

ZPN.6730.246.2022.AK

**DECYZJA NR 246/22/23
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 8 i 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 3 i art. 61 ust. 1 i 3 oraz art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm./ i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2022r. poz. 2000 z późn. zm./, po rozpatrzeniu wniosku **spółki PCWO Energy Projekt Sp. z o.o.** z dnia 21.10.2022r., (uzupełnionego w dniu 14.11.2022r.)

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 28MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr 132/16 /w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym do wniosku o ustalenie warunków zabudowy/, w obrębie Trzonki, gmina Pisz.

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 28MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr 132/16 /w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym do wniosku o ustalenie warunków zabudowy/, w obrębie Trzonki, gmina Pisz.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:

a) W zakresie wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

P/R – tereny produkcyjne -obszar przeznaczony do przekształcenia w wyniku realizacji farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/,

Ustalenia dotyczące:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- 25m od granicy terenu inwestycji od strony drogi na działce o nr 72,
- 15m od granicy terenu inwestycji od strony drogi na działce o nr 137

2) lokalizacji zabudowy - lokalizacja obiektów od pozostałych granic terenu inwestycji zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm./.

3) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu planowanej inwestycji, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej:

• Powierzchnia terenu przeznaczonego do realizacji farmy fotowoltaicznej /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - do 138 900m² - 100%:

- Maksymalna powierzchnia terenu przeznaczonego do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia - do 138 900m²
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni w/w terenu – zgodnie z wnioskiem - 41670 m²

b) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy:

- Zespół paneli na konstrukcjach wsporczych o mocy do 28MW:
- Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) - do 70000szt.

- Wysokość konstrukcji liczona od poziomu terenu – do 4m,
- Kąt nachylenia ramy stalowej stanowiącej oparcie paneli w stosunku do poziomu terenu do 90°,
- Ilość rzędów – do 105szt.
- Szerokość 1 rzędu - do 3m,
- Długość 1 rzędu – do 301m

- Planowana kontenerowa stacja transformatorowo-kontrolna – do 28 szt.:

- Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - do 20m²
- Wysokość – do 5m
- Szerokość – do 3m
- Długość – do 6m

- Planowany magazyn energii:

- Powierzchnia zabudowy - do 82m²
- Wysokość – do 4m
- Szerokość – do 6,5m
- Długość – do 12,5m

c) ***geometrii dachu /układ połączeń dachowych, kąt nachylenia/:***

- Dachy zasadniczych brył obiektów – nie ustala się.
- Zalecane pokrycie dachów – nie ustala się.

d) **W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- Planowaną inwestycję należy projektować z zachowaniem wymagań określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska /Dz. U. z 2022r. poz. 2556 /, a w szczególności wymienionych w art. 72 i 73 powołanej ustawy.
- Teren inwestycji jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm. /. W/w teren znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich i na obszarze Natura 2000 kod obszaru PLB280008.
- 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 /D. U. z 2022r. poz. 1029 z późn. zm./.
- Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit.a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm./, przedsięwzięcie to zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Wnioskodawca, uzyskał decyzję Burmistrza Pisz o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 06.10.2022r., znak: ZPN.6220.2.6.2021.AK, którą zgodnie z wymogami art. 72 ust. 3 w/w ustawy dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy.
- W rozpatrywanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz. U. z 2022r. poz. 840/, a teren planowanej inwestycji nie obejmuje obszaru występowania dóbr kultury współczesnej.
- Dopuszczalny poziom hałasu dla planowanej inwestycji, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz. U. z 2014 r. poz. 112/.

e) **W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- *Dostęp do drogi publicznej* – położonej na działce nr 72 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.
- *Zapotrzebowanie na energię elektryczną* – na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie lub źródło własne.
- *Zapotrzebowanie na wodę* – nie dotyczy.
- *Odprowadzenie ścieków* – nie dotyczy,
- *Sposób ogrzewania obiektów* – nie dotyczy.

- *Gromadzenie i sposób unieszkodliwiania odpadów* – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz. U. z 2022r. poz. 2519/.
 - *Odprowadzenie wód opadowych* – powierzchniowo, do gruntu na wnioskowany teren.
- f) **W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich** – ma zastosowanie przepis art. 5, ust. 1, pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm./.
- g) **W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenu lub obiektu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych** – teren planowanej inwestycji nie jest terenem górniczym, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
- h) **Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:**
- 1) W kwestiach nieustalonych w niniejszej decyzji mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm./.
 - 2) Realizacja inwestycji jest możliwa po uzyskaniu dokumentów określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm./.
3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji**
Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na załączniku Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy, sporządzonym na kopii mapy.
4. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią załącznik nr 2 do Decyzji Nr 246/22/23.**
Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
5. **Uzgodnienia w zakresie ochrony gruntów rolnych:**
Starosta Piski, postanowieniem z dnia 03.01.2023r., znak: GN.6123.2.2023, uzgodnił ww. inwestycję w zakresie dotyczącym ochrony gruntów rolnych. Na terenie inwestycji występują grunty rolne sklasyfikowane jako *RV i RVI- grunty orne, LIV i LV- łąki trwałe, PsIV i Ps VI- pastwiska trwałe, W-LIV- grunty pod rowami*, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, oraz *PsV- pastwiska trwałe* wytworzone z gleb pochodzenia organicznego (mursze i torfy), które zgodnie z zapisami art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm./, nie wymagają uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze.
Z uwagi na fakt, że inwestycja będzie realizowana na gruntach PsV- pastwiska trwałe -wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego (mursze i torfy), Inwestor otrzymawszy pozytywną decyzję dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę ma obowiązek wystąpić z wnioskiem do Starosty Piskiego o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu rolnego, objętego inwestycją, z użytkowania rolniczego.
6. **Uzgodnienia w zakresie ochrony melioracji wodnych:**
Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm./ organ, właściwy do uzgodnienia w zakresie melioracji wodnych, nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
7. **Uzgodnienia w zakresie ochrony przyrody:**
Stosownie do zapisu art. 53, ust. 5b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm./ przepisu, o którym mowa w ust. 4 pkt 8, nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm./, w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska. Realizacja powyższego przedsięwzięcia została uzgodniona z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie postanowieniem znak: WOOS.4221.50.2022.MG.3 z dnia 2

września 2022 r. W związku z tym, dla planowanego przedsięwzięcia nie jest wymagane uzgodnienie wydania decyzji o warunkach zabudowy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie.

8. Uzgodnienia w zakresie podłączenia i pasa przyległego do drogi publicznej:

Zastępca Dyrektora Oddziału w Olsztynie, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad postanowieniem z dnia 10.01.2023r. znak: O/OL.Z-3.4351.555.2022.MA uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

9. Przesłanki wygaśnięcia decyzji:

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi jej wygaśnięcie, jeżeli:

- Inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na tej samej działce,
- Dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, chyba że inwestor uzyska już ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny obszaru analizowanego:

- 1) Teren inwestycji stanowi teren niezabudowany, wykorzystywany rolniczo. Tereny sąsiadujące z planowaną inwestycją to głównie grunty użytkowane rolniczo, lasy oraz zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 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 2022 r. poz. 1378 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 zespołu paneli fotowoltaicznych 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 72 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.
- 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. Planowana inwestycja musi być zrealizowana zgodnie z wytycznymi zawartymi w decyzji Burmistrza Pisz o środowiskowych uwarunkowaniach znak: ZPN.6220.2.2.2021.AK z dnia 06.10.2022r.
- 6) Planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych /Dz. U. z 2022 poz. 273/, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Obecnie, tj. od 1 stycznia 2004 r. na analizowanym terenie brak jest planu miejscowego. Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm./ wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww.

ustawy przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powyższej ustawy nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. W wyniku przeprowadzonej analizy materiałów źródłowych, stwierdzono, że **spełnione zostały wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm./**

Strony postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2022r. poz. 2000 z późn. zm./ zostały zawiadomione przez obwieszczenie z dnia 10.01.2023r. o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych materiałów i dowodów w w/w sprawie, w Urzędzie Miejskim w Pisz, ul. Gizewiusza /pok. nr 63/. Strony postępowania w wyznaczonym terminie nie wniosły uwag w formie pisemnej odnośnie planowanej inwestycji.

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

Decyzja niniejsza nie jest ostateczna. Stronom służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Za decyzję o warunkach zabudowy pobrano w dniu 09.11.2022r. na konto Urzędu Miejskiego w Pisz nr 28 9364 0000 2002 0007 2065 0001 opłatę skarbową w wysokości 598 zł zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2022r. poz. 2142 z późn. zm./

mgr inż. Agnieszka Kowalczyk

Otrzymują:

1. PCWO Energy Projekt Sp. z o.o.
2. Strony postępowania wg wykazu- obwieszczenie
3. a/a

Niniejszą decyzję 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

ZPN.6730.246.2022.AK

**ANALIZA NR 246/22/23
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

• **Rodzaj inwestycji:**

„Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 28MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr 132/16 /w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym do wniosku o ustalenie warunków zabudowy/, w obrębie Trzonki, gmina Pisz”.

• **Obszar analizowany:**

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Analizy Nr 246/22/23.

- Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm./, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m, i przeprowadza się na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy za front terenu uznaje się tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.
 - Inwestor wstępnie zaprojektował zjazd z działki o nr 137 tj. z drogi będącej własnością Gminy Pisz. Za front terenu inwestycji uznano część działki o nr 132/16 przylegającej do drogi na działce o nr 137, o szerokości około 320m. Trzykrotna szerokość frontu działki wynosi 960m.
 - Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm./ 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 2022 r. poz. 1378 z późn. zm./ wynika, że instalacja odnawialnego źródła energii - oznacza instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:
 - „a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub,
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego- a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.”
- W związku z powyższym budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy.
- Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego obszar analizowany winien stanowić minimum trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, a jeśli jest większy niż wskazane minimum to z części tekstowej i graficznej analizy powinny jednoznacznie wynikać przyjęta przez organ wielokrotność tego minimum i przyczyny, które przemawiały za przyjęciem takiej wielkości obszaru analizowanego. Biorąc pod uwagę rodzaj planowanej inwestycji, dla której nie jest wymagane „dobre sąsiedztwo” ponieważ nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm./ oraz sposób zagospodarowania działek sąsiednich granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości około 100m, w każdą stronę od wszystkich granic terenu inwestycji.

W skład obszaru analizowanego wchodzi m.in.:

- działki o nr 138, 139/2, 140/2, 132/9, 132/12, 131, 151/6, 151/5, 130, 115, 111, 116, które stanowią tereny rolne, niezabudowane,
- działki o nr 132/14, 132/17, 132/4, 132/8, stanowiące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- działki o nr 140/2, 139/3, 140/1, 132/2, 132/10, część działki o nr 132/16 stanowiące tereny zabudowy zagrodowej,
- działki o nr 141 134, 135, 1340/4, 340/6, które stanowią tereny leśne,

- działka o nr 137 stanowiąca teren drogi stanowiącej własność Gminy Pisz
- działka o nr 72 stanowiąca teren drogi publicznej, będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.

• **Charakterystyka terenu inwestycji:**

- Teren, na którym będzie realizowana farma fotowoltaiczna w raz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr 132/16 /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Trzonki, **wyniesie do 138 900m²**
- Całość inwestycji realizowana będzie na gruntach rolnych oznaczonych symbolami *RV i RV- grunty orne, ŁIV i ŁV- łąki trwałe, PsIV, PsV, PsVI- pastwiska trwałe*
- Teren inwestycji nie jest zabudowany, pokryty niską roślinnością w użytkowaniu rolniczym.
- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, położonej na działce nr 72 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.
- Teren inwestycji jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm./. W/w teren znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich i na obszarze Natura 2000 kod obszaru PLB280008.

3. Uwarunkowania prawne:

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

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 2022r. poz. 1029 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 2022r. poz. 1029 z późn. zm./.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit.a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm./, przedsięwzięcie to zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wnioskodawca, uzyskał decyzję Burmistrza Pisza o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 06.10.2022r., znak: ZPN.6220.2.6.2021.AK, którą zgodnie z wymogami art. 72 ust. 3 w/w ustawy dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

5. Zamierzenie wnioskodawcy:

Wnioskodawca planuje zrealizować na działce o nr 132/16 / w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do wniosku o ustalenie warunków zabudowy/, w obrębie Trzonki, gmina Pisz inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 28MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Wnioskodawca określił następujące parametry zamierzenia inwestycyjnego:

Parametry dotyczące terenu inwestycji:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia zabudowy [m ²]	-	1389	97230
Powierzchnia biologicznie czynna [m ²]	138900	41670	137511
Powierzchnia podlegająca przekształceniu [m ²]	-	1389	138900

Charakterystyczne parametry paneli fotowoltaicznych rozmieszczonych na konstrukcjach stalowych:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Ilość sztuk paneli [szt.]	-	-	70000
Szerokość 1 rzędu [m]	-	-	3
Wysokość [m]	-	-	4
Odległość między rzędami [m]	-	-	5
Kąt nachylenia paneli [stopnie] (według decyzji o środow. uwar.)	-	15	45
Ilość rzędów [szt.]	-	-	105
Długość 1 rzędu paneli [m]	-	-	301

Charakterystyczne parametry kontenerowej stacji transformatorowo-kontrolnej - do 28szt.:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia 1 szt. [m ²]	-	4,5	18
Kubatura [m ³]	-	9	72
Długość [m]	-	3	6
Szerokość [m]	-	1,5	3
Wysokość [m]	-	2	4

Charakterystyczne parametry magazynu energii-(opcjonalnie)

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia 1 szt. [m ²]	-	-	81,25
Kubatura [m ³]	-	-	-
Długość [m]	-	-	12,5
Szerokość [m]	-	-	6,5
Wysokość [m]	-	-	4

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- Dostęp do energii elektrycznej – inne.
- Dostęp do wody – nie dotyczy.
- Odprowadzenie ścieków – nie dotyczy.
- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.
- Gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
- Źródło ciepła – nie dotyczy.

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

Teren inwestycji stanowi teren niezabudowany, wykorzystywany rolniczo. Tereny sąsiadujące z planowaną inwestycją to głównie grunty użytkowane rolniczo, lasy oraz zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 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 2022 r. poz. 1378 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 zespołu paneli fotowoltaicznych 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 72 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.
- 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. Planowana inwestycja musi być zrealizowana zgodnie z wytycznymi zawartymi w decyzji Burmistrza Pisz o środowiskowych uwarunkowaniach znak: ZPN.6220.2.2.2021.AK z dnia 06.10.2022r.
- 6) Planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych /Dz. U. z 2022 poz. 273/, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

7. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

Na podstawie analizy terenów przyległych oraz zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, ustala się na działce o nr 132/16 / w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do wniosku o ustalenie warunków zabudowy/, w obrębie Trzonki, gmina Pisz inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 28MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

➤ Dostęp do drogi publicznej – położonej na działce nr 72 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.

➤ Nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 25m od granicy terenu inwestycji od strony drogi na działce o nr 72,
- 15m od granicy terenu inwestycji od strony drogi na działce o nr 137.

➤ 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./.

➤ Zespół paneli na konstrukcjach wsporczych o mocy do 28MW:

- Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) - do 70000szt.
- Wysokość konstrukcji liczona od poziomu terenu – do 4m,
- Kąt nachylenia ramy stalowej stanowiącej oparcie paneli w stosunku do poziomu terenu do 90°,
- Ilość rzędów – do 105szt.
- Szerokość 1 rzędu - do 3m,
- Długość 1 rzędu – do 301m

• Planowana kontenerowa stacja transformatorowo –kontrolna – do 28 szt:

- Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - do 20m²
- Wysokość – do 5m
- Szerokość – do 3m
- Długość – do 6m
- Dach zasadniczej bryły obiektu – nie ustala się.
- Zalecane pokrycie dachu – nie ustala się.

• Planowany magazyn energii:

- Powierzchnia zabudowy - do 82m²
- Wysokość – do 4m
- Szerokość – do 6,5m
- Długość – do 12,5m
- Dach zasadniczej bryły obiektu – nie ustala się.
- Zalecane pokrycie dachu – nie ustala się.

- Powierzchnia terenu przeznaczanego do realizacji farmy fotowoltaicznej /w granicach oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/- do 138 900m² - 100%:
 - Maksymalna powierzchnia terenu przeznaczanego do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia- do 138 900m²
 - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni w/w terenu – zgodnie z wnioskiem - 41670 m²

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 246/22/23.

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

