

ZPN.6730.148.2022.AK

**DECYZJA NR 148/22  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 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/, po rozpatrzeniu wniosku spółki **4MAX Consulting Sp. z o.o., w imieniu której wystąpiła jako pełnomocnik Pani Marta Kociankowska**, z dnia 27.07.2022r., (uzupełnionego w dniu 12.09.2022r.)

**ustalam**

***następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr 336/7, w obrębie Stare Guty, gmina Pisz.***

**1. Rodzaj inwestycji:**

***Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr 336/7 w obrębie Stare Guty, 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

**Ustalenia dotyczące:**

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy:** -15 m od granicy z działką o nr 336/7 stanowiącą teren drogi będącej własnością Gminy Pisz.
  - 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) zagospodarowania terenu** - wyłączyć z terenu zainwestowania użytki sklasyfikowane jako rowy (W) i nieużytki (N).
  - 4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu planowanej inwestycji, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej:**
- Powierzchnia terenu przeznaczonego do realizacji farmy fotowoltaicznej do 4,9836 ha - 100%:
    - Maksymalna powierzchnia terenu przeznaczonego do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia- do 49 836 m<sup>2</sup>
    - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni w/w terenu – 10 000m<sup>2</sup>.

**b) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy:**

- Zespół paneli na konstrukcjach wsporczych o mocy do 4 MW :
- Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych ( łącznie) - do 12 000szt.
- Wysokość konstrukcji liczona od poziomu terenu – od 1m do 5m,
- Kąt nachylenia paneli- od 15° do 45°,
- Szerokość 1 rzędu - od 3m do 5m,
- Długość 1 rzędu - od 10m do 190m,
- Ilość rzędów- od 6m do 44m,

- Planowany kontenerowy magazyn energii– 1 szt.:
    - Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - od 16m<sup>2</sup> do 35m<sup>2</sup>
    - Wysokość– od 2m do 4m.
    - Długość - od 4m do 6m.
    - Szerokość - od 4m do 6m.
  - Planowana kontenerowa stacja transformatorowa – do 4 szt.:
    - Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - od 16m<sup>2</sup> do 35m<sup>2</sup>
    - Wysokość– od 2m do 4m.
    - Długość - od 4m do 6m.
    - Szerokość - od 4m do 6m.
- 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 2021r. poz. 1973 z późn. zm. /, a w szczególności wymienionych w art. 72 i 73 powołanej ustawy.
  - 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 2022r. poz. 916 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 /D. U. z 2022r. poz. 1029 z późn. zm./.
  - Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit.b 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 12.05.2022r., znak: ZPN.6220.2.8.2022.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* – dostęp do drogi będącej własnością Gminy Pisz, położonej na działce nr 339.
  - *Zjazd na teren planowanej inwestycji* – z drogi położonej na działce o nr 339,
  - *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. 1297 z późn. zm./.
  - *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 148/22.**  
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 29.09.2022r., znak: GN.6123.350.2022, uzgodnił ww. inwestycję w zakresie dotyczącym ochrony gruntów rolnych. Na terenie inwestycji występują grunty rolne sklasyfikowane jako *N-nie użytki, L-IV-łąki trwałe, W-LIV grunty pod rowami*, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, 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 i nie jest wymagane uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie ich z produkcji rolniczej.
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. **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.  
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 i 2 tej ustawy.

- 2) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, położonej na działce nr 25 będącej własnością Powiatu Piskiego w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Pisku.
- 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.

W wyniku przeprowadzonej analizy materiałów źródłowych, stwierdzono, że spełnione zostały wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 w/w ustawy, a zamierzenie wnioskodawcy 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 przepisu art. 59 ust. 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./.

Strony postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2022r. poz. 2000/ zostały zawiadomione pismem z dnia 10.10.2022r. o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych materiałów i dowodów w w/w sprawie, w Urzędzie Miejskim w Pisku, 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 i pełnomocnictwo pobrano w dniu 15.07.2022r. na konto Urzędu Miejskiego w Pisku 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 2021r. poz. 1923 z późn. zm./*

INSPIKTOR

mgr inż. Agnieszka Kowalczyk

Otrzymują:

1. 4MAX Consulting Sp. z o.o. – pełnomocnik Marta Kociankowska
2. Strony postępowania wg wykazu
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.6730.148.2022.AK

**ANALIZA NR 148/22  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

• **Rodzaj inwestycji:**

*Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr 336/7 w obrębie Stare Guty, gmina Pisz.*

• **Obszar analizowany:**

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Analizy Nr 148/22.

- 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.
- Za front terenu inwestycji uznano część działki o nr 336/7 przylegającej do drogi na działce o nr 339, o szerokości około 131m a więc trzykrotna szerokość tego frontu wynosi 393m.
- Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r. poz. 503/ 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 1MW wraz z infrastrukturą techniczną 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 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 341/3, 341/4, 341/7, 336/6, 336/5, 336/4, 303, 302, 300/1, 299, 297/2, które stanowią tereny rolne, niezabudowane,
- działka o nr 341/16 stanowiąca dojazd do terenów w obszarze analizowanym,
- działka o nr 339, stanowiąca teren drogi będącej własnością Gminy Pisz.

• **Charakterystyka terenu inwestycji:**

- Całkowita powierzchnia nieruchomości zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Pisz wynosi 4,9836 ha i zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowią je łąki trwałe (ŁIV, ŁV), nieużytki (N) oraz grunty pod rowami W-ŁIV.
- Teren, na którym będzie realizowana farma fotowoltaiczna będzie obejmował całą działkę ewidencyjną i będzie miał powierzchnię do 4,9836 ha.
- Teren inwestycji nie jest zabudowany, pokryty niską roślinnością w użytkowaniu rolniczym.



- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi będącej własnością Gminy Pisz, położonej na działce nr 339 będącej własnością 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 2022r. poz. 916 z późn. zm./.

### 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 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.b 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 12.05.2022r., znak: ZPN.6220.2.8.2022.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 336/7 w obrębie Stare Guty, gmina Pisz inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,

Wnioskodawca określił następujące parametry zamierzenia inwestycyjnego:

*Parametry dotyczące terenu inwestycji:*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	-	16	175
Powierzchnia biologicznie czynna [m <sup>2</sup> ]	-	10 000	40 000
Powierzchnia podlegająca przekształceniu [m <sup>2</sup> ]	-	6000	49 836

*Charakterystyczne parametry paneli fotowoltaicznych rozmieszczonych na konstrukcjach wsporczych:*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Ilość sztuk paneli [szt.]	-	-	12 000
Ilość rzędów	-	6	44
Wysokość [m]	-	1	4
Kąt nachylenia paneli [stopnie]	-	25	35
Szerokość 1 rzędu [m]	-	0	4
Długość 1 rzędu [m]	-	10	190

*Charakterystyczne parametry kontenerowego magazynu energii - 1szt.:*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-	16	35
Kubatura [m <sup>3</sup> ]	-	40	112
Długość [m]	-	4	6
Szerokość [m]	-	4	5,8
Wysokość [m]	-	2,5	3,2

*Charakterystyczne parametry kontenerowej stacji transformatorowej- do 4szt.:*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-	16	35
Kubatura [m <sup>3</sup> ]	-	32	105
Długość [m]	-	4	6
Szerokość [m]	-	4	5,8
Wysokość [m]	-	2	3

*Charakterystyczne parametry drogi wewnętrznej:*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-	40	1250
Kubatura [m <sup>3</sup> ]	-	-	-
Długość [m]	-	10	250
Szerokość [m]	-	4	5
Wysokość [m]	-	-	-

**Dane dotyczące infrastruktury technicznej:**

- Dostęp do energii elektrycznej – przyłączy do sieci oraz źródło własne.
- 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.

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 i 2 tej ustawy.

- 2) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi będącej własnością Gminy Pisz, położonej na działce nr 339.
- 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 336/7 w obrębie Stare Guty, gmina Pisz inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą:

- *Dostęp do drogi publicznej* – dostęp do drogi będącej własnością Gminy Pisz, położonej na działce nr 339.
  - *Zjazd na teren planowanej inwestycji* – z drogi położonej na działce o nr 339,
  - *Nieprzekraczalna linia zabudowy*: - 15m od strony drogi na działce o nr 339,
  - *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./.
  - *Zagospodarowanie terenu*- wyłączyć z terenu zainwestowania użytki sklasyfikowane jako rowy (W) i nieużytki (N)
- 
- Zespół paneli na konstrukcjach wsporczych o mocy do 4 MW :
  - Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych ( łącznie) - do 12 000szt.
  - Wysokość konstrukcji liczona od poziomu terenu – od 1m do 5m,
  - Kąt nachylenia paneli- od 15° do 45°,
  - Szerokość 1 rzędu - od 3m do 5m,
  - Długość 1 rzędu - od 10m do 190m,
  - Ilość rzędów- od 6m do 44m,
- 
- Planowany kontenerowy magazyn energii– 1 szt.:
  - Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - od 16m<sup>2</sup> do 35m<sup>2</sup>
  - Wysokość– od 2m do 4m.
  - Długość - od 4m do 6m.
  - Szerokość - od 4m do 6m.
- 
- Planowana kontenerowa stacja transformatorowa – do 4 szt.:
  - Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - od 16m<sup>2</sup> do 35m<sup>2</sup>
  - Wysokość– od 2m do 4m.
  - Długość - od 4m do 6m.
  - Szerokość - od 4m do 6m.
- 
- Powierzchnia terenu przeznaczonego do realizacji farmy fotowoltaicznej do 4,9836 ha - 100%:
  - Maksymalna powierzchnia terenu przeznaczonego do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia- do 49 836 m<sup>2</sup>
  - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni w/w terenu – 10 000m<sup>2</sup>.

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 148/22.

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 określone w art. 5  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym

**Z up. BURMISTRZA**  
**mgr inż. Janusz Puchalski**  
Zastępca Burmistrza