

ZPN.6730.192.2022.AK

## ANALIZA NR 192/22 ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### • Rodzaj inwestycji:

*„Budowa farmy fotowoltaicznej PV Rostki o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr 42 i 43 /w granicach oznaczonych literami ABCD na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ w obrębie Rostki, gmina Pisz”.*

### • Obszar analizowany:

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Analizy Nr 192/22.

- 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 terenu inwestycji przylegającej do drogi na działce o nr 10, o szerokości około 148m a więc trzykrotna szerokość tego frontu wynosi 444m.
- Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r. poz. 503 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 1MW wraz z infrastrukturą techniczną 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 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 23, 24, 25/1, 44, 45/1, 47/16 41/2, 41/1, które stanowią tereny rolne, niezabudowane,
- działka o nr 39 stanowiąca drogę, będącą własnością Skarbu Państwa - zarządzana przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w Warszawie, Oddział Terenowy w Olsztynie,
- działka o nr 10, stanowiąca teren drogi będącej własnością Gminy Pisz.

### • Charakterystyka terenu inwestycji:

- Całkowita powierzchnia nieruchomości zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Pisz wynosi 8,4100 ha i zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowią je łąki trwałe (LIV), grunty orne (RIVb, RV,) oraz grunty pod rowami W-LIV.
- Teren, na którym będzie realizowana farma fotowoltaiczna wyniesie do 7,4 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 10 będącej własnością Gminy Pisz.

- 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 2022r. poz. 916 z późn. zm./. W/w teren 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 Piszcu 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.a 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 25.08.2022r., znak: ZPN.6220.2.11.2022.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 działkach o nr 42 i 43 /w granicach oznaczonych literami ABCD na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ w obrębie Rostki, gmina Pisz inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej PV Rostki 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> ]	-	-	51800
Powierzchnia biologicznie czynna [m <sup>2</sup> ]	-	22200	-
Powierzchnia podlegająca przekształceniu [m <sup>2</sup> ]	-	-	74000

*Charakterystyczne parametry paneli fotowoltaicznych rozmieszczonych na konstrukcjach wsporczych:*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Ilość sztuk paneli [szt.]	-	-	16 000
Ilość rzędów	-	-	-
Wysokość [m]	-	-	4
Kąt nachylenia paneli [stopnie]	-	-	-
Odległości między rzędami [m]	-	2	20
Długość 1 rzędu [m]	-	-	-

*Charakterystyczne parametry kontenerowego magazynu energii - do 4szt.:*

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-	0	75
Kubatura [m <sup>3</sup> ]	-	0	300
Długość [m]	-	0	15
Szerokość [m]	-	0	5
Wysokość [m]	-	0	4

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

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	-	0	40
Kubatura [m <sup>3</sup> ]	-	0	160
Długość [m]	-	0	10
Szerokość [m]	-	0	4
Wysokość [m]	-	0	4

**W ramach planowego przedsięwzięcia planuje się montaż następujących elementów:**

- panele fotowoltaiczne o mocy 250 - 1500 Wp - do 16 000 szt.,
- wolnostojące konstrukcje wsporcze pod panele fotowoltaiczne (tzw. stoły fotowoltaiczne),
- falowniki (inwertery) - do 70 szt.,
- parterowe kontenerowe stacje transformatorowe (do 4 szt.),
- okablowanie solarne,
- instalacja monitorująca ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej,
- instalacja odgromowa i zabezpieczająca,
- monitoring,
- ogrodzenie wraz z bramą,
- dopuszcza się montaż oświetlenia,
- dopuszcza się możliwość zastosowania magazynów energii - do 4 szt. o łącznej mocy do 4 MW i łącznej pojemności do 40 MWh (opcjonalnie),
- pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania wyżej wymienionej inwestycji.

**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 10 lub drogi na działce o nr 39 będącej własnością Skarbu Państwa, poprzez część działki o nr 43.
- 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 działkach o nr 42 i 43 /w granicach oznaczonych literami ABCD na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ w obrębie Rostki, gmina Pisz inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej PV Rostki o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą:

- *Dostęp do drogi*– dostęp do drogi będącej położonej na działce nr 10 lub drogi na działce nr 39 poprzez część działki o nr 43.
- *Nieprzekraczalna linia zabudowy*: - 15m od strony drogi na działce o nr 10, będącej własnością Gminy Pisz
- *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- L<sup>IV</sup>)
- *Zespół paneli na konstrukcjach wsporczych o mocy do 4 MW :*
- Ilość sztuk paneli fotowoltaicznych ( łącznie) - do 16 000szt.
- Wysokość konstrukcji liczona od poziomu terenu – od 1m do 5m,
- Kąt nachylenia paneli- od 10° do 90°,
- Odległości między rzędami - od 2m do 20m,
- *Planowany kontenerowy magazyn energii- 4szt.:*
- Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - od 50m<sup>2</sup> do 75m<sup>2</sup>
- Wysokość– od 3m do 4m.
- Długość - od 10m do 15m.
- Szerokość - od 4m do 6m.
- *Planowana kontenerowa stacja transformatorowa – do 4 szt.:*
- Powierzchnia zabudowy 1 kontenera - od 30m<sup>2</sup> do 40m<sup>2</sup>
- Wysokość– od 2m do 4m.
- Długość - od 8m do 10m.
- Szerokość - od 3m do 5m.
- *Powierzchnia terenu przeznaczonego do realizacji farmy fotowoltaicznej do 74000 m<sup>2</sup> - 100%:*
- Maksymalna powierzchnia terenu przeznaczonego do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia- do 74 000 m<sup>2</sup>
- Maksymalna powierzchnia zabudowy –do 51 800 m<sup>2</sup>
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 22 200 m<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 192/22.
10. Wyniki analizy w formie graficznej zamieszczono na kopii mapy w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

*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