

**DECYZJA NR 217/22
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 2022 r. poz. 503 z późn. zm./ i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm./, po rozpatrzeniu wniosku z dnia **03.10.2022 r.**

Copernic Black Sp. z o.o.
Lekarska 1
31 – 203 Kraków

ustalam

następujące warunki zabudowy **na działce nr 70** /w granicach oznaczonych literami **A-B-C-D-E-F-G-H** na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ położonej w **obrębie Pilchy, gmina Pisz**, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PV Pilchy o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej PV Pilchy o mocy do 2 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 ładu przestrzennego:**

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: P – zabudowa produkcyjna

Ustalenia dotyczące:**1) nieprzekraczalnej linii zabudowy:** 15 m od granicy terenu inwestycji od stron dróg położonych na działkach o nr 223/2 i 224.**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 2019 r. poz. 1065 z późn. zm./.

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

- Powierzchnia terenu planowanej inwestycji /część działki o nr 70 w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - około 23700 m² – 100 %:

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

4) parametrów obiektu wynikających z jego funkcji i formy:**➤ Naziemna instalacja fotowoltaiczna:**

- panele fotowoltaiczne o mocy 250 ÷ 1500 Wp – do 8000 szt.
- wysokość konstrukcji wsporczych pod panele fotowoltaiczne liczona od poziomu terenu – do 4 m
- kąt nachylenia ramy stalowej stanowiącej oparcie paneli w stosunku do poziomu terenu – 15° ÷ 30°
- ilość rzędów paneli fotowoltaicznych – nie ustala się
- odległość pomiędzy rzędami stołów - od 2 m do 20 m

➤ Kontenerowa stacja transformatorowa (do 2 sztuk) o parametrach jednej stacji:

- długość – do 10 m
- szerokość – do 4 m
- wysokość – do 4 m
- powierzchnia zabudowy – do 40 m²

➤ Inwertery (falowniki) – do 34 sztuk w zależności od mocy inwertera

- Okablowanie solarne – połączenie modułów fotowoltaicznych z falownikami za pomocą kabli solarnych oraz połączenie liniami kablowymi poszczególnych falowników z szafką zbiorczą nn do 1 kV.
- Dopuszcza się kontenerowy system magazynowania energii (do 2 sztuk) o całkowitej zainstalowanej mocy do 2 MW o parametrach jednego magazynu energii:
 - długość – do 15 m
 - szerokość – do 5 m
 - wysokość – do 4 m
 - powierzchnia zabudowy – do 75 m²
- Dopuszcza się ogrodzenie terenu inwestycji siatką stalową, możliwość zastosowania oświetlenia oraz systemu monitoringu oraz pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania przedmiotowej inwestycji.

5) geometrii dachu /układ połączeń dachowych, kąt nachylenia/: nie dotyczy.

- dla stacji transformatorowych i magazynów energii – 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 budowie instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, o mocy do 2MW na działce nr 70 w obrębie Pilchy, gmina Pisz, 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 26.08.2022 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (ZPN.6220.2.14.2022. AK), w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pt. „Budowa farmy fotowoltaicznej PV Pilchy o mocy do 2MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr 70 w obrębie Pilchy, gmina Pisz”. Wnioskodawca dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy ostateczną 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 2022 r. poz. 1029 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 2022r. poz. 1029 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 2022 r. poz. 916 z późn. zm./.
- 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/, 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 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz. U. z 2022 r. poz. 2519/.
 - 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 2021 r. poz. 2351 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 2019 r. 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 ewidencyjnej w skali 1:2000.
4. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią załącznik nr 2 do Decyzji Nr 217/22**
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 10.11.2022 r., znak: GN.6123.407.2022, uzgodnił ww. inwestycję w zakresie dotyczącym ochrony gruntów rolnych. Na terenie inwestycji występują grunty rolne sklasyfikowane jako *PsVI – pastwiska trwałe oraz RV i RVI – grunty orne*, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, które zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. z 2021r. poz. 1326 z późn. zm./, nie wymagają uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze.
Jednocześnie nadmienia się, iż w związku z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w stosunku do gruntów, na których realizowana będzie planowana inwestycja tj.: Ps VI – pastwiska trwałe oraz RV i RVI – grunty orne, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, nie jest wymagane uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie ich z produkcji rolniczej.
6. **Uzgodnienia w zakresie ochrony melioracji wodnych:**
Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji dla ww. inwestycji w związku z czym, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm./, decyzję uznaje się za uzgodnioną.
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 ww. 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 2022 r. 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 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 o powierzchni około 23700 m² stanowi część działki nr 70 o powierzchni 25500 m² położonej w obrębie Pilchy, 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 2MW 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. Inwestor dołączył do wniosku dokument potwierdzający zapewnienie dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu.
- 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 2022r. 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 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm./, 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm./.

Strony postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm./, zostały zawiadomione pismem z dnia 05.12.2022 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 02.09.2022 r. 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

Otrzymują:

- mgr inż. Aneta Filipkowska**
- 1) Copernic Black Sp. z o.o. – pełnomocnik Michał Marzec
 - 2) Małgorzata i Adam Stasik
 - 3) Adam Marcinkiewicz
 - 4) Wiesław Rybka
 - 5) Gmina Pisz
 - 6) a/a



Niniejszą decyzję przygotowała:

mgr inż. Aneta Filipkowska

osoba spełniająca warunki, o którym mowa w art. 5
ustawy z dnia 30 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Janusz Puchański
Zastępca Burmistrza

