

ZPN.6730.31.2024.AK

**DECYZJA NR 31/24  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6 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 2023 r. poz. 977 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 **Elektrownia PV 67 Sp. z o.o., w imieniu której wystąpiła jako pełnomocnik Pani Zuzanna Sawicka**, z dnia 31.01.2024r. ( uzupełnionych w dniach 16.02.2024r. i 12.03.2024r.)

**ustalam**

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie **Elektrowni Słonecznej Trzonki II o mocy do 10MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działek o nr 78/16, 78/17, 78/19, 78/21, 78/22, 78/8, 78/10, 117/6 /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ w obrębie Trzonki, gmina Pisz.**

**1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa Elektrowni Słonecznej Trzonki II o mocy do 10MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działek o nr 78/16, 78/17, 78/19, 78/21, 78/22, 78/8, 78/10, 117/6 /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ w obrębie Trzonki, gmina Pisz.

Inwestor dopuszcza etapowanie inwestycji, bądź jej podział i realizację kilku, odrębnych instalacji o łącznej mocy nie przekraczającej 10MW.

**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.

**Ustalenia dotyczące:**

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy:** - 15 m od granic terenu inwestycji, od strony dróg położonych na działkach nr 87 i 77.
- 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 na części działek o nr 78/16, 78/17, 78/19, 78/21, 78/22, 78/8, 78/10, 117/6 w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - do 131213m<sup>2</sup> – 100 %:
    - Maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanej w stosunku do powierzchni ww. terenu – 60 %.
    - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni ww. terenu – 40 %.
- b) **gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy:**
  - Zespół paneli na konstrukcjach wsporczych o mocy do 10 MW :

- Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) – do 40000szt. o łącznej mocy do 10MW
- Wysokość konstrukcji liczona od poziomu terenu – do 6m
- Kąt nachylenia paneli – nie ustala się.

- Inwertery (falowniki) do 70 szt.

- Planowana kontenerowa stacja transformatorowa (do 5 szt.):

- Powierzchnia zabudowy 1 kontenera –do 100 m<sup>2</sup> (łącznie do 500m<sup>2</sup> dla 5 szt.)
- Wysokość - do 5 m
- Długość - do 10 m
- Szerokość - do 10m

- Planowany kontener techniczny:

- Powierzchnia zabudowy – do 150 m<sup>2</sup>
- Wysokość - do 5 m
- Długość - do 15 m
- Szerokość - do 10 m

Kontener będzie realizowany opcjonalnie. Dopuszcza się w nim realizację zintegrowanego systemu magazynowania energii.

- Planowana stacja GP SN/WN:

- Powierzchnia zabudowy – do 2500 m<sup>2</sup>

- Infrastruktura towarzysząca:

- wewnętrzne sieci kablowe,
- sieci teletechniczne, telekomunikacyjne i alarmowo-dozorowe, łączące poszczególne elementy elektrowni, zgodnie z ostatecznymi potrzebami,
- ogrodzenie terenu inwestycji.
- 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 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 2023r. poz. 1336 z późn. zm./.
- Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze Natura 2000 Puszcza Piska PLB280008. Raport oświadczył, że inwestycja nie wpłynie na gatunki ptaków będące przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Puszcza Piska PLB280008. Z uwagi na rodzaj, skalę oddziaływania przedmiotowej inwestycji oraz biorąc pod uwagę jej nie przewiduje się negatywnego wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich integralność. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, Realizacja inwestycji, pod warunkami wskazanymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, nie naruszy zakazów obowiązujących na ww. obszarze.
- 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 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 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 19.12.2023 r. znak: (ZPN.6220.1.5.2020.AK), którą zgodnie z wymogami art. 72 ust. 3 w/w ustawy dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy.
- Burmistrz Pisz w dniu 19.12.2023 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (ZPN.6220.1.5.2020.AK), w której po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pt. „Budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr 78/7, 78/8, 78/10, 78/12, 117/6, 86 w obrębie Trzonki, gmina Pisz”.  
W momencie składania wniosku o warunki zabudowy w ewidencji gruntów i budynków figurowały inne numery działek, ze względu na dokonanie podziałów geodezyjnych działek rolnych. Obszar, na którym planowana jest inwestycja pokrywa się z obszarem, dla którego był wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 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 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.
- 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 2024r. poz. 725 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 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 31/24.**

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 06.06.2024r., znak: GN.6123.248.2024, 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 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 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. 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 2023r. poz. 977 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.

**8. Uzgodnienia w zakresie ochrony przyrody:**

Zgodnie z art. 53 ust. 5b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm./ przepisu, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 8 w/w ustawy, nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą 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 2023r. poz. 1094, z późn. zm./, w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

**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**

Wnioskodawca wystąpił do Burmistrza Pisz z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla terenu stanowiącego części działek o nr 78/16, 78/17, 78/19, 78/21, 78/22, 78/8, 78/10, 117/6, 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 131213m<sup>2</sup>.

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

arealach. 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 2023r. poz. 977 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 2023r. poz. 977 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) 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./ 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 2023r. poz. 977 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 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 2023r. poz. 1680 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 2023 r. poz. 977 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 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 zostały zawiadomione pismem z dnia 14.03.2024r. o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. W wyznaczonym terminie strony postępowania wniosły uwagi i sprzeciw odnośnie planowanej inwestycji.

W dniu 26.03.2024r. Pani M.O. wniosła sprzeciw do wydania decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na duże znaczenie wskazanego terenu dla środowiska naturalnego wpływ inwestycji na chronione gatunki zwierząt i ptaków. Pismo zostało przekazane wnioskodawcy w celu zajęcia stanowiska wobec wniesionego sprzeciwu. W dniu 12.04.2024r. Pani Zuzanna Sawicka pełnomocnik spółki Elektrownia PV Sp. z o.o. złożyła pismo, w którym wyjaśniła udzieliła obszernych wyjaśnień dotyczących wniesionych zarzutów i sprzeciwu. Pismo zostało przekazane stronie, która wniosła sprzeciw.

W dniu 19.04.2024r. Pani A.TS. i Pan G.S. wniesli kategorię sprzeciw wobec realizacji inwestycji, z uwagi na lokalizację kolejnej inwestycji tego typu wokół wsi Trzonki oraz ze względu na polecenie inwestycji na obszarach chronionych i wpływ inwestycji na chronione gatunki zwierząt i ptaków. Pismo

zostało przekazane wnioskodawcy w celu zajęcia stanowiska wobec wniesionego sprzeciwu. W dniu 15.05.2024r. Pani Zuzanna Sawicka pełnomocnik spółki Elektrownia PV Sp. z o.o. złożyła pismo, w którym wyjaśniła i udzieliła obszernych wyjaśnień dotyczących wniesionych zarzutów i sprzeciwu. Pismo zostało przekazane stronom, które wniosły sprzeciw.

Odnosząc się do wniesionych zarzutów należy wyjaśnić, że kwestia oddziaływania przedmiotowej inwestycji na środowisko została już dokładnie zbadana, czego wynikiem jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 19.12.2023r. (znak ZPN.6220.1.5.2020.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. Oznacza to, że w postępowaniu w sprawie określenia warunków zabudowy nie jest dopuszczalna ponowna analiza raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przygotowanego na potrzeby wcześniejszego postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z art. 53 ust. 5b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm./ nie uzgadnia się z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą 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 2023r. poz. 1094, z późn. zm./, w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

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 nie stanowią zagrożenia, dla zwierząt i ptaków.

Co do lokalizacji inwestycji, Burmistrz Pisz 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 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./ wobec powyższego należy 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 pismem z dnia 25.06.2024r. 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/. Nikt ze stron postępowania nie zapoznawał się z aktami sprawy.

Strona postępowania Pani M.O. w wyznaczonym terminie wniosła po raz kolejny kategoriyczny sprzeciw odnośnie planowanej inwestycji odnosząc się do złożonej petycji w sprawie „wielkoobszarowych, przemysłowych elektrowni fotowoltaicznych w miejscowości Trzonki”.

Strona postępowania Pan G.S. w wyznaczonym terminie wniósł po raz kolejny kategoriyczny sprzeciw odnośnie planowanej inwestycji odnosząc się do złożonej petycji w sprawie „wielkoobszarowych, przemysłowych elektrowni fotowoltaicznych w miejscowości Trzonki”, oraz nadmienił, że dokumentacja



przyrodnicza stoi w „rażącej sprzeczności” z innymi ekspertyzami przyrodniczymi wykonanymi dla potrzeb Programów Rolno-Środowiskowych oraz Kół Łowickich.  
Uwagi strony zostały po raz kolejny, a wyjaśnień udzielono na wcześniejszych etapach postępowania.  
Burmistrz Pisz do złożonych zarzutów odniósł się w odpowiedzi na złożoną petycję w dniu 18.06.2024r.

**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 i pełnomocnictwo pobrano w dniu 29.01.2024r. na konto Urzędu Miejskiego w Pisz nr 28 9364 0000 2002 0007 2065 0001 opłatę skarbową w wysokości 598 zł i 17 zł zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2023r. poz. 2111/R*

*mgr inż. Agnieszka Kowalczyk*

#### **Otrzymują:**

1. Elektrownia PV 67 Sp. z o.o. - Pełnomocnik Zuzanna Sawicka
2. Strony postępowania wg wykazu
3. a/a

**Niniejszą decyzję przygotowała:**

**mgr inż. Agnieszka Kowalczyk**

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



**Z up. BURMISTRZA**  
**Elwira Świerkowska**  
**Zastępca Burmistrza**





ZPN.6730.31.2024.AK

## ANALIZA NR 31/24 ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### 1. Rodzaj inwestycji:

Budowa Elektrowni Słonecznej Trzonki II o mocy do 10MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działek o nr 78/16, 78/17, 78/19, 78/21, 78/22, 78/8, 78/10, 117/6 /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ w obrębie Trzonki, gmina Pisz.

### 2. Obszar analizowany:

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Analizy Nr 31/24.

- Wnioskodawca wystąpił do Burmistrza Pisza z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla terenu stanowiącego części działek o nr 78/16, 78/17, 78/19, 78/21, 78/22, 78/8, 78/10, 117/6, 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 131213m<sup>2</sup>.
- Nowelizacja rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm./, wprowadzona rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. /Dz. U. poz. 2399/ zmieniającym rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, usunęła z treści przepisów pojęcie „działka” i zastąpiła je pojęciem „teren”, wobec tego w aktualnym stanie prawnym decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest nie dla działki ewidencyjnej tylko dla terenu inwestycji, który może stanowić jedną konkretnie działkę ewidencyjną, kilka działek ewidencyjnych, jak również część działki ewidencyjnej. Ogólnopolski oficjalny wzór wniosku o ustalenie warunków zabudowy określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. wymaga wprost od inwestora deklaracji, czy inwestycja będzie realizowana na całości, czy na części działki ewidencyjnej.
- Takie stanowisko zajął również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 15 lutego 2022 r. II OSK 712/21, który stwierdził, że w świetle art. 52 ust. 2 pkt 1 i art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczalne jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenu stanowiącego część działki ewidencyjnej, która nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli teren ten można jednoznacznie wyodrębnić i przedstawić na załączniku graficznym do decyzji. Do decyzji o warunkach zabudowy ma zastosowanie art. 54 pkt 3 w/w ustawy, który stanowi, że w decyzji o warunkach zabudowy należy określić linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali. Zazwyczaj są to granice ewidencyjne działki, jednak zdaniem NSA, nic nie stoi na przeszkodzie, aby określić warunki zabudowy dla wyodrębnionej liniami rozgraniczającymi części działki, bez przesądzania o konkretnym położeniu zabudowy.
- Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. poz. 1688/, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m, i przeprowadza się na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Przepis ten wskazuje jednoznacznie na wyznaczanie obszaru analizowanego wokół terenu objętego wnioskiem.

- Orzecznictwo sądów administracyjnych odnoszące się do kryteriów, jakimi powinny kierować się organy administracji przy wyznaczaniu obszarów analizowanych jest w tym zakresie ugruntowane. Wskazuje się w nim jednoznacznie, że działką sąsiadną w rozumieniu przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest nieruchomość lub jej część położona w okolicy tworzącej pewną urbanistyczną całość, którą należy określić dla każdego przypadku oddzielnie. Sposób wyznaczenia obszaru analizowanego winien być zawsze przez organ uzasadniony, przy czym obszar analizowany może być większy niż minimalny.  
Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za front terenu inwestycji uznaje się tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.  
Inwestor w złożonym wniosku o ustalenie warunków zabudowy wskazał, że zamierza realizować inwestycję na części działek o nr 78/16, 78/17, 78/19, 78/21, 78/22, 78/8, 78/10, 117/6 położonej w obrębie Trzonki, o powierzchni do 131 213m<sup>2</sup>.  
Wnioskodawca nie wskazał głównego wjazdu na teren inwestycji. Teren inwestycji składa się z trzech obszarów, z czego dwa obszary przylegają do drogi na działce nr 87 wykorzystywanej jako droga wewnętrzna, a trzeci obszar przylega do drogi na działce nr 77 również wykorzystywanej jako droga jako droga wewnętrzna.
- 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./ 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/, 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 2023 r. poz. 1436 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 wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy.
- Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego obszar analizowany winien stanowić minimum trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, a jeśli jest większy niż wskazane minimum to z części tekstowej i graficznej analizy powinny jednoznacznie wynikać przyjęta przez organ wielokrotność tego minimum i przyczyny, które przemawiały za przyjęciem takiej wielkości obszaru analizowanego. Biorąc pod uwagę rodzaj planowanej inwestycji, dla której nie jest wymagane „dobre sąsiedztwo”, ponieważ nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm./ oraz sposób zagospodarowania działek sąsiednich granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości około 100m, w każdą stronę od wszystkich granic terenu inwestycji. Działki sąsiednie to istniejąca farma fotowoltaiczna, zabudowa zagrodowa oraz w większości tereny rolne o dużych arealach więc powiększenie obszaru analizowanego nie ma wpływu na wynik analizy.
- **W skład obszaru analizowanego wchodzi m.in.:**
  - działki o nr 78/11, 153, 78/18, 78/1, 117/3, 117/4, 78/6, , 111, 82, 80, 78/13, 78/14, 78/15, 45/1, 46/7, 46/9, 46/10, 46/5, 46/6, część działek o nr 78/22, 78/21, 78/10, 117/6, 78/8, 78/17, 78/7 położone w obrębie Trzonki, które są niezabudowane i stanowią tereny rolne,
  - działka o nr 117/5, na której znajduje się farma fotowoltaiczna,
  - działki o nr 84/3, 83/1, 78/5 i część działki o nr 78/7 stanowiące tereny zabudowy zagrodowej. Są to dwa siedliska rolnicze, na których znajdują się budynki mieszkalne oraz gospodarcze.
  - działki o nr 87, 86 stanowiące teren drogi wewnętrznej, stanowiące własność Skarbu Państwa w zarządzie KOWR Oddział Terenowy w Olsztynie.
  - działki o nr 83/2 i 77, położone w obrębie Trzonki, stanowiące tereny dróg będących własnością Gminy Pisz.

- **Charakterystyka terenu inwestycji:**

- Teren inwestycji na części działek o nr 78/16, 78/17, 78/19, 78/21, 78/22, 78/8, 78/10, 117/6 /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ o powierzchni do 131 213 m<sup>2</sup> położony jest w obrębie Trzonki, gmina Pisz i stanowi zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren użytków rolnych.
- Teren inwestycji ma dostęp do drogi na działce o nr 87, stanowiącej własność Skarbu Państwa w zarządzie KOWR Oddział w Olsztynie oraz do drogi na działce 77 stanowiącej własność Gminy Pisz. Organ nie ustala dostępu do drogi publicznej ponieważ, 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./ 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/ przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 powyższej ustawy nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii.
- 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 2023r. poz. 1336 z późn. zm./ Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich i na obszarze Natura 2000 Puszcza Piska PLB280008.

### **3. Uwarunkowania prawne:**

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na analizowanym obszarze do końca 2003 r. obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Pisz, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXV/224/94 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 24 maja 1994 r. /Dz. Urz. Województwa Suwalskiego Nr 20 poz. 162/.

Gmina Pisz posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, wg którego teren inwestycji położony jest na obszarze *rolniczej przestrzeni produkcyjnej*.

### **4. Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz na obszar Natura 2000, na podstawie art.96 ust.1 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 2023r. poz. 1094 z późn. zm./:**

Zamierzenie wnioskodawcy jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 2023r. poz. 1094 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 2023r. poz. 1094 z późn. zm./.

Zgodnie z art. 3 ust.1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /Dz. U. poz. 1839 z późn. zm./ do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się budowę przemysłową, w tym budowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a,

- przy czym za powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

W związku z powyższym budowa instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, o mocy do 10 MW na części działek o nr 78/16, 78/17, 78/19, 78/21, 78/22, 78/8, 78/10, 117/6 w obrębie Trzonki, 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 19.12.2023 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (ZPN.6220.1.5.2020.AK), w której po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pt. „Budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr 78/7, 78/8, 78/10, 78/12, 117/6, 86 w obrębie Trzonki, gmina Pisz”.

W momencie składania wniosku o warunki zabudowy w ewidencji gruntów i budynków figurowały inne numery działek, ze względu na dokonanie podziałów geodezyjnych działek rolnych. Obszar, na którym planowana jest inwestycja pokrywa się z obszarem, dla którego był wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wnioskodawca dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy ostateczną w/w decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze Natura 2000 Puszcza Piska PLB280008. Raport oświadczył, że inwestycja nie wpłynie na gatunki ptaków będące przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Puszcza Piska PLB280008. Z uwagi na rodzaj, skalę oddziaływania przedmiotowej inwestycji oraz biorąc pod uwagę jej nie przewiduje się negatywnego wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich integralność. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, Realizacja inwestycji, pod warunkami wskazanymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, nie naruszy zakazów obowiązujących na ww. obszarze.

#### 5. **Zamierzenie wnioskodawcy:**

Wnioskodawca planuje zrealizować na części działek o nr 78/16, 78/17, 78/19, 78/21, 78/22, 78/8, 78/10, 117/6 /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Trzonki, gmina Pisz inwestycję polegającą na budowie **Elektrowni Słonecznej Trzonki II o mocy do 10MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą:**

Inwestor dopuszcza etapowanie inwestycji, bądź jej podział i realizację kilku, odrębnych instalacji o łącznej mocy nie przekraczającej 10MW.

Wnioskodawca określił następujące parametry zamierzenia inwestycyjnego:

*Parametry dotyczące terenu inwestycji:*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	-	-	74709
Powierzchnia biologicznie czynna [m <sup>2</sup> ]	131213	56504	-
Powierzchnia podlegająca przekształceniu [m <sup>2</sup> ]	-	48462	131213

*Charakterystyczne parametry paneli fotowoltaicznych rozmieszczonych na konstrukcjach wsporczych:*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Ilość paneli [szt.]	-	0	40 000
Moc łącznie [MW]	-	0	10
Wysokość konstrukcji [m]	-	0	6
Kąt nachylenia paneli [stopnie]	-	0	0

Ilość paneli fotowoltaicznych uzależniona będzie od mocy panelu użytego na etapie projektu budowlanego z tym, że całkowita moc zainstalowania całej farmy nie przekroczy 10 MW. Panele zostaną posadowione w rzędach. Przestrzeń pomiędzy rzędami paneli nie będzie przekształcana i pozostanie biologicznie czynna. W ramach jednego rzędu, panele zostaną połączone za pomocą stalowych konstrukcji i posadowione na podporach – słupkach wkręconych (lub wbitych) w grunt. Wysokość panelu w rzucie bocznym wraz ze słupkiem nie przekroczy 6 m. Dopuszcza się możliwość montażu paneli z systemie nadążnym ( na tzw. trackerach) bądź paneli dwustronnych ( tzw. bifacial) więc nie określa się kąta nachylenia paneli.

*Charakterystyczne parametry kontenerowej stacji transformatorowej - do 5szt.:*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-	0	500 (5x100)
Kubatura [m <sup>3</sup> ]	-	-	-
Długość [m]	-	0	10
Szerokość [m]	-	0	10
Wysokość [m]	-	0	5

*Charakterystyczne parametry kontenera technicznego- 1 szt.:*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-	0	150
Kubatura [m <sup>3</sup> ]	-	-	-
Długość [m]	-	0	15
Szerokość [m]	-	0	10
Wysokość [m]	-	0	5

*Charakterystyczne parametry stacji GPO SN/WN*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-	0	2500

#### **Dane dotyczące infrastruktury technicznej:**

- Dostęp do energii elektrycznej – przyłączy do sieci i/lub instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.
- Dostęp do wody – nie dotyczy.
- Odprowadzenie ścieków – nie dotyczy.
- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.
- Gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
- Źródło ciepła – nie dotyczy.

#### **6. Po przeanalizowaniu wszystkich danych zgromadzonych w trakcie postępowania, stwierdzono co następuje:**

- 1) Teren inwestycji stanowi teren niezabudowany, wykorzystywany rolniczo. Działki sąsiednie to istniejąca farma fotowoltaiczna, zabudowa zagrodowa oraz w większości tereny rolne o dużych arealach. 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 2023r. poz. 977 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 2023r. poz. 977 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) 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./ 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 2023r. poz. 977 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 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 2023r. poz. 1680 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.

#### 7. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:**

Na podstawie analizy terenów przyległych oraz zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, ustala się na części działek o nr 78/16, 78/17, 78/19, 78/21, 78/22, 78/8, 78/10, 117/6 /w granicach oznaczonych literami ABCDEFGH na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Trzonki, gmina Pisz inwestycję polegającą na budowie **Elektrowni Słonecznej Trzonki II o mocy do 10MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą:**

- *Dostęp do drogi publicznej* – nie ustala się.
- *Nieprzekraczalna linia zabudowy* – 15 m od granic terenu inwestycji, od strony dróg położonych na działkach nr 87 i 77.
- *Lokalizacja 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/.
- *Zespół paneli na konstrukcjach wsporczych o mocy do 10 MW :*
  - Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) – do 40000szt. o łącznej mocy do 10MW
  - Wysokość konstrukcji liczona od poziomu terenu – do 6m
  - Kąt nachylenia paneli – nie ustala się.
- *Inwertery (falowniki) do 70 szt.*
- *Planowana kontenerowa stacja transformatorowa (do 5 szt.):*
  - Powierzchnia zabudowy 1 kontenera –do 100 m<sup>2</sup> (łącznie do 500m<sup>2</sup> dla 5 szt.)
  - Wysokość - do 5 m
  - Długość - do 10 m
  - Szerokość - do 10m
- *Planowany kontener techniczny:*
  - Powierzchnia zabudowy –do 150 m<sup>2</sup>
  - Wysokość - do 5 m
  - Długość - do 15 m
  - Szerokość - do 10 m

Kontener będzie realizowany opcjonalnie. Dopuszcza się w nim realizację zintegrowanego systemu magazynowania energii.

- *Planowana stacja GP SN/WN:*
  - Powierzchnia zabudowy – do 2500 m<sup>2</sup>
- *Infrastruktura towarzysząca:*
  - wewnętrzne sieci kablowe,
  - sieci teletechniczne, telekomunikacyjne i alarmowo-dozorowe, łączące poszczególne elementy elektrowni, zgodnie z ostatecznymi potrzebami,
  - ogrodzenie terenu inwestycji.
  - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania przedmiotowej inwestycji.

- Powierzchnia terenu planowanej inwestycji na części działek o nr 78/16, 78/17, 78/19, 78/21, 78/22, 78/8, 78/10, 117/6 w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - do 131213m<sup>2</sup> – 100 %:
  - Maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanej w stosunku do powierzchni ww. terenu – 60 %.
  - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni ww. terenu – 40 %.
- 8. **Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:**

Realizacja w/w inwestycji, nie może naruszać interesów osób trzecich i winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności na zasadach w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane /Dz. U. z 2024r. poz. 725 z późn. zm./.
- 9. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji Nr 31/24.
- 10. Wyniki analizy w formie graficznej zamieszczono na kopii mapy w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

Niniejszą analizę przygotowała:

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

**Zup. BURMISTRZA**  
*Elwira Świątek*  
Zastępca Burmistrza



