

ZPN.6730.279.2022.AF

**ANALIZA NR 279/22/23
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działce nr 13/1 /w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ położonej w obrębie Pilchy, gmina Pisz.

2. Obszar analizowany:

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Analizy Nr 279/22/23.

- 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.
- Biorąc pod uwagę planowane zamierzenie inwestycyjne tj. budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, sposób zagospodarowania działek położonych w sąsiedztwie terenu inwestycji oraz zapisy art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z którym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powyższej ustawy nie stosuje się m.in. do instalacji odnawialnego źródła energii, tutejszy organ postanowił wyznaczyć obszar analizowany w odległości 100 m od granic terenu inwestycji we wszystkich możliwych kierunkach.
- Wyznaczony w powyższy sposób obszar analizowany obejmuje:
 - działkę nr 588/1 położoną w obrębie Rostki stanowiącą teren lasu, będącego własnością Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych, Nadleśnictwa Drygały.
 - działki położone w obrębie Pilchy tj.:
 - działki o nr: 8, 9, 10, 14, 16/2, 19, 4, 6, 13/1, 5, 7, 11, 17, 20/1 i 24 stanowiące teren użytków rolnych, wykorzystywane w celach rolnych.
 - działkę nr 557 stanowiącą teren lasu, będącego własnością Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych, Nadleśnictwa Drygały.
 - działki o nr: 16/3, 221, 222, które stanowią teren dróg wewnętrznych stanowiących własność Gminy Pisz.
- **Charakterystyka terenu inwestycji:**
 - Działka nr 13/1 o powierzchni 3,0500 ha położona jest w obrębie Pilchy, gmina Pisz i stanowi zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren użytków rolnych (grunty orne klasy bonitacyjnej V i VI o powierzchni 3,0500 ha). W związku z realizacją przedsięwzięcia nie przewiduje się usunięcia drzew ani krzewów (z terenu pod planowane przedsięwzięcie wyłączono znajdujące się w północno – zachodniej części działki zadrzewienia).
 - Teren wskazany pod inwestycję, wyodrębniony z działki nr 13/1 i oznaczony literami A-B-C-D-E-F-G-H na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji o warunkach zabudowy, posiada powierzchnię około 27100 m².
 - Działka nr 13/1 posiada dostęp do drogi publicznej położonej na działce nr 220 stanowiącej własność Powiatu Piskiego w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Pisz, poprzez drogę położoną na działce nr 221, stanowiącej własność Gminy Pisz.
 - Teren inwestycji położony jest 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./. Teren inwestycji położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.

3. Uwarunkowania prawne:

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 ww. planu, teren działki nr 70 położony był na obszarze oznaczonym symbolem RP/RZ – teren upraw polowych, łąk i pastwisk.

Gmina Pisz posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pisz, wg którego omawiany teren położony jest 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm /:

Zgodnie z art. 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. poz. 1839 z późn. zm./ do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach 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,
- 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a,

- przy czym za powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

W związku z powyższym budowa instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, o mocy do 5 MW na działce nr 13/1 w obrębie Pilchy, gmina Pisz, 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. 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. 1839 z późn. zm./, przedsięwzięcie to zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Burmistrz Pisz w dniu 27.12.2021 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (ZPN.6220.2.12.2021. AK), w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pt. „Budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na części działki o nr 13/1 w obrębie Pilchy, gmina Pisz”. Wnioskodawca dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu (*Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich*), w odległości około 1,5 km od najbliższego obszaru Natura 2000 (*Obszar specjalnej ochrony Ostoja Poligon Orzysz - kod obszaru PLB280014*) oraz w odległości około 14 km od najbliższego rezerwatu przyrody (*Jezioro Pogubie Wielkie*) i około 5 km od parku krajobrazowego (*Mazurski Park Krajobrazowy - otulina*). Ponadto teren planowanego przedsięwzięcia położony jest poza obszarami:

- wybrzeży morskich,
- górskimi,
- objętymi ochroną, w tym stref ochronnych ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych,
- na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone,
- o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,
- uzdrowiskowymi i ochrony uzdrowiskowej.

Burmistrz Pisz, zgodnie z art. 96 ust. 1 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 /Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm./ przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy rozważył, czy planowana inwestycja może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie należy do przedsięwzięć innych niż mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niezwiązanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub niewynikających z tej ochrony, a mogących znacząco lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, w rozumieniu przepisów 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./.

5. Zamierzenia wnioskodawcy:

Wnioskodawca planuje zrealizować na działce nr 13/1 /w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ położonej w obrębie Pilchy, gmina Pisz, inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 5MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

- Planowana instalacja będzie składać się z jednej elektrowni o mocy do 5MW, dla której planuje się montaż następujących elementów:
 - panele fotowoltaiczne do 12500 szt. - ilość paneli fotowoltaicznych uzależniona będzie od mocy panelu użytego na etapie projektu budowlanego/wykonawczego z tym, że całkowita moc zainstalowania nie przekroczy 5 MW.
 - panele umiejscowione będą na konstrukcjach wsporczych opartych na słupach stalowych. ocynkowanych kotwionych w gruncie. Konstrukcja wraz z panelami tworzą stół fotowoltaiczny, którego długość i szerokość zależy od ilości umiejscowionych na nim paneli.
 - ilość rzędów planowanych paneli fotowoltaicznych – do 32 m
 - długość 1 rzędu paneli fotowoltaicznych – do 120 m
 - szerokość 1 rzędu paneli fotowoltaicznych – do 5 m
 - odległość pomiędzy poszczególnymi rzędami paneli fotowoltaicznych – do 7 m
 - powierzchnia rzutu paneli fotowoltaicznych – do 14500 m²
 - inwertery (falowniki służące do zamiany prądu stałego DC wyprodukowanego przez panele fotowoltaiczne na prąd przemienny AC) – do 100 sztuk w zależności od mocy inwertera;
 - kontenerowe stacje transformatorowe (do 5 sztuk) o parametrach jednej stacji:
 - długość – od 3 m do 6 m
 - szerokość – od 1,5 m do 3 m
 - wysokość – od 2 m do 4 m
 - dach – płaski
 - powierzchnia zabudowy – do 18 m²;
 - pośrednie rozdzielnice napięcia
 - układy pomiarowo – zabezpieczające
 - trasy oraz linie kablowe
 - instalacje odgromowe, przepięciowe oraz przetężeniowe
 - dodatkowe oprzyrządowanie pomocnicze
 - (opcjonalnie) ogrodzenie terenu inwestycji ze stalowej siatki, możliwość zastosowania oświetlenia oraz systemu monitoringu
- Zapotrzebowanie na energię elektryczną – nie dotyczy.
- Zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy.
- Odprowadzenie ścieków – nie dotyczy.
- Gromadzenie i sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Sposób ogrzewania – nie dotyczy.

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

- 1) Teren planowanej inwestycji o powierzchni około 27100 m² stanowi część działki nr 13/1 o powierzchni 30500 m² położonej w obrębie Pilchy, gmina Pisz. 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 5MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy. gdyż stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

- 2) Dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy inwestycji, gdyż zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 powyższej ustawy nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii.
- 3) Teren planowanej inwestycji nie jest uzbrojony. Inwestor dołączył do wniosku dokument potwierdzający zapewnienie dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu.
- 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.
- 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 z późn. zm.), 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.

5. 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 nr 13/1 /w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ położonej w obrębie Pilchy, gmina Pisz, następujące warunki realizacji inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą:

- Dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy inwestycji.
- Zjazd na teren planowanej inwestycji – nie dotyczy inwestycji.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy – 15 m od granicy terenu inwestycji od stron drogi położonej na działce nr 221.
- Lokalizacja obiektów w stosunku do 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 2022r. poz. 1225/.
- Naziemna instalacja fotowoltaiczna:
 - panele fotowoltaiczne o łącznej mocy do 5 MW - do 12500 szt.
 - wysokość konstrukcji wsporczych pod panele fotowoltaiczne liczona od poziomu terenu – do 4 m
 - kąt nachylenia ramy stalowej stanowiącej oparcie paneli w stosunku do poziomu terenu – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$
 - ilość rzędów planowanych paneli fotowoltaicznych – do 32 m
 - długość 1 rzędu paneli fotowoltaicznych – do 120 m
 - szerokość 1 rzędu paneli fotowoltaicznych – do 5 m
 - odległość pomiędzy poszczególnymi rzędami paneli fotowoltaicznych – do 7 m;
 - inwertery (falowniki) – do 100 sztuk w zależności od mocy inwertera;
 - kontenerowa stacja transformatorowa (do 5 sztuk) o parametrach jednej stacji:
 - długość – od 3 m do 6 m
 - szerokość – od 1,5 m do 3 m
 - wysokość – od 2 m do 4 m
 - dach – płaski
 - powierzchnia zabudowy – do 18 m²;
 - pośrednie rozdzielnice napięcia
 - układy pomiarowo – zabezpieczające
 - trasy oraz linie kablowe
 - instalacje odgromowe, przepięciowe oraz przetężeniowe
 - dodatkowe oprzyrządowanie pomocnicze
 - dopuszcza się ogrodzenie terenu inwestycji siatką stalową, możliwość zastosowania oświetlenia oraz systemu monitoringu oraz pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania przedmiotowej inwestycji

- Powierzchnia terenu planowanej inwestycji /część działki o nr 13/1 w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G-H na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - około 27100 m² – 100 %:
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanej w stosunku do powierzchni ww. terenu – 90 %.
 - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni ww. terenu – 10 %.
- 6. **Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:**
Realizacja ww. inwestycji, na przedmiotowym terenie, położonym w obrębie Pilchy, gmina Pisz, 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 2021 r. poz. 2351 z późn. zm./.
- 7. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji Nr 279/22/23.
- 8. Wyniki analizy w formie graficznej zamieszczono na kopii mapy w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

Niniejszą analizę przygotowała:

mgr inż. Aneta Filipkowska
osoba spełniająca warunki określonymi w art. 5
ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Jacek Puchalski
Zastępca Burmistrza

