

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 2024 r. poz. 1130) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku:

[REDAKTOWANA]
działającego w imieniu i na rzecz
[REDAKTOWANA]

z dnia 29-10-2025 r. (data wpływu) i jego zmianie z dnia 13-01-2026 r. (data wpływu)

ustalam warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **Budowa farmy fotowoltaicznej Biała Piska 1 – część A na działkach o numerach geodezyjnych 1/18, 1/19, 1/39, 1/40, 18/8, 21/1, 21/3, 26/75, 26/76, 42, 59/2, obręb ewidencyjny Cibory, gmina Biała Piska.**

1. Rodzaj zabudowy:

- a) zabudowa produkcyjna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) obszar zabudowany instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tereny produkcyjne),
- b) tereny obiektów magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną związane z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii,
- c) pozostały teren pozostawia się w dotychczasowej funkcji i użytkowaniu (teren rolny).

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

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustalenia dotyczące:

✓ zagospodarowania terenu:

- montaż paneli fotowoltaicznych w ilości do 184 444 szt. o łącznej mocy do 83MW na konstrukcjach wsporczych,
- wielkość powierzchni zabudowy: do 327 378 m²,
- infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
- sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia,
- linie telekomunikacyjne i światłowodowe;
- stacje transformatorowe SN/nn w ilości do 43 szt. o maksymalnej powierzchni zabudowy do 56m², maksymalnej wysokości do 4,0m, maksymalnej długości do 14,0m, maksymalnej szerokości do 4,0m, o maksymalnej kubaturze, objętości, pojemności do 225m³, dach płaski lub jednospadowy (kąt nachylenia połąci do 15°);
- stacje z rozdzielnicami średniego napięcia (RSN) w ilości do 9 sztuk, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 28m², maksymalnej wysokości do 4,0m, maksymalnej długości do 7,0m, maksymalnej szerokości do 4,0m, o maksymalnej kubaturze, objętości,

- pojemności do 112m³,
 - przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia - przyłączenie farmy fotowoltaicznej do sieci,
 - inwertery /falowniki/, przekształcające energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej, umiejscowione na konstrukcjach wsporczych lub w budynkach stacji kontenerowych,
 - instalacja odgromowa,
 - drogi wewnętrzne,
 - miejsca postojowe: nie więcej niż dwa do obsługi terenu inwestycji,
 - dopuszcza się instalację innych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji tj. montaż przetwornic, transformatorów, kontenerowe stacje abonenckie, itp.,
 - teren inwestycji należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
- ✓ wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu planowanej inwestycji, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - powierzchnia terenu planowanej inwestycji – 327 378 m² - 100%:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanej w stosunku do powierzchni ww. terenu - 90%,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni ww. terenu - 30%,
 - ✓ linii zabudowy:
 - obowiązująca linia zabudowy: nie ustala się,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - min. 6,0m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
 - min. 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej 1682N - zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 889). Linie zabudowy zobrazowano na załącznikach graficznych do niniejszej decyzji,

2) pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- a) 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 2024 r., poz. 1361) 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 2022 r., poz. 1225),
- b) projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy opracować na kopii mapy zasadniczej do celów projektowych,

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

- a) planowaną inwestycję należy projektować z zachowaniem wymagań określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647),
- b) 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,
- c) 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 2024 r. poz. 1478),
- d) planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt. 54a lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), tj. zabudowa systemami fotowoltaicznymi

o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż 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, z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych. Na powyższe zamierzenie inwestycyjne została wydana decyzja znak PBI.6220.12.2023.28 z dnia 07-10-2025 r. ustalająca środowiskowe uwarunkowania po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie „Farmy fotowoltaicznej Biała Piska 1” o łącznej mocy do 166 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach o numerach geodezyjnych 1/18, 1/19, 1/39, 1/40, 4/27, 4/56, 18/8, 21/1, 21/3, 26/75, 26/76, 42, 59/2, 59/4 obręb Cibory oraz 42, 84, 85/1, 122/1 obręb Łodygowo, a także 1/25, 11, 84, 92, 99/10 obręb Świdry, 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 2024 r., poz. 1112), decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 ww. ustawy. Inwestor związany jest treścią przedmiotowej decyzji, co oznacza konieczność uwzględniania w decyzjach inwestycyjnych, wszystkich przyjętych w decyzji środowiskowej zasad realizacji inwestycji, gdyż jej ustalenia determinują kształt zamierzonego przedsięwzięcia,

- e) 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 2024 r., poz. 1292). 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,

4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- a) zaopatrzenie w wodę – **nie dotyczy**,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą – **nie dotyczy**,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną – **planowana inwestycja wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej na warunkach Zarządcy sieci**,
- d) odprowadzenie ścieków bytowych – **nie dotyczy**,
- e) 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 2024 r. poz. 399) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587)**,
- f) 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**,

5) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich: zachować wymagania określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418), poprzez:

- a) ograniczenie oddziaływania uciążliwości powodowanej działalnością do granic własności.
- b) ochronę przed pozbawieniem:
- dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- c) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.
- d) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.
- e) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

- 6) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** nie dotyczy. Teren nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1290).
- 4. Linie rozgraniczające teren inwestycji,** wyznaczone na mapach zasadniczych określono liniami koloru niebieskiego – załączniki nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e do niniejszej decyzji.
- 5. 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.
- 6. 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 2024 r., poz. 1130),
 - 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418),
 - 3) ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1361),
 - 4) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 889),
 - 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 2022 r., poz. 1225).
- 7. Pozostałe warunki:**
- 1) opracowanie projektu zlecić osobie uprawnionej,
 - 2) projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) zgodnie z art. 192 ust. 1 Prawa wodnego zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. W przypadku przebudowy lub likwidacji ww. urządzeń, należy uzyskać stosowną zgodę wodnoprawną oraz uzgodnić projekt z właściwą miejscowo gminną spółką wodną lub właścicielem tych urządzeń. Mając na względzie powyższe, zobowiązuję Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej przedmiotowych urządzeń melioracji wodnych oraz przestrzegania przepisów ustawy Prawo wodne,
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu objętego decyzją, zgodnie z wnioskiem planowana jest poprzez działki drogowe, stanowiące własność Gminy Biała Piska. Wskazany we wniosku dojazd będzie możliwy po urządzeniu dróg, staraniem i na koszt inwestora realizującego inwestycję objętą niniejszą decyzją. W tym celu, przed wystąpieniem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę, zobowiązuje się inwestora do uzyskania warunków urządzenia drogi od jej zarządcy, w których zostaną określone szerokość drogi, warstwy konstrukcyjne, sposób korzystania,
 - 5) moduły należy ustawić w taki sposób, żeby odbicie promieni słonecznych nie powodowało oślnienia skierowanego na drogi oraz na budynki mieszkalne,
 - 6) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z Zarządcami tych sieci,
 - 7) uzyskać pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Piszcu, załączając stosowną ilość egz. projektu budowlanego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami oraz oświadczeniem o posiadanych prawach do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - 8) inwestycja może być realizowana etapowo, bądź w całości.
- 8. 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 2024 r. poz. 1130)

Uzasadnienie

Niniejsza decyzja zostaje wydana na wniosek [REDAKTOWANE], działającego w imieniu i na rzecz [REDAKTOWANE], w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy farmy fotowoltaicznej Biała Piska 1 – część A na działkach o numerach geodezyjnych 1/18, 1/19, 1/39, 1/40, 18/8, 21/1, 21/3, 26/75, 26/76, 42, 59/2, obręb ewidencyjny Cibory, gmina Biała Piska.

W trakcie postępowania wszczętego na wniosek z dnia 29-10-2025 r. (data wpływu) został przygotowany projekt decyzji o warunkach zabudowy, a następnie przekazany do uzgodnienia m.in. z Starostą Piskim w odniesieniu do spraw ochrony gruntów rolnych. Pismem znak GN.6123.5.2026 z dnia 07 stycznia 2026 r. Starosta Piski zwrócił się do tut. Organu z prośbą o udzielenie m.in. informacji, czy teren planowanej inwestycji wnioskowanych działek, dotyczy obszaru obejmującego swym zakresem grunty rolne sklasyfikowanymi jako: *PsIII pastwiska trwałe* w działkach nr 1/39 i 1/40.

Wnioskiem z dnia 13-01-2026 r. pełnomocnik inwestora zmodyfikował pierwotny wniosek, przedkładając poprawioną dokumentację projektową dostosowaną z pominięciem gruntów rolnych sklasyfikowanych jako PsIII na działkach 1/39 i 1/40.

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 2024 r., poz. 1130), 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.

Zgodnie z art. 14 ust. 6a pkt 2 u.p.z.p. zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:

- a) na użytkach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych,
- b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
- c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW - następuje na podstawie planu miejscowego, z zastrzeżeniem art. 58 ustawy z 7 marca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688): do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 u.p.z.p., może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy).

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61, ust. 1, pkt. 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- 6) 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), 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.

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 2024 r., poz. 1130).

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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań

dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116) Powyższe potwierdza orzecznictwo sądów administracyjnych np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 maja 2023 r., sygn. akt II OSK 805/23: cyt. „Treść art. 61 ust. 3 powoływanej ustawy przesądza, że warunków określonych w przepisie art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2, czyli dotyczących spełnienia zasady tzw. dobrego sąsiedztwa oraz zapewnieniu inwestycji dostępu do drogi publicznej nie stosuje się m.in. do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ww. ustawy. Z tego przepisu nie wynika, konieczność różnicowania instalacji w zależności od ich mocy. Jeżeli teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, to możliwość zabudowy na tym terenie ustala się na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego albo decyzji o warunkach zabudowy. Wobec tego, lokalizacja farmy fotowoltaicznej dokonywana na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezależnie od jej mocy, zgodnie z art. 61 ust. 3 tej ustawy nie wymaga oceny przesłanki zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd I instancji ...” Podobnie stwierdzono w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 4 stycznia 2023 r. sygn. akt II SA/Gd 701/22 i wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 17 września 2025 r. sygn. akt IV SA/Po 632/25.

Teren w części objętej wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż występujące w nim 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 2024 r., poz. 82), jako grunty wymagające zgody przy zmianie przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszar 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 2024 r., poz. 1145) oraz przylega do pasa drogowego drogi powiatowej 1682N.

W związku z powyższym zgodnie z art. 60, ust. 1 w związku z art. 53, ust. 4, pkt 2a, pkt 6, pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnień z:

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Piszcu - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- 2) Starostą Piskim - w zakresie spraw ochrony gruntów rolnych,
- 3) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w zakresie melioracji wodnych,
- 4) Powiatowym Zarządem Dróg w Piszcu – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanej tą zmianą.

Starosta Piski postanowieniem znak GN.6123.5.2026 z dnia 19.02.2026 r. uzgodnił ww. projekt decyzji w zakresie spraw dotyczących ochrony gruntów rolnych.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Powiatowy Zarząd Dróg w Piszcu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piszcu nie zajęli stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy – w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie- uzgodnienie uważa się za dokonane.

Po dopełnieniu przewidzianych prawem procedur i przeanalizowaniu wszystkich zgromadzonych podczas postępowania dokumentów oraz po uzyskaniu uzgodnień wymaganych ustawą, stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, ustalono, że wniosek spełnia wymogi do wydania decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy. Planowana inwestycja spełnia warunki art. 61 ust. 1 pkt. 1- 6 ww. ustawy.

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 ww. 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 ww. 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. Przed upływem 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 - 6 DLA DZIAŁEK
1/18, 1/19, 1/39, 1/40, 18/8, 21/1, 21/3, 26/75, 26/76, 42, 59/2, OBRĘB CIBORY, 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 2024 r. poz. 1130)
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116)
- wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony przez inwestora

LOKALIZACJA	Działki nr geod. 1/18, 1/19, 1/39, 1/40, 18/8, 21/1, 21/3, 26/75, 26/76, 42, 59/2, obręb Cibory, gmina Biała Piska.
WŁAŚCICIEL WNIOSKOWANEJ(YCH) DZIAŁKI(EK)	Osoby fizyczne wg wypisu z rejestru gruntów.
ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK(KI)	Tereny wchodzące w skład nieruchomości to tereny rolne niezabudowane. Teren rolniczy, <i>grunty orne, łąki, pastwiska, nieużytki.</i>
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. 3-6 ww. 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	
<input type="checkbox"/> Instalacja wodna	Nie dotyczy.
<input type="checkbox"/> Instalacja sanitarna	Nie dotyczy.
<input type="checkbox"/> Instalacja elektryczna	Planowana inwestycja wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci.
<input type="checkbox"/> Energia ciepła	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.
WYSTĘPOWANIE PRZESŁANEK, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT1	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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

ANALIZA W ZAKRESIE WARUNKÓW, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 - 6 ustawy

Art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy

Według definicji podanej w art. 2 pkt 13 ustawy przez uzbrojenie terenu należy rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne. Energia elektryczna – tereny sąsiednie są uzbrojone w sieć energetyczną. Planowana inwestycja wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej na warunkach Zarządcy sieci. Zgodnie z wnioskiem, będzie zaspokajane dla potrzeb własnych i nie będzie przekraczała 1.0 MW dla całości inwestycji. Planuje się wykorzystanie agregatów prądotwórczych, UPS lub magazynów energii.

Art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), realizacja inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w liniach rozgraniczających teren inwestycji nie występują grunty klas I-III.

Art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy

Na potrzeby rozpatrywanej sprawy ustalono następujący katalog przepisów odrębnych, które wpływają na treść rozstrzygnięcia:

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478) – nie ma zastosowania;
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647) i ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960) – należy stosować przepisy w zakresie ochrony gleby, ziemi, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych wynikających z tych ustaw i przepisów szczegółowych;
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290) – nie ma zastosowania, gdyż przedmiotowe działki nie są położone na terenach górniczych;
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – ma zastosowanie. Obszar 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 2023 r., poz. 344 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) – nie ma zastosowania z wyjątkiem art. 32 i 33 tej ustawy;
- ustawa 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 2024 r. poz. 1112) – ma zastosowanie.

Projektowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt. 54a lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), tj. zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczanej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż 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, z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych. Na powyższe zamierzenie inwestycyjne została wydana decyzja znak PBI.6220.12.2023.28 z dnia 07-10-2025 r. ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na ***budowie „Farmy fotowoltaicznej Biała Piska 1” o łącznej mocy do 166 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach o numerach geodezyjnych 1/18, 1/19, 1/39, 1/40, 4/27, 4/56, 18/8, 21/1, 21/3, 26/75, 26/76, 42, 59/2, 59/4 obręb Cibory oraz 42, 84, 85/1, 12211 obręb Łodygowo, a także 1/25, 11, 84, 92, 99/10 obręb***

Świdry, 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 2024 r., poz. 1112), decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 w/w ustawy.

Art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6 decyzja o warunkach zabudowy musi być zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

Przedmiotowa inwestycja planowana w obrębie Cibory nie znajduje się w obszarze 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 2024 r. poz. 555), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Ponadto przez teren nie przebiegają rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych.

Wnioski

Przedstawione w części tekstowej i graficznej wyniki analizy obszaru, wskazują na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy na wnioskowanym terenie. Dla planowanego przedsięwzięcia spełnione zostały łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Integralną część niniejszej analizy stanowi część graficzna wyników analizy.