Biała Piska, dnia 30.06.2022 r.

znak sprawy:
PBI.6730.29.2022

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 2022 r. poz. 503) 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:

[redacted]

z dnia 29-03-2022 r. (data wpływu)

ustalam warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **„Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy 2,5 MW wraz z infrastrukturą, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi na działce o numerze geodezyjnym 126 w obrębie ewidencyjnym Ruda, 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 o łącznej mocy do 2,5 MW,
    - wielkość powierzchni zabudowy: do 45 000 m^2,
    - powierzchnia biologicznie czynna: min. 20 000 m^2,
    - drogi wewnętrzne,
    - infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
    - sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia- na potrzeby dostarczenia energii do stacji transformatorowych,
    - stacje transformatorowe nN/SN,
    - stacje z rozdzielnicami SN,
    - przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia - przyłączenie farmy fotowoltaicznej do sieci,
    - inwertery /falowniki/,

Sporządziła: Dorota Szymanowska
tel. +48 87 424 13 67
30.06.2022 r.
d.szymanowska@bialapiska.pl

- ogrodzenie instalacji,
- instalacja odgromowa,
- 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 gminną wewnętrzną zlokalizowaną na dz. nr geod. 143.** Linię zabudowy zobrazowano na załączniku graficznym do niniejszej decyzji.
  W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, w odległości mniejszej niż określona, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych.

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 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 2022 r. poz. 916), tj. na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, zgodnie z Uchwałą Nr XXX/671/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r., poz. 4145),

4) planowane do realizacji przedsięwzięcie 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 (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.6220.20.2021.10 z dnia 04-03-2022 r. ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla niniejszego przedsięwzięcia bez konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w zakresie ***budowy farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2,5 MW na działce o numerze geodezyjnym 126 w obrębie ewidencyjnym Ruda, gmina Biała Piska.*** 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 2022 r., poz. 1029), 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 2022 r., poz. 840). 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 cieplną – **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 2022 r., poz. 699)**,
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 2021 r., poz. 2351),

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 – 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 2022 r., poz. 503),
2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351),
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) kolektory należy ustawić w taki sposób, żeby odbicie promieni słonecznych nie powodowało olśnienia skierowanego na drogi oraz na budynki mieszkalne,
4) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z Zarządcami tych sieci,
5) uzyskać pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Piszu, 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 2022 r. poz. 503).

Uzasadnienie

Niniejsza decyzja zostaje wydana na wniosek [redacted] w sprawie budowy farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2,5 MW wraz z infrastrukturą, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi na działce o numerze geodezyjnym 126 w obrębie ewidencyjnym Ruda, gmina Biała Piska.

Zawiadomieniem z dnia 14.04.2022 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Przygotowany został projekt decyzji na planowaną inwestycję.

W dniu 27.04.2022 r. do siedziby tut. Urzędu wpłynęły dwa wnioski stron R.M. oraz D.M. *„…z prośbą o nie wydawanie warunków zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej. Swoją prośbę motywuję tym, iż sąsiednie działki które się tam znajdują są działkami typowo rekreacyjnymi przeznaczone do odpoczynku…”.*

Burmistrz Białej Piskiej pismami znak PBI. 6730.29.2022 z dnia 17 maja 2022 r. wskazał R.M. oraz D.M jakie warunki muszą być spełnione do wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Tut. Organ poinformował, iż działki R.M. oraz D.M zgodnie z załącznikiem graficznym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Piska przyjęte Uchwałą Rady Miejskiej w Białej Piskiej Nr XXXIII/265/2018 z dnia 22 lutego 2018 r. zmienione Uchwałą nr LV/320/2022 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Piska na którym zlokalizowane są działki to „…tereny rolnicze…”, nie natomiast tereny „rekreacyjne”. Ponadto Urząd Miejski w Białej Piskiej poinformował, iż inwestor uzyskał już decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak PBI.6220.20.2021.10 z dnia 04.03.2022 r. dla wnioskowanego przedsięwzięcia, bez konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (raportu).

W dniu 05.05.2022 r. do siedziby tut. Urzędu wpłynął sprzeciw M.M. i T.M. w sprawie budowy farmy fotowoltaicznej, argumentując iż, *„Ddecydując się na zakup działek o numerze 124/5, 124/6,*

124/7 w 2021 roku kierowaliśmy się informacjami zawartymi w uchwale nr XXXIII/ 265/2018 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 22 lutego 2018 r.

To właśnie ta uchwała określa, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. To właśnie w tym Studium określono funkcję turystyczno-wypoczynkowe dla wsi Giętkie i Ruda, Zwłaszcza Ruda ma się stać miejscowością wczasową i pod tym kątem powinna być prowadzona polityka inwestycyjna.

Początkiem tej polityki było powstanie plaży miejskiej przy jeziorze Roś oraz plan budowy mariny.

Wydając pozytywną decyzję podziału macierzystej działki 124, Urząd Miejski gminy Białej Piskiej miał wiedzę, że związane jest to w rozwojem funkcji turystyczno- wypoczynkowej.

Realizując postanowienia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, pragniemy to miejsce traktować jak miejsce wypoczynku. Poczyniliśmy starania uzbrojenia działki i tak podłączenie do sieci elektrycznej zaplanowane jest na kwiecień 2023. (zgodnie z umową z PGE Dystrybucja SA nr 21-B4/UP/06907 z dnia 15.12.2021.

Mamy zamiar również ubiegać się o warunki zabudowy domku letniskowego na działce 124/5.

Uważamy, że inwestycja budowy farmy fotowoltaicznej znacząco wpłynie na wartość rynkową naszych działek i zahamowanie realizacji planów z zagospodarowaniem działki 124/5.

Zabudowa terenu bezpośrednio sąsiadującego z Obszarem Puszczy Piskiej pogorszy walory krajobrazowe oraz ujemnie wpłynie na atrakcyjność turystyczną terenu. Turystyka jest najważniejszą gałęzią dochodu miejscowej społeczności i każda lokalizacja infrastruktury o charakterze przemysłowym będzie wpływać negatywnie na postrzeganie regionu przez odwiedzających Puszczę, a tym samym obniży jej walory turystyczne. Inwestycje takie jak planowa farma fotowoltaiczna nie powinna być zlokalizowana na obszarze Puszczy Piskiej ze względu na unikatowość przyrodniczą tego obszaru j wysokie walory turystyczne.

Planowane przedsięwzięcie może wpłynąć w znaczący sposób negatywnie na gatunki, dla której ochrony został wyznaczony obszar „Natura 2000" - co stanowi przesłankę do nie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia.

Tymczasem aktualna wiedza z zakresu ekologii i ochrony ssaków wskazuje, że na wszystkich etapach realizacja przedsięwzięcia może znacząco negatywnie oddziaływać na ssaki użytkujące teren planowej inwestycji jak również tereny przyległe. Budowa fundamentów konstrukcyjnych pod moduły fotowoltaiczne, budynki z transformatorem oraz ogrodzenia terenu w sposób bezpośredni ograniczy powierzchnię wykorzystywaną przez szereg gatunków ssaków do żerowania i przemieszczania się.

Nie jesteśmy wrogami czystej energii, sami posiadamy w swoim gospodarstwie panele fotowoltaiczne. Protestujemy tylko przeciwko skali przemysłowej tej inwestycji, ponieważ taka farma powinna być zlokalizowana na terenie słabo zaludnionych, przemysłowych, a nie w bezpośrednim sąsiedztwie wciąż rozwijających się miejscowości Giętkie i Ruda.

Taka zabudowa w naszej ocenie będzie szpeciła najpiękniejszy obszar gminy Białej Piskiej przez okres prawie 30 lat, bo taka jest maksymalna żywotność paneli. Zastanówmy się czy na pewno chcemy ten obszar uprzemysławiać a nie rozwijać go pod względem walorów turystycznych, Zabudowa o jaką wnioskuje inwestor w odniesieniu do najbliższego sąsiedztwa, gdzie ma się rozwijać funkcja turystyczna, stanowi naruszenie podjętej Uchwały nr XXXIII/265/2018 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 22 lutego 2018 r.

Stanowczo sprzeciwiamy się budowie farmy fotowoltaicznej o mocy 2,5 MW wraz z infrastrukturą, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi na działce o numerze geodezyjnym 126 w obrębie ewidencyjnym Ruda.

Wyrażamy głęboką nadzieję, iż nasze stanowisko zostanie wzięte pod uwagę."

Tut. Organ pismem znak PBI.6730.29.2022 z dnia 13 maja 2022 r. poinformował M.M. i T.M., iż:

- *„Obecnie prowadzone jest postępowanie administracyjne na podstawie złożonego wniosku. Dopiero po jego zakończeniu organ orzeka w decyzji, czy (w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) w świetle przepisów prawa możliwa jest lokalizacja planowanej inwestycji na danym terenie.*
- *Do wydania pozytywnej decyzji muszą być spełnione łącznie warunki wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), t.j.:*

1) *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,*
2) *teren ma 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),*
3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,*
4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,*
5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

- *W trakcie postępowania analizie podlega teren pod kątem spełnienia powyższych warunków.*
- *W związku ze zmianą przepisu z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym, budowa farmy fotowoltaicznej, jak i budowa innej instalacji OZE nie musi spełniać zasady dobrego sąsiedztwa. Zgodnie z tym przepisem zasady dobrego sąsiedztwa, jak i wymogu dostępu do drogi publicznej 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.*
- *O wydanie decyzji o warunkach zabudowy może wystąpić każdy, a Gmina ma obowiązek przeprowadzić postępowanie administracyjne na żądanie strony (wnioskodawcy). Strony postępowania mają możliwość wnoszenia uwag do prowadzonego postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach oraz możliwość zaskarżenia wydanej decyzji. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.*
- *Należy podkreślić, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Piska przyjęte Uchwałą Rady Miejskiej w Białej Piskiej Nr XXXIII/265/2018 z dnia 22 lutego 2018 r. zmienione Uchwałą nr LV/320/2022 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Piska nie jest aktem prawa miejscowego.*
  Zgodnie z załącznikiem graficznym ww. Studium dla obszaru, na którym zlokalizowane są działki o nr geod. 124/5, 124/6, 124/7 zapis jest następujący: „…tereny rolnicze…”. Nie są to tereny „turystyczno-wypoczynkowe”.
- *W kwestii dotyczącej planowanego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla domku letniskowego na działce o nr geod. 124/5, obręb Ruda informujemy, iż w najbliższej okolicy nie istnieje sąsiednia legalna zabudowa rekreacji indywidualnej.*
- *Podnoszony zarzut cyt.: „planowane przedsięwzięcie może wpływać w znaczącym sposób negatywnie na gatunki, dla której ochrony został wyznaczony obszar „Natura 2000” - co stanowi przesłankę do nie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia” jest nie trafny, gdyż inwestor uzyskał już decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak PBI.6220.20.2021.10 z dnia 04.03.2022 r. dla wnioskowanego przedsięwzięcia, bez potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (konieczności sporządzenia raportu).*
  W trakcie postępowania środowiskowego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w opinii znak WOOŚ.4220.757.2021.AZ.1 z dnia 13.12.2021 r. stwierdził, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
  Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piszu w opinii sanitarnej znak ZNS.9022.4.41.2021 z dnia 30.11.2021 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia.
  Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku w opinii znak Bl.ZZŚ.3.4360.251.2020.MK z dnia 09.12.2021 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.
  Na obecnym etapie postępowania przygotowany został projekt decyzji o warunkach zabudowy, który wymaga stosownych uzgodnień z organami.
  Złożonym sprzeciwem nie można unieważnić postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, ponieważ nie ma do tego podstaw prawnych.”

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 2022 r., poz. 503), 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 budowy 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 2022 r., poz. 503).

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.

Teren na którym planuje się przedmiotową inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne 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) oraz zlokalizowany jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.

W związku z powyższym zgodnie z art. 60, ust. 1 w związku z art. 53, ust. 4, pkt 6, pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), 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,

3/ Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Starosta Piski postanowieniem znak GN.6123.193.2022 z dnia 23.05.2022 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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie nie zajął stanowiska w odniesieniu do wniosku o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy, dlatego zgodnie z art. 53, ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.

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.

Z UP. BURMISTRZA
/-/ WOJCIECH SAKOWSKI
KIEROWNIK REFERATU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO,
BUDOWNICTWA I INWESTYCJI

Załącznik Nr 2
do decyzji Nr PBI.6730.29.2022

ANALIZA

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

126 OBRĘB RUDA, GMINA BIAŁA PISKA.

Podstawa opracowania:

- art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, art. 61 ust.1, ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
- rozporządzenie 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).
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021r. poz. 2399)
- wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony przez Inwestora.

LOKALIZACJA	**Działki nr geod. 126 obręb Ruda, gmina Biała Piska.**
WŁAŚCICIEL WNIOSKOWANEJ(YCH) DZIAŁKI(EK)	**Wnioskodawca wg wypisu z rejestru gruntów.**
ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK(KI)	**Tereny wchodzące w skład nieruchomości w zakresie objętym wnioskiem to tereny rolne niezabudowane, nieużytki**.
ISTNIEJĄCA ZABUDOWA NA DZIAŁKACH SĄSIEDNICH	**Z uwagi na to, iż inwestycja dotyczy budowy 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, 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	**Występują - Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.**
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.**