

ZPN.6730.391.2021.AK

ANALIZA NR 391/21/22 ZAGOSPODAROWANIA TERENU

• Rodzaj inwestycji:

Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 10MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, (z dopuszczeniem możliwości realizacji inwestycji w podziale na mniejsze zespoły do 1MW), na działkach o nr 1/27 i 14/100 /w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H-I i AA-BB-CC-DD-EE-FF-GG-HH-II-JJ-KK-LL-MM-NN na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Borki, gmina Pisz.

• Obszar analizowany:

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Analizy Nr 391/21/22.

- ✓ Granice obszaru analizowanego, zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm./ oraz w związku z § 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego 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/ powinny zostać wyznaczone na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r. poz. 503/ w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Zgodnie z § 2 pkt 5 w/w rozporządzenia za front działki uznaje się część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę lub teren inwestycji. Za front terenu inwestycji uznano część działki o nr 1/27 przylegającej do drogi na działce o nr 25, o szerokości około 605m oraz część działki o nr 14/100 przylegającej do drogi na działce o nr 25, o szerokości około 365m.
- ✓ Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r. poz. 503/ 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 2021 r. poz. 610 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 o mocy do 1MW wraz z infrastrukturą techniczną 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 oraz sposób zagospodarowania działek sąsiednich granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości około 50m, w każdą stronę od wszystkich granic terenu inwestycji.

W skład obszaru analizowanego wchodzi m.in.:

- działki o nr 1/28, 1/23, 14/53, 14/54, 14/55, 14/56, 14/57, 14/58, 14/59, 14/60, 14/61, 14/62, 14/63, 14/64, 14/52, 14/49, 14/50, 14/51, 14/37, 14/38, 14/39, 14/24, 14/25, 14/26, 14/90, 14/101, 14/99, 14/98, 14/97, 10/4, 9/4, 9/3, 10/3, 10/2, 14/89, które stanowią tereny rolne, niezabudowane,
- działka o nr 7/24, która stanowi teren boiska wiejskiego,

- działki o nr 14/9, 14/8, 14/7, 14/95, 9/2, 9/5, stanowiące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- działka o nr 14/91 stanowiąca teren drogi będącej własnością Skarbu Państwa, w zarządzie KOWR Oddział Terenowy w Olsztynie,
- części działki o nr 95/1, która stanowi teren leśny,
- części działki o nr 1/27, na której znajdują się farma fotowoltaiczna,
- działki o nr 43/1, 25 stanowiące tereny dróg stanowiących własność Powiatu Piskiego w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Pisz.

• **Charakterystyka terenu inwestycji:**

- Teren, na którym będzie realizowana farma fotowoltaiczna w raz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr 1/27 i 14/100 /w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H-I i AA-BB-CC-DD-EE-FF-GG-HH-II-JJ-KK-LL-MM-NN na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Borki, **wyniesie do 19,08 ha**
- Całość inwestycji realizowana będzie na gruntach rolnych oznaczonych symbolami *RV i RV- grunty orne*.
- Teren inwestycji nie jest zabudowany, pokryty niską roślinnością w użytkowaniu rolniczym.
- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, położonej na działce nr 25 będącej własnością Powiatu Piskiego w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Pisz.
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2021r. poz. 1098 z późn. zm./.

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/. Stosownie do ustaleń w/w planu, przedmiotowy teren położony był na obszarze oznaczonym symbolem *RP/RZ – stanowiącym teren istniejących użytków rolnych*.

Gmina Pisz posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, wg którego teren inwestycji położony jest w części na obszarze *rolniczej przestrzeni produkcyjnej* i w części na obszarze oznaczonym symbolem- *2MR/MN- użytki rolne. Przyszłe zagospodarowanie -zabudowa zagrodowa i jednorodzinna*.

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 2021r. poz. 2373 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 2021r. poz. 2373 z późn. zm. /. 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 /Dz. U. z 2019 r. poz. 1839/, przedsięwzięcie to zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wnioskodawca, uzyskał decyzję Burmistrza Pisz o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.11.2021r., znak: ZPN.6220.1.4.2020.AK, którą zgodnie z wymogami art. 72 ust. 3 w/w ustawy dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

5. Zamierzenie wnioskodawcy:

Gabaryty projektowanych obiektów:

- Elektrownia fotowoltaiczna o mocy do 10 MW - dopuszcza się zespół elektrowni fotowoltaicznych o mocy 1 MW każda;
- Panele PV (**do 25 000 szt.**) na stelażach stalowych lub aluminiowych, stałych lub ruchomych (tzw. Trackerach) zakotwionych w podłożu;
- Moc jednostkowa modułu **do 900W**;

- Szerokość rzędu paneli **do 20m**;
- Odstępy między rzędami paneli **do 30m**;
- Maksymalna wysokość rzędu paneli **do 5m n.p.t.**;
- Panele nachylone względem powierzchni terenu pod kątem **do 90°**;
- Kontenerowa stacja transformatorowa z możliwością magazynowania energii (**do 10 szt.**) ;
- Szerokość elewacji frontowej pojedynczej stacji transformatorowej **do 9m**;
- Maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej **do 80 m²**;
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji transformatorowej **do 4 m**;
- Liczba kondygnacji dla zabudowy kubaturowej: 1 nadziemna i 1 podziemna;
- Dach: płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia **do 30°**;
- Inwertery prądu;
- Sieci energetyczne nN, SN, telekomunikacyjne, światłowodowe, słupy energetyczne;
- Ogrodzenie ażurowe o wysokości **do 2,2m n.p.t.**;
- System monitoringu, zasilania i sterowania.
- Całkowita powierzchnia elektrowni wraz z infrastrukturą **do 19,08 ha.**

Projektowana inwestycja składać się będzie z paneli fotowoltaicznych współpracujących z inwerterami prądu. Zastosowane inwertery umożliwią przetworzenie wytworzonego przez panele fotowoltaiczne prądu stałego na prąd zmienny. Wyprodukowana energia elektryczna będzie dostarczana do sieci energetycznej za pośrednictwem kontenerowych stacji transformatorowych do 10 szt. i przyłączy energetycznych z liniami kablowymi.

Panele montowane będą na połączonych w rzędy, wolno stojących, aluminiowych lub stalowych, stałych lub ruchomych (twz. Trackerach) stelażach o konstrukcji szkieletowej i wysokości do 5 mnpt, zakotwionych bezpośrednio w istniejącym podłożu gruntowym. Pomiędzy rzędami paneli zostanie zachowany odpowiedni dystans w celu zapewnienia ich pełnego nasłonecznienia.

Projektowany zespół urządzeń otoczony zostanie siatką ogrodzeniową, ocynkowaną, zamontowaną na słupkach o wysokości do 2,2 m. z zachowaniem przynajmniej 20 cm odstępu jej dolnej krawędzi od podłoża w celu zapewnienia możliwości przemieszczania się drobnych zwierząt. Elektrownia zostanie zaopatrzona w system monitoringu. Na terenie elektrowni zostaną również poprowadzone niezbędne systemy komunikacyjne w zależności od dostępności światłowodów, urządzenia komunikacyjne oparte o sieć komórkową wraz z antenami wzmacniającymi sygnał. Kontrola pracy elektrowni będzie się odbywała w trybie zdalnym. Przewidywany okres pracy elektrowni szacuje się na 25 - 30lat.

Do obsługi inwestycji nie potrzeba osób zatrudnionych na pełnym etacie, obsługa dokonywana będzie w trybie dorywczym. Do obowiązków osób zatrudnionych należał będzie dozór i sprawdzanie poprawności działania aparatury. Przewidywany czas pracy na farmie to 18 godzin w miesiącu.

- Zapotrzebowanie na energię elektryczną – na warunkach zakładu energetycznego,
- Zapotrzebowanie na wodę –nie dotyczy,
- Odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- Gromadzenie i sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

- 1) Teren inwestycji stanowi teren niezabudowany, wykorzystywany rolniczo. Tereny sąsiadujące z planowaną inwestycją to istniejąca farma fotowoltaiczna oraz głównie grunty użytkowane rolniczo. W obszarze analizowanym występuje również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jeżeli co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powyższej ustawy nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Z kolei z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii /Dz. U. z 2021 r. poz. 610 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 o mocy do 1MW wraz z infrastrukturą techniczną nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy.

- 2) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, położonej na działce nr 25 będącej własnością Powiatu Piskiego w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Pisz.
- 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.

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 działkach o nr 1/27 i 14/100 w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H-I i AA-BB-CC-DD-EE-FF-GG-HH-II-JJ-KK-LL-MM-NN na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Borki, gmina Pisz na stępujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 10MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, (z dopuszczeniem możliwości realizacji inwestycji w podziale na mniejsze zespoły do 1MW):

➤ *Dostęp do drogi publicznej* – położonej na działce nr 25 będącej własnością Powiatu Piskiego w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Pisz.

➤ *Zjazd na teren planowanej inwestycji* – z drogi położonej na działce o nr 25.

➤ *Nieprzekraczalna linia zabudowy:* - 20m od strony dróg na działkach o nr 25 i 43/1.

➤ *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 2019r. poz. 1065 z późn. zm./.

• Naziemna instalacja fotowoltaiczna do 10 MW (z dopuszczeniem możliwości realizacji inwestycji w podziale na mniejsze zespoły do 1MW):

- Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) - do 25000szt.
- Wysokość konstrukcji liczona od poziomu terenu – do 5m,
- Kąt nachylenia ramy stalowej stanowiącej oparcie paneli w stosunku do poziomu terenu do 90°,
- szerokość rzędu - do 20m,
- odległość między rzędami – do 30m.

• Planowana stacja transformatorowa – do 10 szt:

- Ilość kondygnacji nadziemnych – 1
- Ilość kondygnacji podziemnych - 1
- Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - do 80m²
- Wysokość od poziomu terenu do kalenicy – do 5m.
- Dach zasadniczej bryły obiektu – nie ustala się.
- Zalecane pokrycie dachu – nie ustala się.

• Powierzchnia terenu przeznaczanego do realizacji farmy fotowoltaicznej w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H-I i AA-BB-CC-DD-EE-FF-GG-HH-II-JJ-KK-LL-MM-NN na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - do 19,1ha - 100%:

- Maksymalna powierzchnia terenu przeznaczanego do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia- do 19,08ha
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni w/w terenu – nie ustala się.

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 określonych w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane /Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm./.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji Nr 391/21/22.

10. Wyniki analizy w formie graficznej zamieszczono na kopii mapy w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

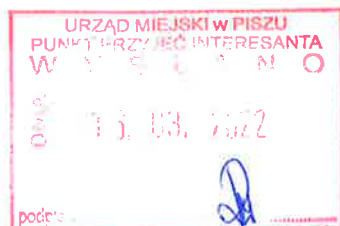
Analizę przygotowała :

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

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Janusz Puchalski
Zastępca Burmistrza



အသံလေးကလေးနဲ့ အသံလေး

၁။ အသံလေးကလေးနဲ့ အသံလေး
အသံလေးကလေးနဲ့ အသံလေး
အသံလေးကလေးနဲ့ အသံလေး