

ZPN.6730.174.2023.AK**DECYZJA NR 174/23
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 2023r. poz. 977 z późn. zm./ i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm./, po rozpatrzeniu wniosku **EPV Wyszowate Sp. z o.o. z/s w Białymstoku, w imieniu której wystąpił jako pełnomocnik Pan Paweł Płoszczuk**, z dnia 16.05.2023r., (uzupełnionego w dniu 31.05.2023r.)

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 19MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą w oparciu o panele fotowoltaiczne oraz stacje transformatorowe, na działkach o nr 3/4 i 14/2 */w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-Ż-Ż na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/*, w obrębie Trzonki, gmina Pisz.

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa elektrowni słonecznej o mocy do 19MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą w oparciu o panele fotowoltaiczne oraz stacje transformatorowe, na działkach o nr 3/4 i 14/2 */w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-Ż-Ż na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/*, w obrębie Trzonki, gmina Pisz.

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: **PE – tereny produkcji energii** /obszar przeznaczony do przekształcenia w wyniku realizacji farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą/.

Ustalenia dotyczące:**1) nieprzekraczalnej linii zabudowy:** -nie ustala się.**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 2022r. poz. 1225/.**3) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu planowanej inwestycji, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej:**

- Powierzchnia terenu planowanej inwestycji /część działek o nr 3/4 i 14/2 w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-Ż-Ż na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - około 172904,67 m² – 100 %:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanej w stosunku do powierzchni ww. terenu – 70 %.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni ww. terenu – 30 %.

b) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy:

- Zespół paneli na konstrukcjach wsporczych o mocy do 19MW :

- Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) - do 35 100 szt.
- Wysokość konstrukcji liczona od poziomu terenu – do 4m
- Kąt nachylenia paneli - od 25° do 30°
- Ilość rzędów – od 11szt. do 155 szt.
- Szerokość 1 rzędu – od 3 m do 6 m
- Długość 1 rzędu – od 5 m do 500 m

- Odległość między rzędami paneli – od 3 m do 7m
- Moc paneli - od 300 W do 1000 W
- Inwertery (falowniki służące do zamiany prądu stałego wyprodukowanego przez panele fotowoltaiczne na prąd przemienny, dla planowanej inwestycji zastosowane będą falowniki stringowe, które będą pracować niezależnie i autonomicznie od siebie) – do 80 sztuk o mocy do 5010 kW;
- Planowany magazyn energii (opcjonalnie do 5 szt.):
 - Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - do 40 m²
 - Wysokość - do 3m
 - Długość - do 12,5m
 - Szerokość - do 3m
- Planowana kontenerowa stacja transformatorowa (do 7 szt.):
 - Powierzchnia zabudowy 1 kontenera – do 50 m²
 - Wysokość - do 5m
 - Długość - do 7m
 - Szerokość - do 7m
- Infrastruktura towarzysząca:
 - Drogi wewnętrzne i place manewrowe
 - Linie kablowe niskiego napięcia prądu stałego DC oraz prądu przemiennego AC
 - Linie kablowe średniego napięcia
 - Dopuszcza się ogrodzenie terenu inwestycji siatką stalową, możliwość zastosowania oświetlenia oraz systemu monitoringu oraz pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania przedmiotowej inwestycji.
- 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 położony jest na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2023r. poz. 1336 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 /D. U. z 2023r. poz. 1094 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 2019r. poz. 1839 z późn. zm./, przedsięwzięcie to zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wnioskodawca, uzyskał decyzję Burmistrza Pisza o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 13.03.2023r. znak: ZPN.6220.2.7.2021.AK, którą zgodnie z wymogami art. 72 ust. 3 w/w ustawy dołączył do wniosku o ustalenia 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 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/.

e) W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- *Dostęp do drogi publicznej* – nie ustala się.
- *Zapotrzebowanie na energię elektryczną* – 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 2023r. poz. 1469/.
- *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 2023r. poz. 682 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 2022r. poz. 1225/.
- 2) Realizacja inwestycji jest możliwa po uzyskaniu dokumentów określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2023r. 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.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią załącznik nr 2 do Decyzji Nr 174/23.

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 01.09.2023r., znak: GN.6123.366.2023, uzgodnił ww. inwestycję w zakresie dotyczącym ochrony gruntów rolnych. Na terenie inwestycji występują grunty rolne sklasyfikowane jako *RV, RVI- grunty orne, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego*, oraz *ŁIV, ŁV - łąki trwałe, PsV - pastwiska trwałe, W-ŁV – grunty pod rowami, wytworzone z gleb pochodzenia organicznego (mursze i torfy)*, które zgodnie z zapisami 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. z 2022r. poz. 2409/ nie wymagają uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze.

Planowana inwestycja będzie realizowana na gruntach *ŁIV, ŁV - łąki trwałe, PsV - pastwiska trwałe, W-ŁV – grunty pod rowami, wytworzone z gleb pochodzenia organicznego (mursze i torfy)*, w związku z tym, zgodnie z zapisami art. 11 ust. 1 i ust.1b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. z 2022r. poz. 2409/, wyłączenie tych gruntów może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.

Inwestor otrzymawszy pozytywną decyzję dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę ma obowiązek wystąpić z wnioskiem do Starosty Piskiego o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu rolnego, objętego inwestycją, z użytkowania rolniczego.

6. Uzgodnienia w zakresie ochrony melioracji wodnych:

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm./ organ, właściwy do uzgodnienia w zakresie melioracji wodnych, nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

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 2023r. poz. 977 z późn. zm./, decyzję uznaje się za uzgodnioną.

8. Uzgodnienia w zakresie terenu przyległego do pasa drogowego:

Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Piszku postanowieniem z dnia 04.09.2023r. znak: PZD.4002.128.2023.CI uzgodnił ww. inwestycję w zakresie terenu przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej - działka o nr 21, obręb Trzonki, gmina Pisz.

9. 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

I. Stan faktyczny obszaru analizowanego:

- 1) Teren inwestycji stanowi teren niezabudowany, wykorzystywany rolniczo. Tereny sąsiadujące z planowaną inwestycją to głównie grunty użytkowane rolniczo, tereny leśne oraz zabudowa zagrodowa. 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 nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 tej ustawy.
- 2) Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm./ przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 powyższej ustawy nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. W związku z powyższym budowa farmy fotowoltaicznej nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 2 tej ustawy.
- 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.
- 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm./

Strony postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm./ zostały zawiadomione pismem z dnia 19.09.2023r. 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.

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 11.05.2023r. 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./

Otrzymują:

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

mgr inż. Aneta Filipkowska

Niniejszą decyzję przygotowała:

mgr inż. Aneta Filipkowska

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 Puchałski
Zastępca Burmistrza

