

ZPN.6730.257.2023.ER

**ANALIZA NR 257/23
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW /z możliwością realizacji inwestycji do 8 etapów/ z magazynami energii, stacjami transformatorowymi kontenerowymi i z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr 60/2, 60/3 i 62/3, obręb Jagodne, gmina Pisz.

2. Określenie terenu inwestycji:

Wnioskodawca wystąpił do Burmistrza Pisza z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla terenu obejmującego działki o nr 60/2, 60/3 i 62/3, obręb Jagodne, gmina Pisz. Całkowita powierzchnia w/w działek wynosi odpowiednio 2,0581 ha, 3,9339 ha i 5,6988 ha, natomiast łączna powierzchnia terenu inwestycji wynosi 11,6908 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 257/23.

- 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. 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 8 MW /z możliwością realizacji inwestycji do 8 etapów/ z magazynami energii, stacjami transformatorowymi kontenerowymi i z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr 60/2, 60/3 i 62/3, obręb Jagodne, 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 południowo – wschodniej granicy działki nr 62/3, stanowiącej część terenu inwestycji, przylega działka nr 64, stanowiąca teren siedliska rolniczego zabudowanego budynkiem inwentarskim.

- **Charakterystyka terenu inwestycji:**

- Całkowita powierzchnia terenu inwestycji obejmującego działki o nr 60/2, 60/3 i 62/3, obręb Jagodne, wynosi 11,6908 ha.
- W skład działki nr 60/2 wchodzi użytki oznaczone jako: *RVI* o powierzchni 0,3520 ha, *Lzr-RVI* o powierzchni 1,7061 ha.
- W skład działki nr 60/3 wchodzi użytki oznaczone jako: *RV* o powierzchni 0,4623 ha, *RVI* o powierzchni 5,2365 ha,
- Teren inwestycji położony jest w kierunku południowo – wschodnim od wsi Jagodne.
- Teren inwestycji – nieogrodzony, płaski, niewymagający niwelacji terenu, ani przenoszenia mas ziemnych.
- Teren inwestycji nie jest położony 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./.

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 Piszcu 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 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 o mocy do 8 MW /z możliwością realizacji inwestycji do 8 etapów/ z magazynami energii, stacjami transformatorowymi kontenerowymi i z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania

przedsięwzięcia oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr 60/2, 60/3 i 62/3, obręb Jagodne, 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. b 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 12.05.2023 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (ZPN.6220.2.2.2023.AK), w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pt. „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 10MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr 60/2, 60/3 i 62/3 w obrębie Jagodne, gmina Pisz”

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

Teren inwestycji nie jest położony na obszarach chronionego krajobrazu ani na obszarze 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 60/2, 60/3 i 62/3, obręb Jagodne, inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW /z możliwością realizacji inwestycji do 8 etapów/ z magazynami energii, stacjami transformatorowymi kontenerowymi i z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

- W skład planowanej farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW z elementami infrastruktury technicznej, niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia wchodzą:
 - panele umiejscowione na konstrukcjach metalowych,
 - kontenerowa stacja transformatorowa – do 8 sztuk o parametrach jednej stacji:
 - długość – do 5 m
 - wysokość – do 5 m
 - powierzchnia zabudowy - do 50 m²
 - infrastruktura towarzysząca, niezbędna do funkcjonowania farmy fotowoltaicznej: konstrukcje montażowe, linie kablowe, przyłącza elektroenergetyczne, transformatory, inwertery, liczniki energii, słupy i linie oświetleniowe, ogrodzenie i inne niezbędne elementy do funkcjonowania farmy/.
 - baterijne magazyny energii /do 8 szt./:
 - długość – do 15 m
 - wysokość – do 5 m
 - powierzchnia zabudowy - do 75 m²
 - 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 działek o nr 60/2, 60/2 i 62/3, obręb Jagodne, 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 działkach o nr 60/2, 60/3 i 62/3, obręb Jagodne, następujące warunki realizacji inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW /z możliwością realizacji inwestycji do 8 etapów/ z magazynami energii, stacjami transformatorowymi kontenerowymi 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** – z drogi wewnętrznej, położonej na działce nr 59, obręb Jagodne
- **Nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych:** nie ustala się.
- **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 11,6908 ha
 - panele umiejscowione na konstrukcjach metalowych,
 - kontenerowa stacja transformatorowa – do 8 sztuk o parametrach jednej stacji:
 - długość – do 5 m
 - wysokość – do 5 m
 - powierzchnia zabudowy - do 50 m²
 - infrastruktura towarzysząca, niezbędna do funkcjonowania farmy fotowoltaicznej: konstrukcje montażowe, linie kablowe, przyłącza elektroenergetyczne, transformatory, inwertery, liczniki energii, słupy i linie oświetleniowe, ogrodzenie i inne niezbędne elementy do funkcjonowania farmy/.
 - baterijne magazyny energii /do 8 szt./:
 - długość – do 15 m
 - powierzchnia zabudowy - do 75 m²
 - ogrodzenie terenu inwestycji.
- **Łączna powierzchnia działek o nr 60/2, 60/3 i 62/3 - około 11,6908 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 **Jagodne**, 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 **257/23**.
- 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

ZASTĘPCA BURMISTRZA

mgr inż. Janusz Puchalski

40

70

71

72

40

73

74

50

75

76

50

77

40

78

79

50

80

50

81

82

83

50

84

85

50

86

87

50

88

50

89

90

91

50

92

93

50

94

95

96

97

98

99

100

99

101

99

102

99

103

104

99

105

99

106

99

107

99

108

99

109

99

110

99

111

99

112

99

113

99

114

99

115

99

116

99

117

99