

ANALIZA URBANISTYCZNA

przeprowadzona w celu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą:

„Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki o nr 248/1 i 249/3 w obrębie Zańków, gm. Sławatycze”

- na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

I. Charakterystyka inwestycji:

inwestor	PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
położenie	Zańków, działka nr geod. 248/1 i 249/3
rodzaj zabudowy	instalacje odnawialnego źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej
rodzaj inwestycji	budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MWp wraz z infrastrukturą techniczną
przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym	użytki rolne, drogi, zabudowa zagrodowa

II. Stan prawny:

Właścicielem działki o nr ewid. 248/1 i 249/3 w obrębie Zańków są osoby prywatne.

III. Stan faktyczny i analiza obszaru:

Analizując wniosek należy stwierdzić, że nie zachodzi konieczność określenia obszaru analizowanego i sporządzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób określony w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.) i art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeznaczenie działek w obszarze oddziaływania inwestycji:

- działka nr 189 – droga powiatowa, działka nr 240 – droga gminna,
- działki nr 249/3, 249/4, 248/2, 250, 251, 253, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 271, 237, 238/1, 238/2, 239/5, 252/1 - użytki rolne (R),
- działka nr 249/4 – użytek rolny (R) i droga wewnętrzna;
- działki nr: 248/2, 249/2, 250, 253, 252/2 – zabudowa zagrodowa (MR),
- cz. działki nr 249/3 – lasy (Ls).

IV. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Warunek	Analiza	Spełnienie warunku
Funkcja terenu (warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa”)	nie dotyczy na podstawie art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	tak
Dostęp do drogi publicznej	nie dotyczy na podstawie art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednakże teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – powiatowej, poprzez drogę wewnętrzną (działka nr 249/4),	tak
Uzbrojenie terenu	<ul style="list-style-type: none"> • energia elektryczna – zgodnie z warunkami właściwego zakładu energetycznego, • zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy, • odprowadzanie ścieków – nie dotyczy, • zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy 	tak
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia	oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: dz. nr ewid.: - 249/3: LsIV, łIV, RIVb, RV, W-łIV	tak

gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	<p>- 248/1: Br-RIVb, Br-RV, Lzr-ŁIV, Lzr-PsIV, Lzr-RIVb, Lzr-RV, ŁIV, PsIV, RIVa, RIVb, RV, W-ŁIV, Wsr-ŁIV</p> <p>teren nie wymaga uzyskania zgody, ponieważ będzie realizowany poza gruntami skalsyfikowanymi jako Ls- lasy i grunty leśne. Teren inwestycji zlokalizowany jest na gruntach klasy: ŁIV, RIVa, RIVb</p>	
Zgodność z przepisami odrębnymi	<p>- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) - realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne w związku z art. 7 ust. 2,</p> <p>- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.) – planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,</p> <p>- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) – zamierzenie inwestycyjne nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73,</p> <p>- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916, z późn. zm.) – wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym formą ochroną przyrody,</p> <p>- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, z późn. zm.) – teren inwestycji nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,</p> <p>- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072, z późn. zm.) – przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym,</p> <p>- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 840) – teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</p>	tak
Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze wskazanym w art. 61 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	<p>zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:</p> <p>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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,</p> <p>b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,</p> <p>c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu</p>	tak

V. Pozostałe warunki:

- a) budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 10 MWp i o powierzchni zabudowy (w tym pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia i tymczasowego zajęcia) do 5,25 ha;
- b) zakres przedsięwzięcia obejmuje:
 - panele fotowoltaiczne w ilości do 25 000 szt. o łącznej mocy do 10 MW,
 - drogi wewnętrzne,
 - miejsca postojowe,
 - infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
 - sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia,
 - przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
 - kontenerowa stacja (transformatorowo – kontrolna – w ilości do 10 szt.,
 - inwertery (falowniki),
 - system monitoringu,
 - ogrodzenie instalacji,
 - instalacja odgromowa,
 - kabel telekomunikacyjny,
 - magazyn energii,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej;
 - montaż konstrukcji wsporczych oraz paneli fotowoltaicznych – stelaże połączone nietrwale związane z gruntem (wbijanie/wkręcanie bezpośrednio w grunt - palowane) umożliwiające montaż paneli stanowiących jednostkę wytwórczą.

VI. Wnioski:

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że istnieje możliwość ustalenia dla wnioskowanego terenu warunków zabudowy, spełniających wymogi art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.). Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Wnioskowana inwestycja nie ograniczy dostępu do działek gruntowych i rozbudowy uzbrojenia terenu. Inwestycja nie wpłynie znacząco ani też potencjalnie na pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego.

Analizę wykonał mgr inż. Grzegorz Ignatiuk – uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

