

ZPN.6730.274.2022.AK

**DECYZJA NR 274/22/23
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 8 i 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 3 i art. 61 ust. 1 i 3 oraz art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm./ i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2022r. poz. 2000 z późn. zm./, po rozpatrzeniu wniosku **spółki ELFORMA Sp. z o.o.** z dnia 22.11.2022r., (uzupełnionego w dniu 07.12.2022r.)

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 10MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr 142 /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy/ w obrębie Maldanin, gmina Pisz.

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 10MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr 142 /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy/ w obrębie Maldanin, gmina Pisz.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:

a) W zakresie wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

P/R – tereny produkcyjne -obszar przeznaczony do przekształcenia w wyniku realizacji farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/,

Ustalenia dotyczące:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy:** - 15m od granicy terenu inwestycji od strony drogi na działce o nr 124
- 2) lokalizacji zabudowy** - lokalizacja obiektów od pozostałych granic terenu inwestycji zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm./.
- 3) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu planowanej inwestycji, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej:**
 - Powierzchnia terenu przeznaczonego do realizacji instalacji fotowoltaicznej /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - do 61552m² - 100%:
 - Maksymalna powierzchnia terenu przeznaczonego do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia- do 61552m²
 - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni w/w terenu – nie ustala się.

b) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy:

➤ Zespół paneli na konstrukcjach wsporczych o mocy do 10MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10MW):

- Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) - do 25000szt.
- Wysokość konstrukcji liczona od poziomu terenu – do 6m,
- Kąt nachylenia ramy stalowej stanowiącej oparcie paneli w stosunku do poziomu terenu od 5° do 50°,
- Ilość rzędów – od 80 do 140szt.
- Szerokość 1 rzędu - od 3 do 6m,
- Długość 1 rzędu – od 9 do 200m

- Planowany transformator – do 5 szt:

- Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - do 40m²
- Wysokość – do 4m
- Szerokość – do 4m
- Długość – do 10m

- Planowany magazyn energii (opcjonalnie):

- Powierzchnia zabudowy - do 40m²
- Wysokość – do 4m
- Szerokość – do 4m
- Długość – do 10m

c) geometrii dachu /układ połączeń dachowych, kąt nachylenia/:

- Dachy zasadniczych brył obiektów – nie ustala się.
- Zalecane pokrycie dachów – nie ustala się.

d) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Planowaną inwestycję należy projektować z zachowaniem wymagań określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska /Dz. U. z 2022r. poz. 2556 z późn. zm. /, a w szczególności wymienionych w art. 72 i 73 powołanej ustawy.
- Teren inwestycji jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm. /. W/w teren znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.
- Planowane zamierzenie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /D. U. z 2022r. poz. 1029 z późn. zm./.
- Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit.a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm./, przedsięwzięcie to zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Wnioskodawca, uzyskał decyzję Burmistrza Pisz o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 25.10.2022r., znak: ZPN.6220.2.17.2022.AK, którą zgodnie z wymogami art. 72 ust. 3 w/w ustawy dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy.
- W rozpatrywanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz. U. z 2022r. poz. 840/, a teren planowanej inwestycji nie obejmuje obszaru występowania dóbr kultury współczesnej.
- Dopuszczalny poziom hałasu dla planowanej inwestycji, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz. U. z 2014 r. poz. 112/.

e) W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Dostęp do drogi publicznej – położonej na działce nr 72 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie bezpośrednio lub poprzez teren działki o nr 137 stanowiącej drogę będącą własnością Gminy Pisz,

- *Zjazd na teren planowanej inwestycji* – z drogi położonej na działce o nr 137,
- *Zapotrzebowanie na energię elektryczną* – źródło własne lub na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie lub źródło własne.
- *Zapotrzebowanie na wodę* – nie dotyczy.
- *Odprowadzenie ścieków* – nie dotyczy,
- *Sposób ogrzewania obiektów* – nie dotyczy.
- *Gromadzenie i sposób unieszkodliwiania odpadów* – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz. U. z 2022r. poz. 2519/.
- *Odprowadzenie wód opadowych* – powierzchniowo, do gruntu na wnioskowany teren.

f) **W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich** – ma zastosowanie przepis art. 5, ust. 1, pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm./.

g) **W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenu lub obiektu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych** – teren planowanej inwestycji nie jest terenem górniczym, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

h) **Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) W kwestiach nieustalonych w niniejszej decyzji mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm./.
- 2) Realizacja inwestycji jest możliwa po uzyskaniu dokumentów określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm./.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na załączniku Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy, sporządzonym na kopii mapy.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią załącznik nr 2 do Decyzji Nr 274/22/23.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

5. Uzgodnienia w zakresie ochrony gruntów rolnych:

Starosta Piski, postanowieniem z dnia 12.01.2023r., znak: GN.6123.17.2023, uzgodnił ww. inwestycję w zakresie dotyczącym ochrony gruntów rolnych. Na terenie inwestycji występują grunty rolne sklasyfikowane jako *LV- łąki trwałe, RV i RVI- grunty orne, oraz W-LV- grunty pod rowami* wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, które zgodnie z zapisami art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm./, nie wymagają uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nie jest wymagane uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie ich z produkcji rolniczej.

6. Uzgodnienia w zakresie ochrony melioracji wodnych:

Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku, Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, postanowieniem z dnia 17.01.2023r. znak: BI.ZPU.3.521.21.2023.MW uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie melioracji wodnych. Ponadto zobowiązał inwestora do:

- ✓ wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych.
- ✓ uzyskania stosownej zgody wodnoprawnej, w przypadku, gdy zajdzie konieczność, przebudowy/ likwidacji urządzeń melioracji wodnych.
- ✓ uzgodnienia projektu na przebudowę/ likwidację urządzeń melioracji wodnych, z właściwą miejscowo gminną spółką wodną lub właścicielem tych urządzeń.

7. Uzgodnienia w zakresie ochrony przyrody:

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, nie zajął stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji dla w/w inwestycji w związku z czym, zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27

marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm./, decyzję uznaje się za uzgodnioną.

8. **Przesłanki wygaśnięcia decyzji:**

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi jej wygaśnięcie, jeżeli:

- Inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na tej samej działce,
- Dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, chyba że inwestor uzyska już ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny obszaru analizowanego:

- 1) Teren inwestycji stanowi teren niezabudowany, wykorzystywany rolniczo. Tereny sąsiadujące z planowaną inwestycją to głównie grunty użytkowane rolniczo oraz nieliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w trakcie realizacji. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jeżeli 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. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powyższej ustawy 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. Z kolei z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii /Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm./ wynika, że instalacja odnawialnego źródła energii - oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:
„a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub,
b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego
- a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.”
W związku z powyższym budowa zespołu paneli fotowoltaicznych nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy.
- 2) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, położonej na działce nr 28 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie bezpośrednio lub poprzez teren działki o nr 124 stanowiącej drogę będącą własnością Gminy Pisz.
- 3) Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.
- 4) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 5) Planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych. Planowana inwestycja musi być zrealizowana zgodnie z wytycznymi zawartymi w decyzji Burmistrza Pisz o środowiskowych uwarunkowaniach znak: ZPN.6220.2.17.2022.AK z dnia 25.10.2022r.
- 6) Planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych /Dz. U. z 2022 poz. 273/, 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.

Obecnie, tj. od 1 stycznia 2004 r. na analizowanym terenie brak jest planu miejscowego. Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm./ wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powyższej ustawy nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. W wyniku przeprowadzonej analizy materiałów źródłowych, stwierdzono, że **spełnione zostały**

wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm./

Strony postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2022r. poz. 2000 z późn. zm./ zostały zawiadomione pismem z dnia 26.01.2023r. o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych materiałów i dowodów w w/w sprawie, w Urzędzie Miejskim w Pisz, ul. Gizewiusza /pok. nr 63/. Strony postępowania w wyznaczonym terminie nie wniosły uwag w formie pisemnej odnośnie planowanej inwestycji.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Decyzja niniejsza nie jest ostateczna. Stronom służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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 w Olsztynie. 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.

Za decyzję o warunkach zabudowy pobrano w dniu 15.11.2022r. na konto Urzędu Miejskiego w Pisz nr 28 9364 0000 2002 0007 2065 0001 opłatę skarbową w wysokości 598 zł zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2022r. poz. 2142 z późn. zm./

INSPEKTOR

mgr inż. Agnieszka Kowalczyk

Otrzymują:

1. ELFORMA Sp. z o.o.
2. Strony postępowania wg wykazu
3. a/a



Niniejszą decyzję przygotowała:

mgr inż. Agnieszka Kowalczyk

osoba spełniająca warunki, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Janusz Puchalski
Zaměst. Burmistrza



ZPN.6730.274.2022.AK

**ANALIZA NR 274/22/23
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

• **Rodzaj inwestycji:**

„Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 10MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr 142 /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy/ w obrębie Maldanin, gmina Pisz”.

• **Obszar analizowany:**

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Analizy Nr 274/22/23.

- Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm./, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m, i przeprowadza się na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy za front terenu uznaje się tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.
 - Inwestor zaprojektował zjazd z działki o nr 124 tj. z drogi będącej własnością Gminy Pisz. Za front terenu inwestycji uznano część działki o nr 142 przylegającej do drogi na działce o nr 124, o szerokości około 370m. Trzykrotna szerokość frontu działki wynosi 1110m.
 - Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm./ przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powyższej ustawy 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. Z kolei z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii /Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm./ wynika, że instalacja odnawialnego źródła energii - oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:
 - „a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub,
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego- a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.”
- W związku z powyższym budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy.
- Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego obszar analizowany winien stanowić minimum trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, a jeśli jest większy niż wskazane minimum to z części tekstowej i graficznej analizy powinny jednoznacznie wynikać przyjęta przez organ wielokrotność tego minimum i przyczyny, które przemawiały za przyjęciem takiej wielkości obszaru analizowanego. Biorąc pod uwagę rodzaj planowanej inwestycji, dla której nie jest wymagane „dobre sąsiedztwo” ponieważ nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm./ oraz sposób zagospodarowania działek sąsiednich granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości około 100m, w każdą stronę od wszystkich granic terenu inwestycji.

W skład obszaru analizowanego wchodzi m.in.:

- działki o nr 194/48, 194/47, 194/46, 194/64, 194/83, 194/67, 194/16, 156, 140, 141, 130, 132, 129, 128/9, 128/8, 128/4, 128/3, 127, 126, 125, 122, 121, 120, 119/2, 202/2, 117/1, które stanowią tereny rolne, niezabudowane,
- działki o nr 194/68, 194/69, stanowiące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w trakcie realizacji,
- działka o nr 123, która stanowi teren nieczynnego cmentarza,
- działki o nr 124 i 170 stanowiące tereny dróg będących własnością Gminy Pisz

- działka o nr 28 stanowiąca teren drogi publicznej, będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.

• Charakterystyka terenu inwestycji:

- Teren, na którym będzie realizowana instalacja fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr 142 /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Maldanin, **wyniesie do 6,1552 ha.**
- Całość inwestycji realizowana będzie na gruntach rolnych oznaczonych symbolami *RV i RV- grunty orne i LV-łęki trwałe.*
- Teren inwestycji nie jest zabudowany, pokryty niską roślinnością w użytkowaniu rolniczym.
- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, położonej na działce nr 28 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie bezpośrednio lub poprzez teren działki o nr 124 stanowiącej drogę będącą własnością Gminy Pisz.
- Teren inwestycji jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm./. W/w teren znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.

3. Uwarunkowania prawne:

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na analizowanym obszarze do końca 2003 r. obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Pisz, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXV/224/94 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 24 maja 1994 r. /Dz. Urz. Województwa Suwalskiego Nr 20 poz. 162/. Stosownie do ustaleń w/w planu, przedmiotowy teren położony był na obszarze oznaczonym symbolem *RP/RZ – stanowiącym teren istniejących użytków rolnych.*

Gmina Pisz posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, wg którego teren inwestycji położony jest w części na obszarze *rolniczej przestrzeni produkcyjnej.*

4. Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz na obszar Natura 2000, na podstawie art.96 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2022r. poz. 1029 z późn. zm./:

Planowane zamierzenie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2022r. poz. 1029 z późn. zm./.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit.a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm./, przedsięwzięcie to zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wnioskodawca, uzyskał decyzję Burmistrza Pisz o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 25.10.2022r., znak: ZPN.6220.2.17.2022.AK, którą zgodnie z wymogami art. 72 ust. 3 w/w ustawy dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

5. Zamierzenie wnioskodawcy:

Wnioskodawca planuje zrealizować na działce o nr 142 / w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do wniosku o ustalenie warunków zabudowy/, w obrębie Maldanin, gmina Pisz inwestycję polegającą na ***budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 10MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i niezbędną infrastrukturą techniczną.***

Wnioskodawca określił następujące parametry zamierzenia inwestycyjnego:

Parametry dotyczące terenu inwestycji:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia zabudowy [m ²]	-	15388	61552
Powierzchnia biologicznie czynna [m ²]	-	0	46164
Powierzchnia podlegająca przekształceniu [m ²]	-	15388	61552

Charakterystyczne parametry paneli fotowoltaicznych rozmieszczonych na konstrukcjach stalowych:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Ilość sztuk paneli [szt.]	-	2500	25000
Szerokość 1 rzędu [m]	-	4	5
Wysokość [m]	-	-	6
Odległość między rzędami [m]	-	3	5
Kąt nachylenia paneli [stopnie]	-	5	50
Ilość rzędów [szt.]	-	80	135
Długość 1 rzędu paneli [m]	-	9	195

Charakterystyczne parametry transformatora- do 5szt.:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia 1 szt. [m ²]	-	1	40
Kubatura [m ³]	-	1	120
Długość [m]	-	1	10
Szerokość [m]	-	1	4
Wysokość [m]	-	1	3

Charakterystyczne parametry magazynu energii-(opcjonalnie)

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia 1 szt. [m ²]	-	-	40
Kubatura [m ³]	-	-	-
Długość [m]	-	-	10
Szerokość [m]	-	-	4
Wysokość [m]	-	-	3

Inwestor planuje budowę utwardzonej drogi dojazdowej. Planuje się utwardzenie terenu pod drogę tłuczniem. Jej szerokość nie przekroczy 4m.

Planowane miejsce postojowe będzie miało powierzchnię około 20m².

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- Dostęp do energii elektrycznej – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.
- Dostęp do wody – nie dotyczy.
- Odprowadzenie ścieków – nie dotyczy.
- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – nie dotyczy.
- Gospodarowanie odpadami – nie dotyczy.
- Źródło ciepła – nie dotyczy.

Po przeanalizowaniu wszystkich danych zgromadzonych w trakcie postępowania, stwierdzono co następuje:

- 1) Teren inwestycji stanowi teren niezabudowany, wykorzystywany rolniczo. Tereny sąsiadujące z planowaną inwestycją to głównie grunty użytkowane rolniczo oraz nieliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w trakcie realizacji. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jeżeli 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. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powyższej ustawy 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. Z kolei z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii /Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm./ wynika, że instalacja odnawialnego źródła energii - oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

„a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub,

b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego

- a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.”

W związku z powyższym budowa zespołu paneli fotowoltaicznych nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy.

- 2) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, położonej na działce nr 28 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie bezpośrednio lub poprzez teren działki o nr 124 stanowiącej drogę będącą własnością Gminy Pisz.
- 3) Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.
- 4) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 5) Planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych. Planowana inwestycja musi być zrealizowana zgodnie z wytycznymi zawartymi w decyzji Burmistrza Pisz o środowiskowych uwarunkowaniach znak: ZPN.6220.2.17.2022.AK z dnia 25.10.2022r.
- 6) Planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych /Dz. U. z 2022 poz. 273/, 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.

7. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

Na podstawie analizy terenów przyległych oraz zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, ustala się na działce o nr 142 / w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do wniosku o ustalenie warunków zabudowy/, w obrębie Maldanin, gmina Pisz inwestycję polegającą na ***budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 10MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i niezbędną infrastrukturą techniczną:***

- *Dostęp do drogi publicznej* – położonej na działce nr 28 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie bezpośrednio lub poprzez teren działki o nr 124 stanowiącej drogę będącą własnością Gminy Pisz.,
- *Zjazd na teren planowanej inwestycji* – z drogi położonej na działce o nr 124,
- *Nieprzekraczalna linia zabudowy* - 15m od granicy terenu inwestycji od strony drogi na działce o nr 124.
- *Lokalizacja zabudowy* - lokalizacja obiektów od granic terenu inwestycji zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm./.
- *Zespół paneli na konstrukcjach wsporczych o mocy do 10MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10MW):*
 - Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) - do 25000szt.
 - Wysokość konstrukcji liczona od poziomu terenu – do 6m,
 - Kąt nachylenia ramy stalowej stanowiącej oparcie paneli w stosunku do poziomu terenu od 5° do 50°,
 - Ilość rzędów – od 80 do 140szt.
 - Szerokość 1 rzędu - od 3 do 6m,
 - Długość 1 rzędu – od 9 do 200m
- *Planowany transformator– do 5 szt:*
 - Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - do 40m²
 - Wysokość– do 4m
 - Szerokość – do 4m
 - Długość – do 10m
 - Dach zasadniczej bryły obiektu – nie ustala się.
 - Zalecane pokrycie dachu – nie ustala się.
- *Planowany magazyn energii (opcjonalnie):*
 - Powierzchnia zabudowy - do 40m²
 - Wysokość– do 4m
 - Szerokość – do 4m

- Długość – do 10m
- Dach zasadniczej bryły obiektu – nie ustala się.
- Zalecane pokrycie dachu – nie ustala się.

• Powierzchnia terenu przeznaczanego do realizacji instalacji fotowoltaicznej /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - do 61552m² - 100%:

- Maksymalna powierzchnia terenu przeznaczanego do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia- do 61552m²
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni w/w terenu – nie ustala się.

8. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:

Realizacja w/w inwestycji, nie może naruszać interesów osób trzecich i winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności na zasadach określonych w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane /Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm./.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji Nr 274/22/23.

10. Wyniki analizy w formie graficznej zamieszczono na kopii mapy w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

Analizę przygotowała :

mgr inż. Agnieszka Kowalczyk
osoba spełniająca warunki, o którym mowa w art. 5
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Janusz Puchalski
Zastępca Burmistrza

