

ZPN.6730.175.2023.AK

**DECYZJA NR 175/23  
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 **PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.** z dnia 17.05.2023r.

**ustalam**

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 9MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na **działce o nr 74/12 /w granicach oznaczonych literami ABCDE na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Rostki, gmina Pisz.**

**1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 9MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr 74/12 /w granicach oznaczonych literami ABCDE na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Rostki, 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: PE – tereny produkcji energii /obszar przeznaczony do przekształcenia w wyniku realizacji farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą/.*

**Ustalenia dotyczące:**

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy:** - zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji Nr 175/23.
- 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 działki o nr 74/12 w granicach oznaczonych literami ABCDE na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - do 44900 m<sup>2</sup> – 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 9MW :
    - Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) - do 22 500 szt.
    - Wysokość rzędu paneli – od 3 m do 5m
    - Kąt nachylenia paneli - od 15° do 45°
    - Ilość rzędów – od 12 szt. do 34 szt.
    - Szerokość 1 rzędu – od 3 m do 5 m
    - Długość 1 rzędu – od 12 m do 200 m
    - Odległość między rzędami paneli – od 3 m do 7m

- Inwertery (falowniki służące do zamiany prądu stałego wyprodukowanego przez panele fotowoltaiczne na prąd przemienny) – w liczbie dobranej do końcowej wielkości instalacji, lecz nie większej niż o łącznej mocy nominalnej do 9 MW. Urządzenia przetwarzające prąd będą umieszczone w stacjach kontenerowych posadowionych na gruncie bądź bezpośrednio pod panelami, w tzw. złączkach kontrolnych;

- Planowany magazyn energii (opcjonalnie 1 szt.):

- Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - od 55 m<sup>2</sup> do 81,25 m<sup>2</sup>
- Wysokość – od 3 m do 4m
- Długość - od 10 m do 12,5m
- Szerokość – od 5,5 m do 6,5m

- Planowana kontenerowa stacja transformatorowa (do 9 szt.):

- Powierzchnia zabudowy 1 kontenera – od 6 m<sup>2</sup> do 18 m<sup>2</sup>
- Wysokość – od 2 m do 4m
- Długość – od 3 m do 6m
- Szerokość – od 2 m do 3m

- 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 połaci 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./.
- Teren inwestycji położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.
- 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.6220.2.8.2021.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 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 175/23.**  
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 21.09.2023r., znak: GN.6123.410.2023, uzgodnił ww. inwestycję w zakresie dotyczącym ochrony gruntów rolnych. Na terenie inwestycji występują grunty rolne sklasyfikowane jako *RV- grunty orne*, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, oraz *PsV- pastwiska trwałe*, *ŁIV i ŁV – łąki trwałe*, wytworzone z gleb pochodzenia organicznego (mursze) 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 *PsV - pastwiska trwałe* oraz *ŁIV i ŁV – łąki trwałe*, wytworzone z gleb pochodzenia organicznego (mursze), 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:**

Realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 9 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr 74/12, w obrębie Rostki, gmina Pisz została uzgodniona z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie postanowieniem znak: WOOŚ.4221.133.2022.AB.2 z dnia 6 lutego 2022r.

**8. Uzgodnienia w zakresie terenu przyległego do pasa drogowego:**

Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Pisz postanowieniem z dnia 05.10.2023r. znak: PZD.4002.148.2023.CI uzgodnił ww. inwestycję w zakresie terenu przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej - działka o nr 77/1, obręb Rostki, 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 06.10.2023r. 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.*

*Za decyzję o warunkach zabudowy pobrano w dniu 24.04.2023r. 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. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.
2. Strony postępowania wg wykazu
3. a/a

Niniejszą decyzję przygotowała:

*mgr inż. Aneta Filipkowska*

*osoba upoważniona w imieniu Burmistrza w art. 5  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym*



*Z up. BURMISTRZA*

*mgr inż. Janusz Puchalski  
Zastępca Burmistrza*

