol/7601o.pdf>).

- 5) Eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny (art. 144 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska).

3.3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W granicach terenu objętego decyzją nie występują obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków, na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., poz. 840 ze zm.) ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 2) Ze względu na charakter występowania znalezisk archeologicznych, nie można wykluczyć istnienia na terenie objętym granicami inwestycji, zabytkowych obiektów archeologicznych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem 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 Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Prostki.

3.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Zgodnie z wnioskiem planowane przedsięwzięcie nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, a także środki łączności oraz w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych.
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z wnioskiem, będzie zaspokajane z projektowanej instalacji odnawialnego źródła energii elektrycznej.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 4) Wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587) oraz przepisami lokalnymi.
- 5) Obsługa komunikacyjna terenu objętego decyzją – poprzez projektowane zjazdy z przyległych dróg wewnętrznych stanowiących własność Gminy Prostki (dz. nr ewid. 19/2, 30/2, 16, 21 obręb Dybówko, dz. nr ewid. 132 obręb Dybowo), drogi publicznej powiatowej nr 1678N (dz. nr ewid. 41 obręb Dybówko), oraz dróg serwisowych istniejących w ciągu drogi ekspresowej nr S61.
Budowa zjazdów z ww. dróg na warunkach określonych przez ich zarządców.
Przed przystąpieniem do transportu elementów instalacji wchodzących w skład inwestycji po ww. drogach, warunki korzystania z tych dróg należy uzgodnić z ich zarządcą.
W przypadku konieczności przebudowy ww. dróg do parametrów niezbędnych dla realizacji inwestycji, przebudowę należy wykonać staraniem i na koszt inwestora realizującego inwestycję objętą niniejszą decyzją. W tym celu, przed wystąpieniem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę, zobowiązuje się inwestora do uzyskania warunków urządzenia dróg od ich zarządcy, w których zostaną określone szerokość drogi, warstwy konstrukcyjne, sposób korzystania.
- 6) Zgodnie z wnioskiem, w ramach projektowanej inwestycji nie planuje się realizacji miejsc postojowych.

3.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Projektowaną inwestycję należy realizować w sposób zapewniający poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności na zasadach określonych w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- 2) Ochrona interesu osób trzecich obejmuje w szczególności:
 - a) ochronę przed 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,
 - b) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
 - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

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

- 1) Teren objęty decyzją nie jest terenem górniczym i nie jest terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych oraz obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
- 2) Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 2409) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach terenu objętego decyzją nie występują grunty rolne klas I – III oraz grunty leśne.
- 3) Teren objęty decyzją znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz ich obszarów ochronnych.
- 4) Na obszarze planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych tj. rowy.

W związku z powyższym 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 lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektów melioracji poza obszarem inwestycji.

Zgodnie z postanowieniem uzgadniającym projekt niniejszej decyzji wydanym przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: Bl.ZPU.1.521.2289.2023.LC z dnia 14.12.2023 r.: *Jak wynika z ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez Zarząd Zlewni w Augustowie, na części działek o numerach geodezyjnych 10/10, 10/11, 10/13, 18/2, 20/51, 20/57, 20/58, 20/59, 20/60, 20/61 obręb geodezyjny Dybówko gm. Prostki występują urządzenia melioracji wodnych tj. rowy.*

Zgodnie z art. 192 ust. 1 Prawa wodnego zakazuje się niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych.

W przypadku przebudowy lub likwidacji ww. urządzeń, należy uzyskać stosowną zgodę wodnoprawną oraz uzgodnić projekt z właściwą miejscowo gminną spółką wodną lub właścicielami tych urządzeń.

Mając na względzie powyższe, zobowiązuję Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej przedmiotowych urządzeń melioracji wodnych oraz przestrzegania przepisów ustawy Prawo wodne.

- 5) Zgodnie z opinią Polskich Sieci Elektroenergetycznych Departament Eksploatacji w Warszawie, pismo znak: DE-DSW-DUW-WFW.7070.479.2023.2 z dnia 20.12.2023 r.: *przez przedmiotowe działki przebiegają linie elektroenergetyczne:*

- 220 kV relacji Ełk - Ostrołęka (przęsło 199-200, 200-201), pas technologiczny 50 m (po 25 metrów w obie strony od osi linii),

- 400 kV Ełk Bis – Łomża (przęsło 171-172, 172-137, 137-174, 174-175), pas technologiczny 70 m (po 35 metrów w obie strony od osi linii).

Właścicielem przedmiotowych linii elektroenergetycznych są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. (dalej: PSE S.A.) pełniące funkcję Operatora Systemu Przesyłowego. Eksploatacją linii na terenie Gminy Prostki zajmuje się PSE S.A. w Warszawie.

Zgodnie z ww. opinią Polskich Sieci Elektroenergetycznych Departament Eksploatacji w Warszawie:

1. W pasach technologicznych zakazuje się lokalizowania infrastruktury technicznej, w tym kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych magazynów energii i stacji dwutransformatorowych.

2. Należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem linii elektroenergetycznych - PSE S.A.

3. Wokół konstrukcji słupów zostanie niezabudowany obszar (w kształcie koła) o promieniu co najmniej równym wysokości słupa, dla linii 220 kV 27 m, dla linii 400 kV 79 m.

4. Pomiędzy słupami, wzdłuż osi linii zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego szerokość będzie równa odległości pomiędzy krańcami poprzeczników słupów (o największej rozpiętości) tj. dla linii 220 kV 18 m, dla linii 400 kV 24 m powiększonej o 5 m w każdą stronę.

5. Przy słupach mocnych znajdujących się na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi trasy linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy krańcami poprzeczników słupa (o największej rozpiętości) powiększona o 5 m w każdą stronę.

6. Na potrzeby wykonywania rutynowych prac eksploatacyjnych oraz usuwania awarii do każdego słupa zostanie zapewniony dojazd o szerokości min. 5 m, uwzględniający łagodne zakręty o minimalnym promieniu wewnętrznego łuku wynoszącym 12 m.
7. W przypadku ogrodzenia instalacji PV, należy zapewnić dostęp dla służb PSE S.A (lub firm działających na zlecenie PSE S.A.) w celu realizacji prac eksploatacyjnych, modernizacyjnych lub w celu usuwania potencjalnych awarii.
8. W szczególnych przypadkach podczas modernizacji linii lub usuwaniu awarii, w pobliżu słupa może zaistnieć konieczność tymczasowego demontażu części paneli wchodzących w skład instalacji PV celem pozyskania dodatkowego obszaru dla rozlokowania sprzętu do naprawy lub modernizacji linii.
9. Konstrukcje przewodzące instalacji fotowoltaicznych, przewodzące części ogrodzeń i inne elementy przewodzące w obszarze wyznaczonego pasa linii powinny być skutecznie uziemione.
10. Zabrania się łączenia instalacji uziemiających konstrukcji, na których umieszczone są źródła fotowoltaiczne z instalacją uziemiającą elektroenergetycznej linii WN i NN.
11. Na potrzeby wykonywania prac montażowych i eksploatacyjnych przy instalacjach PV, w przypadku, gdy odległość w poziomie od skrajnych przewodów fazowych linii do miejsca wykonywania prac jest mniejsza niż 30 m, należy opracować i uzgodnić z właścicielem linii instrukcję BHP.
12. Projekt techniczny instalacji PV wraz z zaktualizowanym profilem podłużnym linii (zgodnie z obowiązującym w PSE S.A. standardem) w zakresie usytuowania projektowanej instalacji PV podlega uzgodnieniu z PSE S.A. Projekt techniczny PV (panele i infrastruktura towarzysząca) będzie uzgadniany w zakresie wydanych przez PSE S.A. szczegółowych warunków usytuowania instalacji PV w pobliżu linii najwyższych napięć.
13. Linie elektroenergetyczne są źródłem pola elektromagnetycznego, którego oddziaływanie na instalacje PV należy uwzględnić. Dopuszczalna w obszarze pasa linii wartość natężenia składowej elektrycznej pola elektromagnetycznego wynosi do 10kV/m oraz składowej magnetycznej do 60 A/m. Możliwość występowania powyższych wartości na obszarach dostępnych dla ludzi jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U 19 grudnia 2019 Poz. 2448).
14. Instalacje PV oraz wchodzące w ich skład instalacje elektryczne i elementy infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć przed skutkami oddziaływania pola elektromagnetycznego pochodzącego od linii napowietrznej WN i NN.
15. Zakazuje się składowania materiałów, tworzenia hałd, nasypów bezpośrednio pod linią i w odległości do 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
16. Zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m pod linią i w odległości 6 m dla linii 110 kV, 220 kV oraz 7 m dla linii 400 kV od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
17. Zakazuje się zwiększania rzędnych terenu bezpośrednio pod linią oraz w odległości mniejszej niż 6 m dla linii 110 kV, 220 kV oraz 7m dla linii 400 kV od skrajnego przewodu fazowego (mierząc poziomo i prostopadłe do przewodów),
18. Projekt zagospodarowania terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę należy uzgodnić z PSE S.A. Wydział Eksploatacji Sieci Warszawa.
4. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji.
5. Inne warunki i zalecenia wynikające z prawa materialnego, mające wpływ na rozwiązania projektowe inwestycji.
- Projektowana inwestycja powinna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności zgodnie z:
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.),
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy,
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336),
 - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.),

- ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1094 ze zm.),
- ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.),
- ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.),
- ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023r. poz. 1478).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 09.10.2023r. (data wpływu do organu), z późniejszymi zmianami i uzupełnieniami (w dniu 15.11.2023 r., 22.11.2023 r., 18.12.2023 r.), wnioskodawca działający przez pełnomocnika, wystąpił o ustalenie warunków zabudowy, dla terenu położonego w gminie Prostki, stanowiącego części działek ewidencyjnych oznaczonych w operacie ewidencji gruntów nr 10/10, 10/11, 10/13, 18/2, 20/51, 20/57, 20/58, 20/59, 20/60, 20/61 w obrębie Dybówko, dla inwestycji polegającej na budowie do 134 odrębnych farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 134 MW wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną dla funkcjonowania każdej z przewidzianych do budowy farm infrastrukturą.

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

Inwestycja wskazana we wniosku należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.). W dniu 01.08.2023 r. Wójt Gminy Prostki, działając na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wydał decyzję znak: RI.6220.3.2022.20 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie do 134 odrębnych farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 134 MW wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną dla funkcjonowania każdej z przewidzianych do budowy farm infrastrukturą, na działkach o nr ewidencyjnych: 10/10, 10/11, 10/13, 18/2, 20/51, 20/57, 20/58, 20/59, 20/60, 20/61 położonych w obrębie geod.0011 Dybówko na terenie gminy Prostki, w której określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia.

Z analizy ustaleń ww. decyzji oraz informacji zawartych we wniosku z dnia 04.10.2023 r. z późniejszymi zmianami i uzupełnieniami wynika, że obszarowy zakres inwestycji wskazanej we wniosku o ustalenie warunków zabudowy jest węższy niż określony w decyzji środowiskowej. Natomiast w pozostałym zakresie, w tym dotyczącym ilości projektowanych instalacji fotowoltaicznych oraz ich łącznej mocy, wniosek o ustalenie warunków zabudowy jest tożsamy z przedmiotem określonym w decyzji środowiskowej.

W niniejszym postępowaniu liczba stron postępowania przekracza 20, w związku z tym zastosowanie znajduje art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 z późn.zm.), zgodnie z którym organ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach w formie obwieszczenia. W związku z powyższym, w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania z dnia 07.12.2023 r. znak: RI.6730.70.2023.2, strony postępowania zostały uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich o decyzjach i innych czynnościach, w formie publicznego obwieszczenia (wywieszenie na tablicy ogłoszeń w tut. Urzędzie), w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz przez udostępnienie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej (www.bip.prostki.pl w zakładce Obwieszczenia). W związku z powyższym, jak również na podstawie art. 53 ust. 1c w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obwieszczeniem znak: RI.6730.70.2023.8 z dnia 07.12.2023 r. strony zostały poinformowane o toku postępowania oraz o zgromadzeniu materiału dowodowego, jak również o przysługującym im prawie do zapoznania się z aktami, wypowiedzenia się odnośnie dotychczas zgromadzonych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Dodatkowo informuję, że zgodnie z art. 49b § 1 ww. ustawy Kodeks postępowania administracyjnego: w przypadku zawiadomienia strony o decyzji, która podlega zaskarżeniu, na wniosek strony, organ, który wydał decyzję, niezwłocznie, nie później niż w terminie trzech dni od dnia otrzymania wniosku, udostępnia stronie odpis decyzji w sposób i formie określonych we wniosku, chyba że środki techniczne, którymi

disponuje organ, nie umożliwiając udostępnienia w taki sposób lub takiej formie.

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

Stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem:

Według informacji zawartych we wniosku, teren objęty wnioskiem obejmuje powierzchnię 1 270 000 m² tj. 127 ha.

Zgodnie z informacjami zawartymi na mapie zasadniczej oraz na zdjęciach lotniczych dostępnych w serwisie prostki.e-mapa.net, na terenie objętym wnioskiem nie występuje zabudowa kubaturowa, stanowi on teren rolny.

Działki wchodzące w skład terenu objętego wnioskiem stanowią własność podmiotu innego niż wnioskodawca.

Bezpośrednie sąsiedztwo działek wchodzących w skład terenu objętego wnioskiem stanowią niezabudowane grunty rolne, działki zabudowane zabudową zagrodową oraz działki drogowe stanowiąca własność Gminy Prostki oraz droga ekspresowa S61.

Teren objęty wnioskiem posiada możliwość dostępu do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej – w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220 kV i 400 kV. Ponadto, zgodnie z treścią mapy zasadniczej, posiada także dostęp do sieci infrastruktury technicznej wodociągowej i telekomunikacyjnej.

Teren ten zlokalizowany jest poza granicami aglomeracji Prostki, zgodnie z uchwałą nr XXII.141.2020 Rady Gminy Prostki w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 26.01.2021 r. poz. 377), a także poza granicami przestrzennych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody, w tym poza granicami obszarów Natura 2000.

Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Prostki, teren objęty wnioskiem nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków, nie jest terenem górniczym i nie jest terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych oraz obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w jego granicach nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

W granicach terenu objętego wnioskiem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a także na obszarach, o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie występuje sieć gazowa ani sieci przesyłowe gazowe oraz rurociągi przesyłowe ani obszary, dla których wydano decyzję 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 2021 r. poz. 428 z późn. zm.) - zgodnie z wykazem strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych wskazanych załączniku do ww. ustawy.

Natomiast, teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć o napięciu 220 kV i 400 kV, tj. w odległości min. 15 m od linii 220 kV i min. 40 m od linii 400 kV.

Tutejszy organ działając zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu objętego wnioskiem w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust 1 tej ustawy.

Obszar objęty wnioskiem, przylega do działki drogowej drogi ekspresowej S61 (w granicach której znajdują się drogi obsługujące) oraz dróg wewnętrznych stanowiących własność Gminy Prostki, a także drogi publicznej powiatowej nr 1678N, z których, zgodnie z wnioskiem, planowana jest obsługa komunikacyjna terenu inwestycji i stąd posiadają one front, w rozumieniu art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym.

Maksymalna szerokość frontu obszaru objętego wnioskiem wynosi: 1066 m.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na mapie zasadniczej, dołączonej do wniosku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego uzupełnionej mapą ewidencyjną znajdującą się w zasobach Urzędu Gminy Prostki także przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wokół działki gruntu objętej wnioskiem, w odległości obejmującej minimum 3-krotną szerokość frontu jw. (3x1066 m=3198 m), stąd nie mniej niż 50 m.

Z uwagi na zakres mapy jw., granice obszaru analizowanego wyznaczono w taki sposób, iż od granicy do granicy obszaru analizowanego została zachowana odległość nie mniejsza niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem (por. wyroki: NSA: z dnia 15 lutego 2012 r., II OSK 2167/11; z dnia 10 lipca 2013r., II OSK 610/12; z dnia 4 listopada 2015 r., II OSK 508/14; z dnia 10 listopada 2015 r., II OSK 548/14; z dnia 7 kwietnia 2016 r., II OSK 1962/14). Zgodnie z dostępnym orzecznictwem (wyrok NSA z dnia 28.08.2008r.,

sygn. akt II OSK 1533/07), obszar analizowany musi zostać wyznaczony dookoła, a więc z każdej strony (ze wszystkich stron) działki budowlanej objętej wnioskiem, jednakże nie znaczy już, że odległość granic tego obszaru z każdej strony bezwzględnie musi być taka sama.

Wskazane we wniosku zamierzenie inwestycyjne, obejmujące budowę i montaż paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz powiązaniem magazynem energii, tj. instalację wytwarzającą prąd przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego wraz z urządzeniami stanowiącymi całość techniczno – użytkową, stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

Zgodnie z postanowieniami art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku tym, nie mają zastosowania zapisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2.

Wyniki analizy wskazują, że wnioskowane przedsięwzięcie spełnia wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt 3÷6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 ww. ustawy decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami:

- 1) Starostą Powiatu Ełckiego, organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzgodnienie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy- brak zajęcia stanowiska od dnia 11.12.2023 r. do dnia 27.12.2023 r.
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie RZGW w Białymstoku, Zarząd Zlewni w Augustowie w zakresie melioracji wodnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie znak: BI.ZPU.1.521.2289.2023.LC dnia 14.12.2023 r.
- 3) Powiatowym Zarządem Dróg w Ełku w zakresie terenów przyległych do pasa drogi powiatowej nr 1678 N, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzgodnienie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy- brak zajęcia stanowiska od dnia 11.12.2023 r. do dnia 27.12.2023 r.
- 4) Generalną Dyрекcyją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego drogi ekspresowej S61 będącej własnością Skarbu Państwa w trwałej, zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzgodnienie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy- brak zajęcia stanowiska od dnia 12.12.2023 r. do dnia 27.12.2023 r.

oraz zaopiniowaniu przez operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego: Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A., Departament Eksploatacji w Warszawie, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV oraz nie większej niż 70m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 400kV (opinia znak: DE-DSW-DUW-WFW.7070.479..2023.2 z dnia 20.12.2023 r.).

Zgodnie z opinią Polskich Sieci Elektroenergetycznych Departament Eksploatacji w Warszawie, pismo znak: DE-DSW-DUW-WFW.7070.479..2023.2 z dnia 20.12.2023 r.: *W odpowiedzi na pismo znak RI.6730.70.2023.5, które wpłynęło do PSE S.A w dniu 12.12.2023 r. informujemy, że przez przedmiotowe działki przebiegają linie elektroenergetyczne:*

- 220 kV relacji Ełk - Ostrołęka (przeszło 199-200, 200-201), pas technologiczny 50 m (po 25 metrów w obie strony od osi linii),
- 400 kV Ełk Bis – Łomża (przeszło 171-172,172-137,137-174,174-175), pas technologiczny 70 m (po 35 metrów w obie strony od osi linii).

Właścicielem przedmiotowych linii elektroenergetycznych są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. (dalej: PSE S.A.) pełniące funkcję Operatora Systemu Przesyłowego. Eksploatacją linii na terenie Gminy Prostki zajmuje się PSE S.A. w Warszawie.

W piśmie zostały przywołane warunki, które zostały wskazane w pkt 3.6 ppkt 5) niniejszej decyzji.

Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 9 tej ustawy, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Teren objęty niniejszą decyzją przylega do dróg stanowiących własność Gminy Prostki. Stąd, organ właściwy do wydania niniejszej decyzji ustalającej warunki zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jednocześnie zarządcą drogi przyległej do terenu objętego decyzją. W związku z tym, art. 106 par. 1 K.p.a. nie ma zastosowania, a stanowisko zawarte w niniejszej decyzji jest jednocześnie stanowiskiem organu, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

POUCZENIE

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.

Zgodnie z art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):

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. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.
4. Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.
5. Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
- 2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- 3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e, 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.), w przypadku niewydania przez organ decyzji w terminie, o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Żądanie to wnosi się do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem tutejszego organu. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Przed upływem 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.



WOJTA GMINY
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska
służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upo-
ważnionej)

Pobrano opłatę skarbową za dokonanie czynności
urzędowej- decyzja o warunkach zabudowy
i zagospodarowania terenu
na podstawie części I ust. 8 i części IV załącznika do ustawy
z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(t.j. Dz.U. z 2023 r. Poz. 2211 ze zm.).
Inspektor: Agnieszka Zielazna

ZAŁĄCZNIK NR 1 *ARK.4*
DO DECYZJI NR *70/2023*
Z DNIA *10.01.2024r.*
SPRAWA ZNAK:RI.6730.70.2023
SKALA 1:500, WYDRUK W SKALI 1:6000



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI



MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
Data wykonania kopii: 14.04.2023r.
Okreslenie obiektu, do którego się odnosi:
jednostka ewidencyjna: gmina Prostki
Skala 1: 500
Licencja nr GN.6642.1.801.2023_2805_CL2
Nazwa organu wydającego licencję: Starosta Elcki

WOJT GMINY
Rafał Wilczewski

**WYNIKI ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE SPEŁNIENIA WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 5
USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.**

CZĘŚĆ TEKSTOWA

Zgodnie z postanowieniami art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem, stanowiącego części działek ewidencyjnych oznaczonych w operacie ewidencji gruntów nr 10/10, 10/11, 10/13, 18/2, 20/51, 20/57, 20/58, 20/59, 20/60, 20/61 położonych w obrębie Dybówko, gmina Prostki, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ww. ustawy, dla inwestycji polegającej na budowie do 134 odrębnych farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 134 MW wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną dla funkcjonowania każdej z przewidzianych do budowy farm infrastrukturą, w wyniku której ustalono co następuje:

1. Projektowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii, a tym samym zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy rozpatrywaniu wniosku przepisu art. 61, ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się.

Uzasadnienie:

Wskazane we wniosku zamierzenie inwestycyjne, obejmujące budowę i montaż paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz powiązаныmi magazynami energii tj. instalację wytwarzającą prąd przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego wraz z urządzeniami stanowiącymi całość techniczno – użytkową, stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 ze zm.).

Zgodnie z postanowieniami art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie mają zastosowania zapisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2.

Z uwagi na powyższe okoliczności, w niniejszej sprawie nie mają także zastosowania przepisy zawarte w §4-§8 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. z 2003 r. nr 164 poz. 1588 ze zm.).

2. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu są wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Uzasadnienie:

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z odesłaniem do art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, do uzbrojenia terenu zaliczane są przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

Teren objęty wnioskiem posiada możliwość dostępu do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej – zgodnie z treścią mapy zasadniczej, w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220kV i 400kV. Ponadto,

zgodnie z treścią mapy zasadniczej, posiada także dostęp do sieci infrastruktury technicznej wodociągowej i telekomunikacyjnej.

Zgodnie z wnioskiem, projektowana inwestycja nie wymaga dostępu do sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię ciepłą, gaz oraz odprowadzania ścieków; zapotrzebowanie na energię elektryczną będzie zaspokajane z projektowanej instalacji odnawialnego źródła energii elektrycznej, a odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren inwestycji.

W związku z powyższym, warunek uznano za spełniony.

3. Teren planowanej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych 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.

Uzasadnienie:

W świetle zapisów art. 7 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.), zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, wymaga przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klas I–III z zastrzeżeniem ust. 2a.

Według danych z ewidencji gruntów znajdujących się w zasobach Urzędu Gminy Prostki oraz oznaczeń na mapie zasadniczej dołączonej do wniosku, teren objęty wnioskiem stanowi użytki gruntowe obejmujące grunty rolne klas IV, V i VI oraz nieużytki.

4. Planowane przedsięwzięcie nie narusza przepisów odrębnych.

Uzasadnienie:

1. Teren objęty wnioskiem nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

2. Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu 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 ze zm.).

W dniu 01.08.2023 r. Wójt Gminy Prostki, działając na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wydał decyzję nr 3/2022 znak: RI.6220.3.2022.20 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie do 134 odrębnych farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 134 MW wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną dla funkcjonowania każdej z przewidzianych do budowy farm infrastrukturą, na działkach o nr ewidencyjnych: 10/10, 10/11, 10/13, 18/2, 20/51, 20/57, 20/58, 20/59, 20/60, 20/61 położonych w obrębie Dybówko, na terenie gminy Prostki, w której określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia.

Planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w ww. decyzji Wójta Gminy Prostki nr 3/2022 z dnia 01.08.2023 r. znak: RI.6220.3.2022.20.

3. Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Prostki, teren inwestycji nie należy do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, nie jest terenem górniczym ani też terenem zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych i nie znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz ich obszarów ochronnych.

4. Teren objęty wnioskiem położony jest poza granicami przestrzennych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody, w tym poza granicami obszarów Natura 2000.

5. Realizacja inwestycji jest możliwa przy zachowaniu przepisów ustawy o drogach publicznych.

6. Projektowana inwestycja 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 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.

Uzasadnienie:

Zgodnie z danymi znajdującymi się w zasobach Urzędu Gminy Prostki oraz udostępnionymi przez operatorów sieci, w granicach terenu objętego wnioskiem ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie a także na obszarach, o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie występuje sieć gazowa ani sieci przesyłowe gazowe oraz rurociągi przesyłowe ani obszary, dla których wydano decyzję 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 2021 r. poz. 428 z późn. zm.) - zgodnie z wykazem strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych wskazanych załączniku do ww. ustawy.

Natomiast w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem przebiega:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV Ełk-Łomża, której oś zlokalizowana jest w odległości około 40 m od granic terenu objętego wnioskiem, tj. poza granicą pasa technologicznego wyznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odcinka trasy linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk-Łomża na terenie gminy Prostki (Uchwała Rady Gminy Prostki Nr XXXVIII/232/2013 z dnia 21.05.2013 r.),
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Ełk-Ostrołęka, której oś zlokalizowana jest w odległości około 15 m od granic terenu objętego wnioskiem.

Podsumowanie:

Projektowana inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3–6 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).



WOJĘ GMINY
Rafał Wilczewski

