

ZPN.6730.233.2023.AF

ANALIZA NR 233/23 ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr 336/1 położonej w obrębie Stare Guty, gmina Pisz.

2. Obszar analizowany:

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Analizy Nr 233/23.

- Zgodnie z art. 61 ust. 5a 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 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 4 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 następujące działki położone w obrębie Stare Guty:
 - działkę nr 335/8 o powierzchni 6,6860 ha stanowiącą częściowo teren wykorzystywany rolniczo a częściowo zajęty przez farmę fotowoltaiczną,
 - działkę nr 340/3 o powierzchni 14,4773 ha stanowiącą teren użytków rolnych, użytkowanych rolniczo,
 - działkę nr 336/2 o powierzchni 4,2737 ha stanowiącą teren użytków rolnych, użytkowanych rolniczo,
 - działkę nr 341/3 o powierzchni 4,9650 ha stanowiącą teren użytków rolnych, użytkowanych rolniczo,
 - działkę nr 341/4 o powierzchni 9,7263 ha stanowiącą teren użytków rolnych, użytkowanych rolniczo,
 - działkę nr 335/5 o powierzchni 15,7762 ha stanowiącą teren użytków rolnych, użytkowanych rolniczo,
 - działkę nr 290 o powierzchni 3,7400 ha stanowiącą teren użytków rolnych, użytkowanych rolniczo,
 - działkę nr 291/1 o powierzchni 1,4100 ha stanowiącą teren użytków rolnych, użytkowanych rolniczo,
 - działkę nr 291/2 o powierzchni 1,4300 ha stanowiącą teren użytków rolnych, użytkowanych rolniczo,
 - działkę nr 292 o powierzchni 2,0800 ha stanowiącą teren użytków rolnych, użytkowanych rolniczo,
 - działkę nr 293 o powierzchni 1,6400 ha stanowiącą teren użytków rolnych, użytkowanych rolniczo,
 - działkę nr 294 o powierzchni 2,6400 ha stanowiącą teren użytków rolnych, użytkowanych rolniczo,
 - działkę nr 295 o powierzchni 2,8300 ha stanowiącą teren użytków rolnych, użytkowanych rolniczo,
 - działkę nr 335/9, która została wydzielona pod dojazd,
 - działkę nr 339, która stanowi teren drogi publicznej stanowiącej własność Gminy Pisz.
- **Charakterystyka terenu inwestycji:**
 - Działka nr 336/1 o powierzchni 4,8462 ha położona jest w obrębie Stare Guty, gmina Pisz i stanowi zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren użytków rolnych *łąki trwałe (ŁIV)* o powierzchni 4,6444 ha oraz *rowów (W-ŁIV)* o powierzchni 0,2018 ha (z terenu pod planowane przedsięwzięcie wyłączono teren sklasyfikowany jako W-ŁIV). Teren wskazany pod inwestycję posiada powierzchnię 46444 m².
 - Działka nr 336/1 posiada dostęp do drogi publicznej położonej na działce nr 339 stanowiącej własność Gminy 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 2023r. poz. 1336 z późn. zm./.

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 Pieszu z dnia 24 maja 1994 r. /Dz. Urz. Województwa Suwalskiego Nr 20, poz. 162/.

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 2023 r. poz. 1094 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 zajęłą 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 4 MW na działce nr 336/1 w obrębie Stare Guty, 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 02.01.2023 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (ZPN.6220.2.20.2022.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 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr 336/1 w obrębie Stare Guty, gmina Pisz”. Wnioskodawca dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

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 2023 r. poz. 1094 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 na działce nr 336/1 zlokalizowane w odległości około 3 km od obszaru Natura 2000 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 2023r. poz. 1094 z późn. zm./.

5. Zamierzenia wnioskodawcy:

Wnioskodawca planuje zrealizować na działce nr 336/1 położonej w obrębie Stare Guty, gmina Pisz, inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

- Planowana instalacja obejmuje budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
- Planowana inwestycja realizowana będzie na działce nr 336/1 /obrub Stare Guty/ na gruntach sklasyfikowanych jako łąki trwałe (LIV) z pominięciem gruntów pod rowami (W-LIV) – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1A i 1B do niniejszej decyzji.
- W skład planowanej farmy fotowoltaicznej wchodzi:
 - panele fotowoltaiczne – ilość paneli fotowoltaicznych uzależniona będzie od mocy panelu użytego na etapie projektu budowlanego/wykonawczego z tym, że całkowita moc zainstalowania nie przekroczy 4 MW (do 5000 na 1 MW). Panele umiejscowione będą na konstrukcjach wsporczych opartych na słupach stalowych, kotwionych w gruncie. Konstrukcja wraz z panelami tworzą stół fotowoltaiczny, którego długość i szerokość zależy od ilości umiejscowionych na nim paneli.
 - ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) - do 20 000 szt.
 - moc jednostkowa paneli - od 200 do 1500 W
 - wysokość konstrukcji wsporczych liczona od poziomu terenu – od 3 m do 5 m
 - kąt nachylenia paneli - do 30°
 - ilość rzędów planowanych paneli fotowoltaicznych – nie ustala się.

- długość rzędu paneli fotowoltaicznych – od 10 m do 500 m
- szerokość rzędu paneli fotowoltaicznych – od 1 m do 10 m
- odległość pomiędzy poszczególnymi rzędami paneli fotowoltaicznych – do 10 m
- inwertery (falowniki służące do zamiany prądu stałego DC wyprodukowanego przez panele fotowoltaiczne na prąd przemienny AC) – do 200 sztuk w zależności od mocy inwertera (do 50 sztuk na 1MW);
- stacje transformatorowe (do 4 sztuk) o parametrach:
 - długość – od 2 m do 7 m
 - szerokość – od 2 m do 7 m
 - wysokość – od 2 m do 4 m
 - dach – płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia do 5 stopni
 - powierzchnia zabudowy – do 49 m²;
- magazyny energii (do 4 sztuk) o parametrach:
 - długość – od 2 m do 7 m
 - szerokość – od 2 m do 7 m
 - wysokość – od 2 m do 4 m
 - dach – płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia do 5 stopni
 - powierzchnia zabudowy – do 49 m²;
- infrastruktura towarzysząca:
 - drogi wewnętrzne i place manewrowe
 - linie kablowe energetyczne – światłowodowe
 - dopuszcza się ogrodzenie terenu inwestycji siatką stalową, możliwość zastosowania oświetlenia oraz systemu monitoringu oraz pozostałe elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją a parku ogniw.
- Zapotrzebowanie na energię elektryczną – zgodnie z warunkami przyłączenia obiektu do sieci dystrybucyjnej.
- 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 na którym planuje się budowę parku ogniw o powierzchni 4,6444 ha i stanowi część działki nr 336/1 położonej w obrębie Stare Guty, 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 2023 r. poz. 1436 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 połączone z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.”
W związku z powyższym budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4MW 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 oświadczenie o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej.

- 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 336/1 położonej w obrębie Stare Guty, gmina Pisz, następujące warunki realizacji inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 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 gminnej położonej na działce nr 339.
- 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:
Planowana instalacja obejmuje budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Planowana inwestycja realizowana będzie na działce nr 336/1 /obręb Stare Guty/ na gruntach sklasyfikowanych jako łąki trwałe (ŁIV) z pominięciem gruntów pod rowami (W-ŁIV) – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1A i 1B do niniejszej decyzji.
- W skład planowanej farmy fotowoltaicznej wchodzi:
 - panele fotowoltaiczne:
 - ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) - do 20 000 szt.
 - moc jednostkowa paneli - od 200 W do 1500 W
 - wysokość konstrukcji wsporczych liczona od poziomu terenu – od 3m do 5m
 - kąt nachylenia ramy stalowej stanowiącej oparcie paneli w stosunku do poziomu terenu - do 30 stopni
 - ilość rzędów planowanych paneli fotowoltaicznych – nie ustala się.
 - długość rzędu paneli fotowoltaicznych – od 10 m do 500 m
 - szerokość rzędu paneli fotowoltaicznych – od 1 m do 10 m
 - odległość pomiędzy poszczególnymi rzędami paneli fotowoltaicznych – do 10 m;
 - inwertery – do 200 sztuk w zależności od mocy inwertera (do 50 sztuk na 1MW);
 - stacje transformatorowe (do 4 sztuk) o parametrach:
 - długość – od 2 m do 7 m
 - szerokość – od 2 m do 7 m
 - wysokość – od 2 m do 4 m
 - dach – płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia do 5 stopni
 - powierzchnia zabudowy – do 49 m²;
 - magazyny energii (do 4 sztuk) o parametrach:
 - długość – od 2 m do 7 m
 - szerokość – od 2 m do 7 m
 - wysokość – od 2 m do 4 m
 - dach – płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia do 5 stopni
 - powierzchnia zabudowy – do 49 m²;
 - infrastruktura towarzysząca:
 - drogi wewnętrzne i place manewrowe
 - linie kablowe energetyczne – światłowodowe

- dopuszcza się ogrodzenie terenu inwestycji siatką stalową, możliwość zastosowania oświetlenia oraz systemu monitoringu oraz pozostałe elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją a parku ogniów.
- Powierzchnia terenu planowanej inwestycji - 46444 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 Stare Guty, 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 2023 r. poz. 682 z późn. zm./.
- 7. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji Nr 233/23.
- 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 określone w art. 5
ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Janusz Puchalski
Zastępca Burmistrza

