

**ZPN.6730.236.2023.ER**

**ANALIZA NR 236/23  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW z magazynem energii, stacją transformatorową kontenerową i z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce **nr 127/178 /w granicach oznaczonych literami ABCD na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, obręb Szczechy Wielkie, gmina Pisz.**

**2. Określenie terenu inwestycji:**

Wnioskodawca wystąpił do Burmistrza Pisza z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla terenu obejmującego część działki nr **127/178**, obręb **Szczechy Wielkie**, gmina **Pisz**. Całkowita powierzchnia działki nr 127/178 wynosi 19,5513 ha, natomiast powierzchnia terenu inwestycji określona literami **ABCD** na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy, wynosi około 2 ha.

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./, wprowadzona rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. /Dz. U. poz. 2399/ zmieniającym rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, 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.

Ogólnopolski 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.

Takie stanowisko zajął również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 15 lutego 2022 r. II OSK 712/21, który stwierdził, że w świetle art. 52 ust. 2 pkt 1 i art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczalne jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenu stanowiącego część działki ewidencyjnej, która nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli teren ten można jednoznacznie wyodrębnić i przedstawić na załączniku graficznym do decyzji. Do decyzji o warunkach zabudowy ma zastosowanie art. 54 pkt 3 w/w ustawy, który stanowi, że w decyzji o warunkach zabudowy należy określić linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali. Zazwyczaj są to granice ewidencyjne działki, jednak zdaniem NSA, nic nie stoi na przeszkodzie, aby określić warunki zabudowy dla wyodrębnionej liniami rozgraniczającymi części działki, bez przesądzania o konkretnym położeniu zabudowy.

**3. Obszar analizowany:**

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Analizy Nr 236/23.

- Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz. U. poz. 1688/ 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 1 MW z magazynem energii, stacją transformatorową kontenerową i z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 127/178 /w granicach oznaczonych literami ABCD na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, obręb **Szczechy Wielkie**, gmina **Pisz** 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 kierunkach.

• **Wyznaczony w powyższy sposób obszar analizowany obejmuje:**

- grunty położone na północ, zachód, południe i wschód od terenu inwestycji, stanowiące użytki rolne i łąki,
- do zachodniej granicy terenu inwestycji przylega działka nr 149/3, stanowiąca teren publicznej drogi krajowej Nr 63, będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.

• **Charakterystyka terenu inwestycji:**

- Całkowita powierzchnia działki nr 127/178 wynosi 19,5513 ha, natomiast powierzchnia terenu inwestycji określona literami ABCD na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy, wynosi około 2 ha.
- W skład działki nr 127/178 wchodzi użytki oznaczone jako: *RV* o powierzchni 1,9800 ha, *RVI* o powierzchni 17,0613 ha, *LzV* o powierzchni 0,3500 i *N* o powierzchni 0,1600 ha.
- Teren inwestycji stanowi części działki rolnej nr 127/178 położonej na południe od wsi Kociołek Szlachecki, pomiędzy drogą krajową Nr 63 od zachodu i jez. Kocioł od wschodu.
- Teren inwestycji – nieogrodzony, płaski, niewymagający niwelacji terenu, ani przenoszenia mas ziemnych.
- Od zachodu teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi położonej na działce nr 149/3, stanowiącej teren publicznej drogi krajowej Nr 63, będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.
- Zjazd na teren inwestycji - z drogi publicznej przylegającej do południowej granicy działki nr 127/178, położonej na działce nr 125, będącej własnością Powiatu Piskiego w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Pisz, poprzez część działki nr 127/178 nieobjętej zakresem inwestycji.
- Teren inwestycji położony jest na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm./. Teren inwestycji położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.

4. **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 inwestycji 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 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./:**

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 budowę

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 instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW z magazynem energii, stacją transformatorową kontenerową i z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 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. 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 09.02.2023 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (ZPN.6220.2.23.2023.AK), w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pt. „*Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW z magazynem energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 127/178 w obrębie Szczechy Wielkie, gmina Pisz*”

Wnioskodawca dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy w/w decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Teren inwestycji położony jest na obszarze chronionego krajobrazu (*Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich*), poza obszarem Natura 2000. 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 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 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 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./.

##### **5. Zamierzenia wnioskodawcy:**

Wnioskodawca planuje zrealizować na części działki nr 127/178, obręb **Szczechy Wielkie**, gmina Pisz, inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW z magazynem energii, stacją transformatorową kontenerową i z elementami infrastruktury technicznej niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,

- całkowita powierzchnia projektowanej inwestycji instalacji w granicach oznaczonych literami ABCD na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy wynosi około 2 ha,
- W skład planowanej farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW z magazynem energii, stacją transformatorową kontenerową i z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia wchodzi:

- panele umiejscowione na konstrukcjach metalowych,
  - kontenerowa stacja transformatorowa o parametrach jednej stacji:
    - długość – do 5 m
    - szerokość – do 3 m
    - wysokość – do 3 m
    - dach – płaski
  - infrastruktura towarzysząca, niezbędna do funkcjonowania farmy fotowoltaicznej: linie kablowe, przyłącza elektroenergetyczne, transformatory, inwertery, liczniki energii i inne niezbędne elementy do funkcjonowania farmy/.
  - kontenerowy magazyn energii
  - ogrodzenie terenu inwestycji.
- 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.

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

- 1) Teren planowanej inwestycji składa się z części działki nr 127/178, obręb **Szczecchy Wielkie**, 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 połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego.”

W związku z powyższym budowa przedmiotowej farmy fotowoltaicznej 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 2015 r. 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. Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
- 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.

**6. 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 127/178 /w granicach oznaczonych literami ABCD na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/, obręb **Szczechy Wielkie**, gmina Pisz następujące warunki realizacji inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW z magazynem energii, stacją transformatorową kontenerową i z elementami infrastruktury technicznej niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

- **Dostęp do drogi publicznej** – nie dotyczy inwestycji.
- **Zjazd na teren planowanej inwestycji** – nie dotyczy inwestycji.
- **Nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych:** 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 63, położonej na działce nr 149/3, będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.
- **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 2022 r. poz. 1225/.

• **Naziemna instalacja fotowoltaiczna:**

- całkowita powierzchnia zabudowy instalacji – do 2 ha
  - panele umiejscowione na konstrukcjach metalowych,
  - kontenerowa stacja transformatorowa o parametrach jednej stacji:
    - długość – do 5 m
    - szerokość – do 3 m
    - wysokość – do 3 m
    - dach – płaski
  - infrastruktura towarzysząca, niezbędna do funkcjonowania farmy fotowoltaicznej: linie kablowe, przyłącza elektroenergetyczne, transformatory, inwertery, liczniki energii i inne niezbędne elementy do funkcjonowania farmy/.
  - Kontenerowy magazyn energii
  - ogrodzenie terenu inwestycji.
- **Powierzchnia działki nr 127/178 /w granicach oznaczonych literami ABCD na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - około 2 ha – 100 %:**
    - Maksymalna powierzchnia pod projektowaną farmę fotowoltaiczną w stosunku do powierzchni ww. terenu – 98 %.
    - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni ww. terenu – 2 %,
    - Należy pozostawić maksymalną ilość zieleni naturalnej niskiej pod stelażami.

**7. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:**

Realizacja ww. inwestycji, na przedmiotowym terenie, położonym w obrębie **Szczechy Wielkie**, 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./.

- 8. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji **Nr 236/23**.
- 9. Wyniki analizy w formie graficznej zamieszczono na kopii mapy w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

Niniejszą analizę przygotowała:

**mgr inż. arch. Ewa Rogowska**

osoba spełniająca warunki, o którym mowa w art. 5  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym

**ZASTĘPCA BURMISTRZA**

**mgr inż. Janusz Puchański**

