

12-200 PISZ
ZPN.6730.391.2021.AK

**DECYZJA NR 391/21/22
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6 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/ i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2021r. poz. 735 z późn. zm./, po rozpatrzeniu wniosku PV 1320 Sp. z o.o., z dnia 30.12.2021r.,

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 10MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, (z dopuszczeniem możliwości realizacji inwestycji w podziale na mniejsze zespoły do 1MW), na działkach o nr 1/27 i 14/100 /w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H-I i AA-BB-CC-DD-EE-FF-GG-HH-II-JJ-KK-LL-MM-NN na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Borki, gmina Pisz.

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 10MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, (z dopuszczeniem możliwości realizacji inwestycji w podziale na mniejsze zespoły do 1MW), na działkach o nr 1/27 i 14/100 /w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H-I i AA-BB-CC-DD-EE-FF-GG-HH-II-JJ-KK-LL-MM-NN na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Borki, gmina Pisz.

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

R – tereny rolne- pozostały teren pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

Ustalenia dotyczące:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy: -20m od strony dróg na działkach o nr 25 i 43/1.

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 farmy fotowoltaicznej w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H-I i AA-BB-CC-DD-EE-FF-GG-HH-II-JJ-KK-LL-MM-NN na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - do 19,1ha - 100%:

- Maksymalna powierzchnia terenu przeznaczonego do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia- do 19,08ha
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni w/w terenu – nie ustala się.

b) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy:

- Naziemna instalacja fotowoltaiczna do 10 MW (z dopuszczeniem możliwości realizacji inwestycji w podziale na mniejsze zespoły do 1MW):

- Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) - do 25000szt.
- Wysokość konstrukcji liczona od poziomu terenu – do 5m,

- Kąt nachylenia ramy stalowej stanowiącej oparcie paneli w stosunku do poziomu terenu do 90°,
 - szerokość rzędu - do 20m,
 - odległość między rzędami – do 30m.
- Planowana stacja transformatorowa – do 10 szt.:
 - Ilość kondygnacji nadziemnych – 1
 - Ilość kondygnacji podziemnych - 1
 - Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - do 80m²
 - Wysokość od poziomu terenu do kalenicy – do 5m.
- 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 2021r. poz. 1973 z późn. zm. /, a w szczególności wymienionych w art. 72 i 73 powołanej ustawy.
 - Teren inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2021r. poz. 1098 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 2021r. poz. 2373 z późn. zm. /. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit.b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /Dz. U. z 2019 r. poz. 1839/, przedsięwzięcie to zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
 - Wnioskodawca, uzyskał decyzję Burmistrza Pisu o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.11.2021r., znak: ZPN.6220.1.4.2020.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 2021r. poz. 710 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 – położonej na działce nr 25 będącej własnością Powiatu Piskiego w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Pisku.
 - Zjazd na teren planowanej inwestycji – z drogi położonej na działce o nr 25.
 - Zapotrzebowanie na energię elektryczną – na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie.
 - 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 2021r. poz. 888 z późn.zm./.
 - 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./.

2. Linie rozgraniczające teren inwestycji

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

3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią załącznik nr 2 do Decyzji Nr 391/21/22.

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.

4. Uzgodnienia w zakresie ochrony gruntów rolnych:

Starosta Piski, postanowieniem z dnia 16.02.2022r., znak: GN.6123.73.2022, uzgodnił ww. inwestycję w zakresie dotyczącym ochrony gruntów rolnych. Na terenie inwestycji występują grunty rolne sklasyfikowane jako *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 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.

5. Uzgodnienia w zakresie ochrony melioracji wodnych:

Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku, Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, postanowieniem z dnia 14.02.2022r. znak: BI.ZPU.3.522.323.2022.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.

6. Uzgodnienia w zakresie terenu przyległego do drogi publicznej:

Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Piszczu postanowieniem z dnia 16.02.2022r. znak: PZD.4002.17.2022.CI uzgodnił ww. inwestycję w zakresie terenu przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej -działka o nr 25 i 43/1, obręb Borki, gmina Pisz.

7. 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 istniejąca farma fotowoltaiczna oraz głównie grunty użytkowane rolniczo. W obszarze analizowanym występuje również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. 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 2021 r. poz. 610 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 1MW wraz z infrastrukturą techniczną 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 25 będącej własnością Powiatu Piskiego w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w 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.

W wyniku przeprowadzonej analizy materiałów źródłowych, stwierdzono, że spełnione zostały wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 w/w ustawy, 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 przepisu art. 59 ust. 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 2021r. poz. 2373 z późn. zm./.

Strony postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2021r. poz. 735 z późn. zm./ zostały zawiadomione obwieszczeniem z dnia 22.02.2022r. 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/ w terminie 21 dni od daty ukazania się w/w obwieszczenia. 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 22.12.2021r. 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 2021r. poz. 1923 z późn. zm./

mgr inż. Agnieszka Kowalczuk

Otrzymują:

1. PV 1320 Sp. z o.o.
2. Strony postępowania wg wykazu
3. a/a

Niniejszą decyzję przygotowała:

mgr inż. Agnieszka Kowalczuk

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 Pucholaki
Zastępca Burmistrza