

ZPN.6730.43.2024.AF

ANALIZA NR 43/24 ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW na działce nr 2/57 położonej w obrębie Borki, gmina Pisz w ramach przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 44 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr 1/27, 2/57, 2/58, 14/100, 14/105 w obrębie Borki, gmina Pisz.”

2. Obszar analizowany:

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Analizy Nr 43/24.

- 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. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 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 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, sposób zagospodarowania działek położonych w sąsiedztwie terenu inwestycji 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 następujące działki położone w obrębie Borki:
 - działkę nr 162/1 o powierzchni 28,3300 ha stanowiącą teren lasu będącego własnością Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych, Nadleśnictwa Pisz.
 - działkę nr 2/53 o powierzchni 9,1400 ha stanowiącą teren lasu.
 - działkę nr 2/54 o powierzchni 9,1393 ha stanowiącą teren lasu.
 - działkę nr 2/45 o powierzchni 32,2691 ha stanowiącą teren użytków rolnych, użytkowanych rolniczo.
 - działkę nr 2/58 o powierzchni 14,9714 ha stanowiącą teren użytków rolnych i użytków rolnych zabudowanych.
 - działki o nr: 2/27 i 2/46, która stanowią odpowiednio teren dróg wewnętrznych i terenu wydzielonego pod dojazd.
- Charakterystyka terenu inwestycji:
 - Działka nr 2/57 o powierzchni 2,0000 ha położona jest w obrębie Borki, gmina Pisz i stanowi zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren użytków rolnych *grunty orne (RVI)* o powierzchni 2,0000 ha.
 - Działka nr 336/1 posiada dostęp do drogi publicznej położonej na działce nr 339 stanowiącej własność 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 2023r. poz. 1336 z późn. zm./.

3. 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 Pieszu z dnia 24 maja 1994 r. /Dz. Urz. Województwa Suwalskiego Nr 20, poz. 162/.

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 2008r. 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 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 wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, o mocy do 2 MW na działce nr 2/57 w obrębie Borki, gmina Pisz, 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. 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 15.12.2023 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (ZPN.6220.2.3.2023.AK), w której po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pt. „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 44MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr 1/27, 2/57, 2/58, 14/100, 14/105 w obrębie Borki, gmina Pisz”. Wnioskodawca dołączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

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 na działce nr 2/57 zlokalizowane w odległości około 2 km od obszaru Natura 2000 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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2023r. poz. 1094 z późn. zm./.

5. Zamierzenia wnioskodawcy:

Wnioskodawca planuje zrealizować na działce nr 2/57 położonej w obrębie Borki, gmina Pisz, inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w ramach przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 44 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr 1/27, 2/57, 2/58, 14/100, 14/105 w obrębie Borki, gmina Pisz.”

- Planowana instalacja objęta niniejszym wnioskiem obejmuje budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. W skład planowanej farmy fotowoltaicznej wchodzi:
 - panele fotowoltaiczne – ilość paneli fotowoltaicznych uzależniona będzie od mocy panelu użytego na etapie projektu budowlanego/wykonawczego z tym, że całkowita moc zainstalowania nie przekroczy 2MW. Panele umiejscowione będą na konstrukcjach wsporczych opartych na słupach stalowych, kotwionych w gruncie. Konstrukcja wraz z panelami tworzą stół fotowoltaiczny, którego długość i szerokość zależy od ilości umiejscowionych na nim paneli.
 - ilość sztuk paneli fotowoltaicznych (łącznie) – od 500 szt. do 8 000 szt.
 - moc jednostkowa paneli - od 250 W do 1000 W
 - wysokość konstrukcji wsporczych liczona od poziomu terenu – od 1 m do 5 m

- konstrukcja fotowoltaiczna (jednospadowa lub dwuspadowa) o stałym nachyleniu - do 90° (możliwość zastosowania konstrukcji o regulowanym kącie nachylenia z wykorzystaniem tzw. trackerów)
- ilość rzędów planowanych paneli fotowoltaicznych – do 50 szt.
- długość rzędu paneli fotowoltaicznych – od 5 m do 200 m
- szerokość rzędu paneli fotowoltaicznych – od 1 m do 10 m
- inwertery (falowniki służące do zamiany prądu stałego DC wyprodukowanego przez panele fotowoltaiczne na prąd przemienny AC)
- kontenerowe stacje transformatorowe nN/SN (do 2 sztuk) o parametrach (każdej):
 - długość – od 1 m do 15 m
 - szerokość – od 1 m do 15 m
 - wysokość – od 1 m do 5 m
 - dach – płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni
 - powierzchnia zabudowy – do 225 m²
- magazyny energii (opcjonalnie do 4 sztuk) o parametrach (każdego):
 - długość – od 1 m do 15 m
 - szerokość – od 1 m do 6 m
 - wysokość – od 1 m do 4 m
 - dach – płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni
 - powierzchnia zabudowy – do 90 m²
- linie kablowe energetyczne – światłowodowe:
 - linie elektroenergetyczne, przyłącza elektroenergetyczne, wewnętrzna sieć średniego napięcia wewnętrzna sieć niskiego napięcia AC i DC oraz niezbędne okablowanie sieć telekomunikacyjną łącząca poszczególne elementy elektrowni fotowoltaicznej.
- infrastruktura towarzysząca:
 - drogi wewnętrzne i place manewrowe
 - ogrodzenie terenu inwestycji wykonane z siatki stalowej lub paneli systemowych o wysokości do 3 m, możliwość zastosowania oświetlenia oraz systemu monitoringu oraz pozostałe elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją parku ogniw.
- Zapotrzebowanie na energię elektryczną – zgodnie z warunkami przyłączenia obiektu do sieci dystrybucyjnej.
- Zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy.
- Odprowadzenie ścieków – nie dotyczy.
- Gromadzenie i sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Sposób ogrzewania – nie dotyczy.

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

- 1) Teren na którym planuje się budowę parku ogniw o powierzchni 2 ha i stanowi działkę nr 2/57 położoną w obrębie Borki, 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW 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 2015r. 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. Inwestor dołączył do wniosku oświadczenie o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej.
- 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 2023r. poz. 1680 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.

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 nr 2/57 położonej w obrębie Borki, gmina Pisz, następujące warunki realizacji inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w ramach przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 44 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr 1/27, 2/57, 2/58, 14/100, 14/105 w obrębie Borki, gmina Pisz”:

- Dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy inwestycji.
- Zjazd na teren planowanej inwestycji – nie dotyczy inwestycji.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m od granicy terenu inwestycji od stron drogi położonej na działce nr 2/27 i od strony działki nr 2/46 wydzielonej pod dojazd.
- 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 z późn. zm./.
- Naziemna instalacja fotowoltaiczna:
Planowana instalacja na działce nr 2/57 obejmuje budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2MW.
- W skład planowanej farmy fotowoltaicznej wchodzi:
 - panele fotowoltaiczne:
 - ilość sztuk paneli fotowoltaicznych – od 500 szt. do 8 000 szt.
 - moc jednostkowa paneli - od 250 W do 1000 W
 - wysokość konstrukcji wsporczych liczona od poziomu terenu – do 5 m
 - konstrukcja fotowoltaiczna (jednospadowa lub dwuspadowa) o stałym nachyleniu - do 90° (możliwość zastosowania konstrukcji o regulowanym kącie nachylenia z wykorzystaniem tzw. trackerów)
 - ilość rzędów planowanych paneli fotowoltaicznych – do 50 szt.
 - długość rzędu paneli fotowoltaicznych – od 5 m do 200 m
 - szerokość rzędu paneli fotowoltaicznych – od 1 m do 10 m
 - inwertery (falowniki) do 20 szt.
 - kontenerowe stacje transformatorowe nN/SN (do 2 sztuk) o parametrach (każdej):
 - długość – od 1 m do 15 m
 - szerokość – od 1 m do 15 m
 - wysokość – od 1 m do 5 m
 - dach – płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni
 - powierzchnia zabudowy – do 225 m²

- magazyny energii (opcjonalnie) do 4 sztuk o parametrach (każdego):
 - długość – od 1 m do 15 m
 - szerokość – od 1 m do 6 m
 - wysokość – od 1 m do 4 m
 - dach – płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni
 - powierzchnia zabudowy – do 90 m²;
- linie kablowe energetyczno – światłowodowe:
 - linie elektroenergetyczne, przyłącza elektroenergetyczne, wewnętrzna sieć średniego napięcia wewnętrzna sieć niskiego napięcia AC i DC oraz niezbędne okablowanie sieć telekomunikacyjną łącząca poszczególne elementy elektrowni fotowoltaicznej.
- infrastruktura towarzysząca:
 - drogi wewnętrzne i place manewrowe
 - do 2 miejsc parkingowych
 - dopuszcza się ogrodzenie terenu inwestycji wykonane z siatki stalowej lub paneli systemowych o wysokości do 3 m, możliwość zastosowania oświetlenia oraz systemu monitoringu oraz pozostałe elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją parku ogniw.
- Powierzchnia terenu planowanej inwestycji - 20000 m² – 100 %:
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanej w stosunku do powierzchni ww. terenu – 90 %.
 - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni ww. terenu – 10 %.
- 8. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:**
Realizacja ww. inwestycji, na przedmiotowym terenie, położonym w obrębie Borki, 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 2024 r. poz. 725/.
- 9.** Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji Nr 43/24.
- 10.** Wyniki analizy w formie graficznej zamieszczono na kopii mapy w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

Niniejszą analizę przygotowała:

mgr inż. Aneta Filipkowska

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

Z up. BURMISTRZA

Violetta Kossakowska
SEKRETARZ GMINY

