

ZPN.6730.350.2024.AK**DECYZJA NR 350/24/25
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6, 8 i 9 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm./ w związku z art. 59 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. poz. 1688/ i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2024r. poz. 572/, po rozpatrzeniu wniosku **spółki PV Trzonki Sp. z o.o.**, z dnia 10.09.2024r. (uzupełnionego w dniu 26.09.2024r.)

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie *elektrowni fotowoltaicznej „PV Trzonki” o łącznej mocy do 8MW składającej się z wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w tym z przyłączem energetycznym i stacją transformatorową SN/nN (do 2 szt.), inwerterami oraz doziemną instalacją elektryczną na części działki o nr 132/16 /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do wniosku o ustalenie warunków zabudowy/ w obrębie Trzonki, gmina Pisz.*

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa elektrowni fotowoltaicznej „PV Trzonki” o łącznej mocy do 8MW składającej się z wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w tym z przyłączem energetycznym i stacją transformatorową SN/nN (do 2 szt.), inwerterami oraz doziemną instalacją elektryczną na części działki o nr 132/16 /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do wniosku o ustalenie warunków 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 ładu przestrzennego:**

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

PEF – tereny produkcji energii -obszar przeznaczony do przekształcenia w wyniku realizacji farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Zgodnie z § 2 ust. 4 z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. poz. 1116/ nie określa się wszystkich ustaleń o których mowa w § 1 w/w rozporządzenia, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia. Wobec powyższego ustalono tylko część wymagań określonych w/w rozporządzeniem.

Ustalenia dotyczące:**• Zagospodarowania terenu:**

Planowaną instalację należy realizować odsuwając planowane obiekty maksymalnie od terenów zabudowy mieszkaniowej. Transformatory zlokalizować w kontenerowej stacji transformatorowej (do 2szt.), w odległości nie mniejszej niż 120 m od terenów chronionych akustycznie.

• Nieprzekraczalnej linii zabudowy :

- 25 m od granic terenu inwestycji, od strony drogi krajowej położonej na działce nr 72
- 15 m od granic terenu inwestycji, od strony drogi położonej na działce nr 137.

- **Lokalizacji 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 2022r. poz. 1225 z późn. zm./.
 - **Zespołu paneli na konstrukcjach wsporczych:**
 - Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) – do 16000szt. o łącznej mocy do 8MW
 - Wysokość konstrukcji liczona od poziomu terenu – do 5m
 - Kąt nachylenia paneli – od 10° do 70°
 - **Kontenerowej stacji transformatorowej (do 2szt.):**
 - Powierzchnia zabudowy 1 kontenera –do 54 m²
 - Wysokość - do 5 m
 - Długość - do 9 m
 - Szerokość - do 6m
 - **Infrastruktury towarzysząca:**
 - inwertery - do 20 szt.
 - wewnętrzne sieci kablowe,
 - ogrodzenie terenu inwestycji,
 - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania przedmiotowej inwestycji.
 - **Powierzchnia terenu planowanej inwestycji - do 96 000m² – 100 %:**
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanej w stosunku do powierzchni ww. terenu – 70 %.
 - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni ww. terenu – 30 %.
- 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 2024r. poz. 54 z późn. zm./.
 - 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 2024r. poz. 1478 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 2024r. poz. 1112 z późn. zm./.
 - Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a 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 26.07.2024 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (ZPN.6220.2.8.2024.AK), w której określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pt. „Budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 8MW składającej się z wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w tym z przyłączem energetycznym i stacją transformatorową SN/nN (opcjonalnie dwiema) na części działki o nr 132/16 w obrębie Trzonki, gmina Pisz”, 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 2023r. poz. 1292 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* –położonej na działce nr 72 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie, poprzez drogę wewnętrzną będącą własnością Gminy Pisz na działce o nr 137.
 - *Zjazd* – z drogi wewnętrznej na działce o nr 137 będącej własnością Gminy Pisz.

- *Zapotrzebowanie na energię elektryczną* – na warunkach zarządcy sieci i/lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.
- *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 2024r. poz. 399/.
- *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 2024r. poz. 725 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 2022r. poz. 1225 z późn. zm./.
- 2) Realizacja inwestycji jest możliwa po uzyskaniu dokumentów określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2024r. poz. 725 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 350/24/25.

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 18.02.2025r., znak: GN.6123.101.2025, uzgodnił ww. inwestycję w zakresie dotyczącym ochrony gruntów rolnych. Na terenie inwestycji występują grunty rolne sklasyfikowane jako *Br-RVI- grunty rolne zabudowane*, *LV- łąki trwałe*, *PsV i PsVI- pastwiska trwałe* oraz *RV i RVI- grunty orne* 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 2024r. poz. 82/ 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:

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024r. poz. 1130 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 2024r. poz. 1130 z późn. zm./, decyzję uznaje się za uzgodnioną.

8. Uzgodnienie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych:

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm./ organ, właściwy do uzgodnienia pod względem

wymagań higienicznych i zdrowotnych, nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

9. Uzgodnienie w zakresie przyległego pasa drogowego:

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm./ organ, właściwy do uzgodnienia pod względem przyległego pasa drogowego, nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

10. 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

Wnioskodawca wystąpił do Burmistrza Pisz z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla terenu stanowiącego część działki o nr 132/16, obręb Trzonki, gmina Pisz, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Teren inwestycji określony przez wnioskodawcę i określony na załączniku graficznym do w/w wniosku wynosi do 96 000m².

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do inwestycji, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy - wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 ww. ustawy. W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tutejszy organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Organ dokonał również uzgodnień wskazanych w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, celem zapewnienia udziału w postępowaniu organów wyspecjalizowanych, a tym samym umożliwienie zweryfikowania zgodności z prawem (ustawami szczególnymi) przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.

Stan faktyczny obszaru analizowanego:

- 1) Teren inwestycji stanowi teren niezabudowany, wykorzystywany rolniczo. Działki sąsiednie to istniejąca farma fotowoltaiczna, zabudowa zagrodowa oraz w większości tereny rolne o dużych areałach. 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm./ w związku z art. 59 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. poz. 1688/, ustawy przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm./ nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii. W związku z powyższym budowa farmy fotowoltaicznej nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 tej ustawy.
- 2) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, położonej na działce nr 72 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie, poprzez drogę wewnętrzną będącą własnością Gminy Pisz na działce o nr 137.
- 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 2024r. poz. 1199/, 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm./ w związku z art. 59 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. poz. 1688/, 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 2-6 w/w ustawy** z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm./.

Strony postępowania zostały zawiadomione pismem z dnia 02.10.2024r. o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji.

W przedmiotowym postępowaniu administracyjnym bierze udział więcej niż dwadzieścia stron, zatem zgodnie z art. 49 a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2024r. poz. 572/, zawiadomienie stron o dalszych czynnościach w tej sprawie, w tym o wydanym rozstrzygnięciu, następowało w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Piszku i w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: www.bip.pisz.hi.pl.

W wyznaczonym terminie strony postępowania wniosły uwagi i sprzeciw odnośnie planowanej inwestycji.

W dniu 14.10.2024r. (data wpływu do tutejszego Urzędu) Pani L.M. wniosła sprzeciw do wydania decyzji o warunkach zabudowy między innymi z uwagi na bliską odległość od jej domu oraz sąsiedniej zabudowy (obniżenie wartości nieruchomości, niebezpieczeństwo samozapłonu), obawy zdrowotne i obawy o przyszłość, straty dla lokalnej gospodarki (koszty utylizacji paneli) oraz wpływ inwestycji na środowisko i na chronione gatunki zwierząt i ptaków.

W dniu 10.10.2024r. (data wpływu do tutejszego Urzędu) Pani T.A.M. wniosła sprzeciw do wydania decyzji o warunkach zabudowy między innymi z uwagi na bliską odległość od jej domu, obawy zdrowotne (wpływ promieniowania) i obawy o przyszłość dla ekosystemu łąkowego.

W dniu 10.10.2024r. (data wpływu do tutejszego Urzędu) Pani M.W. wniosła sprzeciw do wydania decyzji o warunkach zabudowy między innymi z uwagi na bliską odległość od jej domu, obawy zdrowotne (wpływ promieniowania) i obawy o przyszłość dla ekosystemu łąkowego.

W dniu 10.10.2024r. (data wpływu do tutejszego Urzędu) Pan G.S. wniósł sprzeciw do wydania decyzji o warunkach zabudowy między innymi z uwagi na fakt, iż mieszkańcy wnieśli petycje w ramach innych postępowań dotyczących farm fotowoltaicznych oraz na fakt, iż tereny bezpośrednio otaczające wieś Trzonki, będące w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej, nie są właściwe do realizacji wielohektarowych, przemysłowych instalacji fotowoltaicznych.

Pisma zostały przekazane wnioskodawcy w celu zajęcia stanowiska wobec wniesionego sprzeciwu. W dniu 05.11.2024r. Wnioskodawca złożył pismo, w którym wyjaśnił i udzielił obszernych wyjaśnień dotyczących wniesionych zarzutów i sprzeciwu. Pismo zostało przekazane stronom, które wniosły sprzeciwy.

W dniu 28.10.2024r. Pan G.S. wniósł pismo o wstrzymanie postępowania do czasu uchwalenia „Planu Ogólnego”. Postanowieniem z dnia 04.11.2024r. Burmistrz Piszki odmówił zawieszenia postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, dla zamierzenia pod nazwą: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej „PV Trzonki” o łącznej mocy do 8MW składającej się z wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w tym z przyłączem energetycznym i stacją

transformatorową SN/nN (do 2 szt.), inwerterami oraz doziemną instalacją elektryczną na części działki o nr 132/16 /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do wniosku o ustalenie warunków zabudowy/ w obrębie Trzonki, gmina Pisz”. W dniu 12.11.2024r. Pan G.S. wniósł za pośrednictwem Burmistrza Pisza, zażalenie na w/w postanowienie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie postanowieniem z dnia 09.01.2025r. utrzymało zaskarżone postanowienie w całości w mocy.

W dniu 29.11.2024r. (data wpływu do tutejszego Urzędu) Panie T.A.M. i M.W. wnieśli pisma, w których podtrzymują swój sprzeciw w sprawie budowy przedmiotowej farmy fotowoltaicznej. Pisma zostały przekazane wnioskodawcy.

W dniu 12.06.2024r. (data wpływu do tutejszego Urzędu) Pani L.M. wniósła ponownie zdecydowany sprzeciw sprawie budowy przedmiotowej farmy fotowoltaicznej, podtrzymując swoje wcześniejsze obawy oraz zwróciła się z prośbą, by Burmistrz zobowiązał inwestora do przedstawienie kosztów realizacji przedsięwzięcia oraz do zdeponowania środków na utylizację planowanej farmy. Jednocześnie zwróciła się o podjęcie negatywnej decyzji i wstrzymanie inwestycji.

Pismo zostało przekazane wnioskodawcy w celu zajęcia stanowiska wobec ponownie wniesionego sprzeciwu. W dniu 23.12.2024r. Wnioskodawca złożył pismo, w którym udzielił obszernych wyjaśnień dotyczących wniesionych zarzutów i sprzeciwu. Pismo zostało przekazane stronie.

W dniu 07.01.2024r. poinformowano Panią L.M. iż dla planowanego przedsięwzięcia została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.07.2024r. znak: ZPN.6220.2.8.2024.AK. Decyzja została wydana zgodnie z obowiązującym przepisami oraz została zaopiniowana pozytywnie przez właściwe organy. Jednocześnie informowano, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie daje, ani prawa do terenu, ani nie daje prawa do rozpoczęcia budowy inwestycji. Konieczne jest jeszcze uzyskanie pozwolenia na budowę od Starosty Piskiego. Burmistrz Pisz nie może żądać od wnioskodawcy kosztorysów dotyczących budowy inwestycji czy też demontażu inwestycji. Nie może również żądać zdeponowania kwoty odpowiadającej pełnym kosztom demontażu inwestycji. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm./ określa procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy. Burmistrz Pisz każdą decyzją o warunkach zabudowy wydaje zgodnie z w/w przepisami, po uzgodnieniu z właściwymi organami.

Odnosząc się do wszystkich wniesionych zarzutów należy wyjaśnić, że kwestia oddziaływania przedmiotowej inwestycji na środowisko została już dokładnie zbadana, czego wynikiem jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia z dnia 26.07.2024r. znak: ZPN.6220.2.8.2024.AK. W myśl art. 86 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający kolejne decyzje administracyjne, w tym organ wydający decyzję o warunkach zabudowy.

Burmistrz Pisz, jako organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, po rozpatrzeniu danych przedstawionych we wniosku o jej wydanie i analizie szczegółowych uwarunkowań określonych w art. 63 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 2024r. poz. 1112 z późn. zm./ oraz rodzaju i charakterystyki przedsięwzięcia, jego skali i wielkości zajmowanego terenu, powiązań z innymi przedsięwzięciami, ze szczególnym uwzględnieniem kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na terenach nieruchomości sąsiednich, wykorzystywania zasobów naturalnych, emisji i występowania innych uciążliwości, ryzyka wystąpienia poważnej awarii, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii oraz po rozpatrzeniu ewentualnych zagrożeń dla środowiska na etapach realizacji, eksploatacji i likwidacji planowanego przedsięwzięcia oraz po uwzględnieniu ewentualnego wpływu na środowisko, tj. na zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby, fauny i flory, a także możliwości występowania innych czynników fizycznych i chemicznych przy eksploatacji przedsięwzięcia, które mogłyby zanieczyszczać środowisko, po uzyskaniu pozytywnych opinii właściwych organów w toku prowadzonego postępowania, uznał że planowane przedsięwzięcie nie będzie miało negatywnego wpływu na środowisko oraz obszar Natura 2000.

Teren przeznaczony pod realizację wnioskowanego przedsięwzięcia oraz jego otoczenie stanowią gleby orne, łąki oraz pastwiska. Jest to typowy agroekosystem, co przekłada się na ubogą fitocenozę rozpatrywanego obszaru. Na terenie przeznaczonym pod inwestycję oraz w najbliższym otoczeniu występują typowe rośliny uprawne. Mimo położenia w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony „Puszcza Piska”, Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszczy i Jezior Piskich” oraz korytarzy ekologicznych,

realizacja planowanej inwestycji nie spowoduje złamania żadnego z występujących w granicach tych form ochrony przyrody zakazów oraz degradacji środowiska przyrodniczego. Po zastosowaniu proponowanych działań minimalizujących, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania planowanej inwestycji na te obszary. Dzięki temu planowana inwestycja nie będzie miała wpływu na naturalne ruchy i życie dzikich zwierząt w regionie. Planowana farma fotowoltaiczna nie będzie miała wpływu na klimat ani lokalny mikroklimat, ze względu na sposób jej konstrukcji. Głównym celem inwestycji jest produkcja czystej energii elektrycznej z odnawialnego źródła, co przyczyni się pozytywnie do walki ze zmianami klimatycznymi poprzez eliminację emisji zanieczyszczeń, zwłaszcza gazów cieplarnianych, generowanych przez tradycyjne metody produkcji energii elektrycznej. W aspekcie długofalowym przedsięwzięcie będzie mieć dalekosiężny i długookresowy korzystny wpływ na stan powietrza atmosferycznego i zużycie surowców naturalnych, wynikający z wykorzystania alternatywnego „czystego ekologicznie” źródła energii jakim jest energia słoneczna. W przeciwieństwie do tradycyjnych form wytwarzania energii w procesach spalania paliw, energetyka odnawialna nie powoduje emisji zanieczyszczeń do atmosfery przyczyniając się do ochrony powietrza i klimatu. Nie wpływa także na wykorzystanie zasobów nieodnawialnych surowców energetycznych i nie powoduje degradacji środowiska związanej z ich eksploatacją. Instalacja produkująca energię elektryczną na omawianym terenie wpłynie pozytywnie zarówno na bezpieczeństwo energetyczne regionu, podniesie świadomość ekologiczną oraz spowoduje ograniczenie emisji szkodliwych gazów do atmosfery (m.in. tlenki węgla oraz azotu). Wytwarzanie energii elektrycznej ze słońca jest jednym z najbardziej ekologicznych sposobów pozyskania energii spośród wszystkich źródeł odnawialnych. Powołując się na doświadczenie z innych tego typu obiektów oraz dostępną wiedzę na temat pracy instalacji i etapów jej realizacji, przewiduje się brak wystąpienia znaczącego, skumulowanego oddziaływania na rozpatrywanym terenie. Zastosowanie odpowiednich rozwiązań projektowych, technicznych, technologicznych, jak również podstawowych zasad sztuki budowlanej pozwoli na zapewnienia dodatkowej ochrony środowiska na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

Okres eksploatacji elektrowni fotowoltaicznej wynosi około 25-30 lat, dopiero po tym czasie dokonana będzie analiza produktywności instalacji, ocena możliwości dalszego wykorzystania lub demontażu instalacji i poddaniu recyklingowi wszystkich składowych elementów. W przypadku demontażu instalacji, po zdemontowaniu wszystkie podzespoły elektrowni fotowoltaicznej zostaną przekazane specjalistycznym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w celu recyklingu i ponownego przetworzenia komponentów. Koszt demontażu instalacji i przywrócenia terenu do stanu sprzed inwestycji w całości sfinansowany zostanie przez inwestora, ze środków uzyskanych ze sprzedaży energii. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek awarii, usterek czy konieczności napraw związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, pełną odpowiedzialność finansową będzie ponosić spółka będąca właścicielem inwestycji. Dzięki odpowiednim zabezpieczeniom technicznym i planom serwisowym ryzyko wystąpienia poważnych usterek jest minimalizowane, a w przypadku ich zaistnienia spółka zobowiązana jest do natychmiastowej reakcji i przywrócenia prawidłowego działania instalacji. Całodobowe zdalne monitorowanie pracy elektrowni będzie pozwalało na bieżąco oceniać jej wydajność, bezpieczeństwo i stan techniczny, osoby nadzorujące będą miały dostęp do danych w czasie rzeczywistym, co umożliwi szybką reakcję na potencjalne nieprawidłowości. Należy podkreślić, że w trakcie realizacji oraz eksploatacji elektrowni, inwestor nie planuje żadnej wycinki drzew. Rozmieszczenie stołów pod panele fotowoltaiczne jest tak dostosowane, aby uniknąć jakiegokolwiek ingerencji w naturalne zbiorowiska roślin, które występują w związku z terenem chronionym. Ponadto konstrukcja elektrowni nie będzie wpływała na organizmy żywe, podniesienie konstrukcji w stosunku do gruntu zapewni swobodne przemieszczanie się mniejszych zwierząt pod panelami. Nie będzie występował negatywny wpływ na ptaki – brak jest elementów ruchomych, które mogłyby emitować hałas bądź powodować obrażenia. Konstrukcja umożliwia swobodne przemieszczanie się ptaków pomiędzy rzędami paneli oraz pod samymi panelami i nie będzie stanowiła przeszkód w ich żerowaniu. Elektrownie słoneczne zazwyczaj nie stanowią zagrożenia, dla zwierząt i ptaków.

Co do lokalizacji inwestycji, Burmistrz Piza czyli organ prowadzący postępowanie o wydanie warunków zabudowy, jest związany wnioskiem, który złożył wnioskodawca. W myśl art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób

trzecich”. Jednym ze składników prawa własności nieruchomości jest prawo właściciela do jej zagospodarowania i zabudowy zgodnie z jego wolą i konstytucyjnym prawem do jego własności.

W wyniku przeprowadzonej analizy materiałów źródłowych, stwierdzono, że spełnione zostały wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm./ wobec powyższego należało określić warunki zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Wydanie decyzji odmownej możliwe byłoby w przypadku braku uzyskania uzgodnień wskazanych w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do których organ wystąpił celem zapewnienia udziału w postępowaniu organów wyspecjalizowanych, a tym samym umożliwienie zweryfikowania zgodności z prawem (ustawami szczególnymi) przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.

Strony postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2024r. poz. 572/ zostały zawiadomione przez obwieszczenie z dnia 27.02.2025r. zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Piszcu oraz na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Piszcu <https://bip.pisz.hi.pl/index.php?wiad=28546> a Inwestor pismem z dnia 27.02.2025r. o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych materiałów i dowodów w w/w sprawie, w Urzędzie Miejskim w Piszcu, ul. Gizewiusza /pok. nr 63/. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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 rzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o rzeczeniu 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 rzeczeniu 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 i pełnomocnictwo pobrano w dniu 10.09.2024r. 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 2006r. o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2023r. poz. 2111 z późn. zm./

Otrzymują:

1. PV Trzonki Sp. z o.o.
2. Strony postępowania wg wykazu- obwieszczenie
3. a/a

Niniejszą decyzję przygotowała:

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

**z up. BURMISTRZA
Elwira Świetlicka
Zastępca Burmistrza**