

Pisz, dnia 18.08.2023 r.

ZPN.6730.177.2023.ER

**DECYZJA NR 177/23
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6 i 8, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977/ i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm./, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.05.2023 r.

ELFORMA Sp. z o.o.
ul. Floriańska 6 nr lokalu 18B
03-707 Warszawa

Ustalam

następujące warunki zabudowy na działkach o nr 141, 142, 161 i 164, obręb **Maldanin**, gmina **Pisz**, następujące warunki realizacji inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

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

a) W zakresie wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: P – zabudowa produkcyjna

Ustalenia dotyczące:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- 15 m od granicy działek o nr 141, 142 i 161 od strony drogi położonej na działce nr 124, będącej własnością Gminy Pisz.
- 15 m od granicy działki o nr 164 od strony drogi położonej na działce nr 173, będącej własnością Gminy Pisz.

2) lokalizacji obiektów:

Lokalizacja obiektów w stosunku do pozostałych granic terenu inwestycji – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. z 2022 r. poz. 1225/.

3) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu planowanej inwestycji, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej:

- Łączna powierzchnia działek o nr 141, 142, 161, 164 - 12,3454 ha - 100 %:
- Maksymalna powierzchnia pod projektowaną farmę fotowoltaiczną w stosunku do powierzchni ww. terenu – 98 %.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni ww. terenu – 2 %,
- Należy pozostawić maksymalną ilość zieleni naturalnej niskiej pod stelażami.

4) parametrów obiektu wynikających z jego funkcji i formy:

- Naziemna instalacja fotowoltaiczna:
- całkowita powierzchnia zabudowy instalacji – do 12,1840 ha
- ilość paneli fotowoltaicznych do 2500 szt. dla każdego 1MW

W skład planowanej instalacji - farmy fotowoltaicznej o mocy do 10MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wchodzi:

- panele umiejscowione na konstrukcjach metalowych, o wysokości do 7 m.
 - szerokość 1 rzędu paneli fotowoltaicznych – do 6 m
 - odległość pomiędzy poszczególnymi rzędami paneli fotowoltaicznych – do 6 m
- kontenerowe stacje transformatorowe (do 10 sztuk) o parametrach jednej stacji:
 - długość – do 10 m
 - szerokość – do 4 m
 - wysokość – do 3 m
 - powierzchnia zabudowy – do 40 m²;
- Magazyn energii:
 - długość – do 10 m
 - szerokość – do 4 m
 - wysokość – do 3 m
- infrastruktura towarzysząca, niezbędna do funkcjonowania farmy fotowoltaicznej: linie kablowe, przyłącza elektroenergetyczne, transformatory, inwertery, liczniki energii i inne niezbędne elementy do funkcjonowania farmy jako całości.
- droga utwardzona o szerokości do 4 m, wykorzystywana do przejazdu w obrębie terenu inwestycji w celu serwisowania elementów farmy,
- ogrodzenie terenu inwestycji. Ogródzenie terenu inwestycji zamontować w taki sposób, by zapewnić dostęp do istniejących rowów melioracyjnych w celu ich czyszczenia i konserwacji.

5) **geometrii dachu /układ połączeń dachowych, kąt nachylenia/:**

- dla stacji transformatorowych – płaski.

b) **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 2022 r. poz. 2556 z późn. zm./, a w szczególności wymienionych w art. 72 i 73 powołanej ustawy.
- Zamierzenie wnioskodawcy polegające na realizacji farmy fotowoltaicznej na działkach o nr **141, 142, 161 i 164**, obręb **Maldanin**, gmina **Pisz**, o mocy do 10 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia 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. 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. 1839 z późn. zm./, przedsięwzięcie to zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Burmistrz Pisz w dniu 10.05.2023 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (ZPN.6220.2.5.2023. AK), w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pt. „*Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr 141, 142, 161 i 164 w obrębie Maldanin, gmina Pisz*”.

Wnioskodawca dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy w/w decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

- Burmistrz Pisz, zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach

oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm./ przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy rozważył, czy planowana inwestycja może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie należy do przedsięwzięć innych niż mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niezwiązanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub niewynikających z tej ochrony, a mogących znacząco lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, w rozumieniu przepisów 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm./.

- Teren inwestycji położony jest na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2023 r. poz. 1336/. Teren planowanej inwestycji położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jeziora Piskich.
- W rozpatrywanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm./, 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/.

c) W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy inwestycji.
- Zjazd na teren planowanej inwestycji – nie dotyczy inwestycji.
- Zapotrzebowanie na energię elektryczną – nie dotyczy.
- Zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy.
- Odprowadzenie ścieków – nie dotyczy.
- Gromadzenie i sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 z późn. zm./.
- Sposób ogrzewania budynku – nie dotyczy.
- Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, do gruntu na wnioskowany teren.

d) 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 2023 r. poz. 682 z późn. zm./.

e) 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.

f) 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 2022 r. poz. 1225/.
- 2) Realizacja inwestycji jest możliwa po uzyskaniu dokumentów określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2023 r. poz. 682 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 ewidencyjnej w skali 1:2000.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią załącznik nr 2 do Decyzji Nr 177/23

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 13.07.2023 r., znak: GN.6123.311.2023, uzgodnił przedmiotową inwestycję w zakresie spraw dotyczących ochrony gruntów rolnych. Na terenie inwestycji występują grunty rolne sklasyfikowane jako *LV – łąki trwałe*, *PsV – pastwiska trwałe*, *RV i RVI – grunty orne*,

oraz *W-LV* i *W-PsV* – 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 2022 r. poz. 2409/ nie wymagają uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze.

6. Uzgodnienia w zakresie ochrony melioracji wodnych:

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Giżycku postanowieniem z dnia 17.07.2023 r., znak: BI.ZPU.3.521.1312.2023.MW, uzgodnił projekt decyzji dla ww. inwestycji w zakresie spraw dotyczących melioracji wodnych **oraz zobowiązał inwestora do:**

- uzgodnienia projektu na budowę/przebudowę/likwidację urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych z właścicielami tych urządzeń,
- w przypadku, gdy zajdzie konieczność budowy/przebudowy/likwidacji urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, do uzyskania stosownej zgody wodnoprawnej,
- wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977/ w związku z czym 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 tych samych działkach
- Dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, chyba że inwestor uzyskał już ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny obszaru analizowanego:

- 1) Teren planowanej inwestycji składa się z działek o nr geodezyjnych 141, 142, 161 i 164, obręb Maldanin, gmina Pisz. 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 5MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy, gdyż stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

- 2) Dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy inwestycji, gdyż zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 powyższej ustawy nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii.
- 3) Teren planowanej inwestycji nie jest uzbrojony. Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
- 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.
- 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 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.

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 2023 r. poz. 977/ 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 wymogu, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

W wyniku przeprowadzonej analizy materiałów źródłowych, stwierdzono, że spełnione zostały wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977/, a zamierzenie wnioskodawcy nie należy do przedsięwzięć innych niż mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niezwiązanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub niewynikających z tej ochrony, a mogących znacząco lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, w rozumieniu art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm./.

Strony postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm./, zostały zawiadomione pismem z dnia 17.07.2023 r. o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zabranych materiałów i dowodów w ww. sprawie. Strony postępowania w wyznaczonym terminie nie wniosły uwag w formie pisemnej odnośnie planowanej inwestycji.

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

POUCZENIE

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. Stronie przysługuje prawo do wniesienia żądania o którym mowa w art. 51 ust. 2 pkt. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Za decyzję o warunkach zabudowy pobrano w dniu 12.05.2023 r. na konto Urzędu Miejskiego w Piszcu nr 28 9364 0000 2002 0007 2065 0001 opłatę skarbową w wysokości 598 zł zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm./

Otrzymują:

- 1) ELFORMA Sp. z o.o. *mgr inż. arch. Ewa Rogowska*
- 2) Strony postępowania wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy
- 3) a/a *mgr inż. arch. Ewa Rogowska*

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

BURMISTRZA
mgr inż. Janusz Puchalski
Zastępca Burmistrza

