

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

Pana Dariusza Wołowca
działającego w imieniu i na rzecz
PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

z dnia 13-10-2021 r. (data wpływu) i jego uzupełnieniu z dnia 17-11-2021 r. (data wpływu)

ustalam warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „**Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW na części działek o numerach geodezyjnych 153/2, 153/7 w obrębie ewidencyjnym Pawlocin, gmina Biała Piska.**”

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- ✓ obszar objęty wnioskiem zabudowany instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tereny produkcyjne). Pozostały teren pozostawia się w dotychczasowej funkcji i użytkowaniu (teren rolny).

- **Ustalenia dotyczące:**

- ✓ **zagospodarowania terenu:**

- panele fotowoltaiczne w ilości do 20000 szt. o łącznej mocy do 8 MW,
- wielkość powierzchni zabudowy: do 3,80 ha,
- drogi wewnętrzne,
- miejsca postojowe,
- infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
- sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia- na potrzeby dostarczenia energii do stacji transformatorowej,
- przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia - przyłączenie farmy fotowoltaicznej do sieci,
- kontenerowa stacja (transformatorowo - kontrolna),

- inwertery /falowniki/,
 - ogrodzenie instalacji,
 - instalacja odgromowa,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
 - dopuszcza się instalację innych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji tj. montaż przetwornic, transformatorów, kontenerowe stacje abonenckie, itp.,
 - teren inwestycji należy ogrodzić i zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych;
- ✓ **wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej wnioskiem** - zgodnie z §5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588), dla terenu objętego wnioskiem, ze względu na zakres projektowanej inwestycji, odstępuje się od ustalenia wskaźnika;
- ✓ **linii zabudowy:**
- obowiązująca linia zabudowy: **nie ustala się,**
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: **ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną zlokalizowaną na dz. nr geod. 243/3 – zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji.**

Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 610) i przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065),
- 2) projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy opracować na kopii mapy zasadniczej do celów projektowych,

b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) planowaną inwestycję należy projektować z zachowaniem wymagań określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.),
- 2) stosownie do art. 113 ust. 1 w/w ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska i na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) oraz na podstawie zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, określa się dopuszczalny poziom hałasu pod zabudowę zagrodową,
- 3) teren inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
- 4) planowane do realizacji przedsięwzięcie 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 (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. Na powyższe zamierzenie inwestycyjne została wydana decyzja znak PBI.6220.2.2021.8 z dnia 14-06-2021 r. ustalająca środowiskowe uwarunkowania

dla niniejszego przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 86 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373), decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 w/w ustawy,

- 5) w rozpatrywanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710). Zgodnie z art. 32 w/w ustawy, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty i powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Białej Piskiej.

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – **nie dotyczy**,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą – **nie dotyczy**,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – **planowana inwestycja wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej na warunkach Zarządcy sieci**,
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych – **nie dotyczy**,
- 5) wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – **zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 779)**,
- 6) dostęp do drogi publicznej – **przepisu art. 61 ust. 1 pkt. 2 nie stosuje się m.in. do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii**,

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- 2) wnioskowaną inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający spełnienie wymagań określonych w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.),

e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy.

2. **Linie rozgraniczające teren inwestycji**, wyznaczone na mapie w skali 1: 1000 określono liniami koloru czerwonego oraz literami A...M – załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

3. **Analizę stanu faktycznego i prawnego terenu**, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy opisano w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji.

4. Inne warunki i zalecenia wynikające z prawa materialnego mające wpływ na rozwiązania projektowe inwestycji i realizację inwestycji towarzyszących i wspólnych:

Realizacja inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a szczególności zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.),
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.),
- 3) ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 610 z późn. zm.),
- 4) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1376),
- 5) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

5. Pozostałe warunki:

- 1) opracowanie projektu zlecić osobie uprawnionej,
- 2) projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) sposób korzystania z drogi wewnętrznej zlokalizowanej na dz. nr geod. 243/3 należy uzgodnić z jej Zarządcą,
- 4) kolektory należy ustawić w taki sposób, żeby odbicie promieni słonecznych nie powodowało olśnienia skierowanego na drogi oraz na budynki mieszkalne,
- 5) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci,
- 6) uzyskać pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Pisz, załączając stosowną ilość egz. projektu budowlanego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

6. Okres ważności decyzji:

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi jej wygaśnięcie w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 65 ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Niniejsza decyzja zostaje wydana na wniosek Pana Dariusza Wołowca działającego w imieniu i na rzecz PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa w sprawie budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW na części działek o numerach geodezyjnych 153/2, 153/7 w obrębie ewidencyjnym Pawłocin, gmina Biała Piska.

Teren objęty wnioskiem nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji innych niż celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61, ust. 1, pkt. 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wnioskowana inwestycja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, dlatego nie stosuje się art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.).

W związku z powyższym nie została przeprowadzona analiza urbanistyczna w zakresie art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588).

Działka nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż występujące w niej grunty, nie są wymienione w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.), jako grunty wymagające zgody przy zmianie przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszar na którym planuje się przedmiotową inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne (grunty rolne sklasyfikowane jako: *grunty orne* – RIVa, RV, RVI, *nieużytki* – N) w rozumieniu art. 92, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899).

W związku z powyższym zgodnie z art. 60, ust. 1 w związku z art. 53, ust. 4, pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741), projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnień z:

- 1/ Starostą Piskim - w zakresie spraw ochrony gruntów rolnych,
- 2/ Dyrektorem Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w zakresie melioracji wodnych.

Starosta Piski postanowieniem znak GN.6123.574.2021 z dnia 29.12.2021 r. uzgodnił projekt decyzji w zakresie spraw ochrony gruntów rolnych.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę - art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości - art. 63 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich - art. 63 ust. 4 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy - art. 63 ust. 4 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli:
 - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.Przepisu pkt 2) nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę - art. 65 ust. 1 i ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Od decyzji niniejszej stronom przysługuje prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za pośrednictwem Burmistrza Białej Piskiej, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.
7. 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.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Pozostałe strony postępowania wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy,
3. a/a.

ANALIZA

URBANISTYCZNA WYKONANA W ZAKRESIE ART. 61 UST. 1 PKT 3 - 5 DLA DZIAŁEK

O NR 153/2, 153/7 W OBRĘBIE PAWŁOCIN, GMINA BIAŁA PISKA.

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589).

LOKALIZACJA	Działki nr geod. 153/2, 153/7 w obrębie Pawłocin, gmina Biała Piska.
WŁAŚCICIEL WNIOSKOWANEJ(YCH) DZIAŁKI(EK)	Osoba fizyczna wg wypisu z rejestru gruntów.
ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK(KI)	Tereny wchodzące w skład nieruchomości w zakresie objętym wnioskiem to: <i>grunty orne – RIVa, RV, RVI, nieużytki – N.</i>
ISTNIEJĄCA ZABUDOWA NA DZIAŁKACH SĄSIEDNICH	Z uwagi na to, iż inwestycja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się.
WYMAGANIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY W ZAKRESIE KONTYNUACJI FUNKCJI, PARAMETRÓW, CECH I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii do produkcji energii elektrycznej, w związku z czym zastosowanie ma art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że spełnione zostały wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 w/w ustawy.
CZY NA WNIOSKOWANM TERENIE USTALONO INNE WARUNKI ZABUDOWY	Nie ustalono.
DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	Przepisu art. 61 ust. 1 pkt. 2 nie stosuje się m.in. do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU	
☐ Instalacja wodna	Nie dotyczy.
☐ Instalacja sanitarna	Nie dotyczy.
☐ Instalacja elektryczna	Planowana inwestycja wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci.
☐ Energia cieplna	Nie dotyczy.
CZY WYMAGANA JEST ZGODA NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTU	Nie wymaga zgody.
OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ	Nie występują.
OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRZYRODY	Nie występują.
OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ „NATURA 2000”	Nie występują.
OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH	Nie występują.
WYSTĘPOWANIE PRZESŁANEK, O KTÓRYCH MOWA W ART. 62 USTAWY	Nie występują.