

ZPN.6730.175.2023.AK

ANALIZA NR 175/23 ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 9MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr 74/12 /w granicach oznaczonych literami ABCDE na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Rostki, gmina Pisz.

2. Obszar analizowany:

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Analizy Nr 175/23.

- Zgodnie z art. 61 ust. 5a, w związku z art. 85 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 terenu, który przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Nowelizacja rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm./ usunęła z treści przepisów pojęcie „działka” i zastąpiła je pojęciem „teren”, wobec tego w aktualnym stanie prawnym decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest nie dla działki ewidencyjnej tylko dla terenu inwestycji, który może stanowić jedną konkretnie działkę ewidencyjną, kilka działek ewidencyjnych, jak również część działki ewidencyjnej. Oficjalny wzór wniosku o ustalenie warunków zabudowy określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. wymaga wprost od inwestora deklaracji czy inwestycja będzie realizowana na całości czy na części działki ewidencyjnej.
- Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023r. poz. 977 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 o mocy do 9MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy.
- Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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.:**

- działka o nr 74/13, położona w obrębie Rostki, stanowiąca teren zabudowy zagrodowej,
- działki o nr: 73/13, 73/18, 73/23, 73/28, 73/33, 73/35, 73/30, 73/25, 73/20, 73/15, 73/6, 73/7, 73/8, 73/9, 73/10, 73/11, 85, 83, 82, 81/4, 81/5, 81/6, 74/9, 74/14, 74/5, położone w obrębie Rostki, które są niezabudowane i stanowią tereny rolne,
- działka o nr 71, położona w obrębie Rostki, która stanowi teren użytków rolnych i gruntów leśnych,
- działki o nr 592 i 593 /obrub Rostki/, stanowiące tereny rolne przeznaczone na dojazd do działek przyległych,
- działki nr 77/1 i 84 /obrub Rostki/, stanowiące tereny dróg będących własnością Powiatu Piskiego, w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg,
- działka nr 74/7 /obrub Rostki/, stanowiąca teren oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako Bp (niezabudowane tereny zurbanizowane i w trakcie budowy). Na działce trwa realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

- **Charakterystyka terenu inwestycji:**

- Działka o nr 74/12 o łącznej powierzchni 6,0192 ha położona jest w obrębie Rostki, gmina Pisz i stanowi zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren użytków rolnych tj.: pastwiska trwałe (PsIV i PsV), grunty orne (RV), łąki (ŁIV i ŁV), oraz lasów (LsIV).
- Teren wskazany pod inwestycję obejmuje część działki o nr 74/12 /w granicach oznaczonych literami ABCDE na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ o powierzchni około 44900m².
- Teren inwestycji nie jest zabudowany, pokryty niską roślinnością w użytkowaniu rolniczym. Farma zostanie zlokalizowana na terenach oznaczonych jako RV, ŁIV, ŁV, PsV.
- Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej położonej na działce nr 77/1, stanowiącej własność Powiatu Piskiego w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Pieszu.
- 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 2023r. poz. 1336/. Teren inwestycji położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.

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 Pieszu 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 na obszarze *rolniczej przestrzeni produkcyjnej* oraz na obszarze oznaczonym symbolem 7MR/MN - *użytki rolne i siedlisko*.

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 2023r. poz. 1094 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. poz. 1839 z późn. zm./, przedsięwzięcie to zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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 zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

W związku z powyższym budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 9MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr 74/12 /w granicach oznaczonych literami ABCDE na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Rostki, 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.

Wnioskodawca, uzyskał decyzję Burmistrza Pisza o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 13.03.2023r., znak: ZPN.6220.2.8.2021.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 74/12 /w granicach oznaczonych literami ABCDE na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Rostki, gmina Pisz inwestycję polegającą na ***budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 9MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.***

Wnioskodawca określił następujące parametry zamierzenia inwestycyjnego:

Parametry dotyczące terenu inwestycji:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia zabudowy [m ²]	-	449	31430
Powierzchnia biologicznie czynna [m ²]	44900	13470	44451
Powierzchnia podlegająca przekształceniu [m ²]	-	449	44900

Charakterystyczne parametry paneli fotowoltaicznych rozmieszczonych na konstrukcjach wsporczych:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Ilość modułów [szt.]	-	-	22 500
Moc łącznie [MW]	-	-	9
Wysokość [m]	-	3	5
Kąt nachylenia paneli [stopnie]	-	15	45
Ilość rzędów	-	12	34
Odległości między rzędami [m]	-	3	7
Długość 1 rzędu [m]	-	12	200
Szerokość 1 rzędu [m]	-	3	5

Charakterystyczne parametry magazynu energii - 1 szt.:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m ²]	-	55	81,25
Długość [m]	-	10	12,5
Szerokość [m]	-	5,5	6,5
Wysokość [m]	-	3	4

Charakterystyczne parametry kontenerowej stacji transformatorowej - 1 szt.:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m ²]	-	6	18
Kubatura [m ³]	-	12	72
Długość [m]	-	3	6
Szerokość [m]	-	2	3
Wysokość [m]	-	2	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:

- 1) Teren inwestycji stanowi teren niezabudowany, wykorzystywany rolniczo. Tereny sąsiadujące z planowaną inwestycją to głównie grunty użytkowane rolniczo, tereny leśne oraz zabudowa zagrodowa. 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 nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 tej ustawy.

- 2) Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023r. poz. 977/ przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 powyższej ustawy nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. W związku z powyższym budowa farmy fotowoltaicznej nie wymaga spełnienia obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 2 tej ustawy.
- 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.
- 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 74/12 /w granicach oznaczonych literami ABCDE na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, w obrębie Rostki, gmina Pisz inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 9MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą:

- Dostęp do drogi publicznej – nie ustala się.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do decyzji Nr 175/23.

- *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 2022r. poz. 1225/.
 - *Zespół paneli na konstrukcjach wsporczych o mocy do 9MW :*
 - Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) - do 22 500 szt.
 - Wysokość rzędu paneli – od 3 m do 5m
 - Kąt nachylenia paneli - od 15° do 45°
 - Ilość rzędów – od 12szt. do 34 szt.
 - Szerokość 1 rzędu – od 3 m do 5 m
 - Długość 1 rzędu – od 12 m do 200 m
 - Odległość między rzędami paneli – od 3 m do 7m
 - *Inwertery* (falowniki służące do zamiany prądu stałego wyprodukowanego przez panele fotowoltaiczne na prąd przemienny) – w liczbie dobranej do końcowej wielkości instalacji, lecz nie większej niż o łącznej mocy nominalnej do 9 MW. Urządzenia przetwarzające prąd będą umieszczone w stacjach kontenerowych posadowionych na gruncie bądź bezpośrednio pod panelami, w tzw. złączkach kontrolnych;
 - *Planowany magazyn energii (opcjonalnie 1 szt.):*
 - Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - od 55 m² do 81,25 m²
 - Wysokość – od 3 m do 4m
 - Długość - od 10 m do 12,5m
 - Szerokość – od 5,5 m do 6,5m
 - *Planowana kontenerowa stacja transformatorowa (do 9 szt.):*
 - Powierzchnia zabudowy 1 kontenera – od 6 m² do 18 m²
 - Wysokość – od 2 m do 4m
 - Długość – od 3 m do 6m
 - Szerokość – od 2 m do 3m
 - *Infrastruktura towarzysząca:*
 - Drogi wewnętrzne i place manewrowe
 - Linie kablowe niskiego napięcia prądu stałego DC oraz prądu przemiennego AC
 - Linie kablowe średniego napięcia
 - 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 74/12 w granicach oznaczonych literami ABCDE na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - do 44900 m² – 100 %:*
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanej w stosunku do powierzchni ww. terenu – 70 %.
 - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni ww. terenu – 30 %.
- 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 2023r. poz. 682 z późn. zm./.
- 9.** Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji Nr 175/23.
- 10.** Wyniki analizy w formie graficznej zamieszczono na kopii mapy w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

Niniejszą analizę przygotowała:

mgr inż. Aneta Filipowska
osoba spełniająca warunki określone w art. 5
ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Janusz Puchalski
Zastępca Burmistrza

