

ZPN.6730.177.2023.ER

**ANALIZA NR 177/23
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia na działkach o nr 141, 142, 161 i 164, obręb Maldanin.

2. Określenie terenu inwestycji:

Wnioskodawca wystąpił do Burmistrza Pisz z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla terenu obejmującego działki o nr 141, 142, 161 i 164, obręb Maldanin, gmina Pisz. Całkowita powierzchnia terenu inwestycji wynosi 12,3454 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 177/23.

- Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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 10 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia

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:**

- grunty położone na zachód, południe i wschód od terenu inwestycji, stanowiące użytki rolne i łąki,
- grunty położony na północ od terenu inwestycji stanowiące użytki rolne i łąki, przylegające do wsi Maldanin
- działkę nr 194/69 stanowiącą teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- działkę nr 123, stanowiącą teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego, znajdującego się w Gminnej Ewidencji Zabytków
- działki o nr 170, 124 i 143, stanowiące teren dróg wewnętrznych, będących własnością Gminy Pisz,
- działka nr 28, stanowiąca teren drogi publicznej, będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.

• **Charakterystyka terenu inwestycji:**

- Teren inwestycji skład się z działek rolnych położonych w obrębie geodezyjnym Maldanin, gmina Pisz:
 - nr 141 o powierzchni 1,7911 ha,
 - nr 142 o powierzchni 6,2079 ha,
 - nr 161 o powierzchni 1,3727 ha,
 - nr 164 o powierzchni 2,9737 ha,co daje łącznie powierzchnię 12,3454 ha.
- Teren inwestycji – nieogrodzony, płaski, niewymagający niwelacji terenu, ani przenoszenia mas ziemnych.
- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej położonej na działce nr 220 stanowiącej własność Powiatu Piskiego w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Pisz, poprzez drogę położoną na działce nr 221, stanowiącej własność Gminy Pisz.
- 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/. 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 budowę 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 10 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, 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 10.05.2023 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (ZPN.6220.2.5.2023. AK), w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pt. „*Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr 141, 142, 161 i 164 w obrębie Maldanin, 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*), w odległości około 1,15 km od najbliższego obszaru 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 działkach o nr 141, 142, 161 i 164, obręb Maldanin, gmina Pisz, inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wraz z drogą dojazdową i z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

- całkowita powierzchnia zabudowy instalacji – do 12,1840 ha
- ilość paneli fotowoltaicznych do 2500 szt. dla każdego 1MW
- W skład planowanej farmy fotowoltaicznej o mocy do 10MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW), wchodzi:
 - panele umiejscowione na konstrukcjach metalowych, o wysokości do około 6 m.
 - szerokość 1 rzędu paneli fotowoltaicznych – do około 5 m
 - odległość pomiędzy poszczególnymi rzędami paneli fotowoltaicznych – do około 5 m
 - kontenerowe stacje transformatorowe (do 10 sztuk) o parametrach jednej stacji:

- długość – do 10 m
- szerokość – do 4 m
- wysokość – do 3 m
- dach – płaski
- powierzchnia zabudowy – do 40 m²;
- infrastruktura towarzysząca, niezbędna do funkcjonowania farmy fotowoltaicznej: linie kablowe, przyłącza elektroenergetyczne, transformatory, inwertery, liczniki energii i inne niezbędne elementy do funkcjonowania farmy/.
- Magazyn energii:
 - długość – do 10 m
 - szerokość – do 4 m
 - wysokość – do 3 m
- droga utwardzona o szerokości do 4 m, wykorzystywana do przejazdu w obrębie terenu inwestycji w celu serwisowania elementów farmy,
- ogrodzenie terenu inwestycji. Zamontowanie ogrodzenia planowane jest w taki sposób, by zapewnić dostęp do istniejących rowów melioracyjnych w celu ich czyszczenia i konserwacji.
- 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 działek o nr geodezyjnych 141, 142, 161 i 164, obręb Maldanin, 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 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 5MW 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 działkach o nr 141, 142, 161 i 164, obręb Maldanin, gmina Pisz, następujące warunki realizacji inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wraz z drogą dojazdową oraz przyłączem do krajowej sieci energetycznej i elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia:

- **Dostęp do drogi publicznej** – nie dotyczy inwestycji.
- **Zjazd na teren planowanej inwestycji** – nie dotyczy inwestycji.
- **Nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 15 m od granicy działek o nr 141, 142 i 161 od strony drogi położonej na działce nr 124, będącej własnością Gminy Pisz.
 - 15 m od granicy działki o nr 164 od strony drogi położonej na działce nr 173, będącej własnością Gminy Pisz.
- **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:**
 - całkowita powierzchnia zabudowy instalacji – do 12,1840 ha
 - ilość paneli fotowoltaicznych do 2500 szt. dla każdego 1 MW

W skład planowanej instalacji - farmy fotowoltaicznej o mocy do 10MW (z możliwością realizacji mniejszych instalacji fotowoltaicznych nie przekraczających łącznie mocy 10 MW) wchodzi:

- panele umiejscowione na konstrukcjach metalowych, o wysokości do 7 m.
 - szerokość 1 rzędu paneli fotowoltaicznych – do 6 m
 - odległość pomiędzy poszczególnymi rzędami paneli fotowoltaicznych – do 6 m
- kontenerowe stacje transformatorowe (do 10 sztuk) o parametrach jednej stacji:
 - długość – do 10 m
 - szerokość – do 4 m
 - wysokość – do 3 m
 - dach – płaski
 - powierzchnia zabudowy – do 40 m²;
- Magazyn energii:
 - długość – do 10 m
 - szerokość – do 4 m
 - wysokość – do 3 m
- infrastruktura towarzysząca, niezbędna do funkcjonowania farmy fotowoltaicznej: linie kablowe, przyłącza elektroenergetyczne, transformatory, inwertery, liczniki energii i inne niezbędne elementy do funkcjonowania farmy jako całości.

- droga utwardzona o szerokości do 4 m, wykorzystywana do przejazdu w obrębie terenu inwestycji w celu serwisowania elementów farmy,
- ogrodzenie terenu inwestycji. Ogrodzenie terenu inwestycji zamontować w taki sposób, by zapewnić dostęp do istniejących rowów melioracyjnych w celu ich czyszczenia i konserwacji.

• Łączna powierzchnia działek o nr 141, 142, 161, 164 - 12,3454 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 Maldanin, 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 177/23.
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 warunek, 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