

ANALIZA URBANISTYCZNA

przeprowadzona w celu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą:

„Budowa Farmy Fotowoltaicznej PV Jabłeczna II o mocy do 7 MW włącznie (z możliwością realizacji w etapach) realizowanej na działce o nr: 101, 133, 107 obręb 0001 Jabłeczna, gmina Sławatycze, powiat bialski, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym z magazynami energii”

- 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 | NG PV 17 Sp. z o.o., ul. Wspólna 70 Park Avenue, piętro 5, 00-687 Warszawa |
| położenie | Jabłeczna, działka nr geod. 101, 133, 107 |
| rodzaj zabudowy | instalacje odnawialnego źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej |
| rodzaj inwestycji | budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 7 MWp wraz z infrastrukturą techniczną |
| przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym | użytki rolne, drogi |

II. Stan prawny:

Właścicielem działki o nr ewid. 101, 133 w obrębie Jabłeczna jest osoba prawna. Działka nr 107 stanowi pas drogi powiatowej, w pasie drogowym zostanie zlokalizowane podziemne przejście z okablowaniem celem połączenia obu farm zlokalizowanych na działkach o nr 101 i 133, na warunkach określonych przez zarządcę drogi powiatowej.

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 77, 691 - drogi gminne, działka nr 107 - droga powiatowa,
- działki nr: 100, 102, 132, 134, użytki rolne (R),
- Działki nr 101 i 133 stanowią użytki rolne – grunt orny.

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, jednak inwestycja posiadać będzie bezpośredni dostęp do drogi powiatowej (działka nr 107 obręb Jabłeczna) | 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.: - 101: RIVb, RV | tak |

| | | |
|--|---|-----|
| gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne? | - 107: dr - 133: RIVa, RIVb, RV teren nie wymaga uzyskania zgody | |
| Zgodność z przepisami odrębnymi | - 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, - 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, - 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, - 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, - 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, - 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, - 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. | tak |
| Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze wskazanym w art. 61 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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 | tak |

V. Pozostałe warunki:

- a) budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 7 MW i o powierzchni zabudowy (w tym pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia i tymczasowego zajęcia) do 9,35 ha;
- b) zakres przedsięwzięcia obejmuje:
 - panele fotowoltaiczne w ilości do 23 333 szt. o łącznej mocy do 7 MW,
 - drogi wewnętrzne (dojazdowe) z placem manewrowym,
 - miejsca postojowe – do 2,
 - string-boxy,
 - przewody i kable elektryczne wewnętrzne,
 - infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
 - sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia,
 - przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
 - kontenerowa stacja transformatorowa nn/SN i/lub SN/WN o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości do 5 m – w ilości do 7 szt. (każda);
 - inwertery (falowniki),
 - system monitoringu,
 - ogrodzenie instalacji o wysokości do 2,5 m,
 - instalacja odgromowa,
 - magazyn energii o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości do 5 m – w ilości do 7 szt. (każdy);
 - 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 – wysokość do 6 m;

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.).