

ANALIZA URBANISTYCZNA

przeprowadzona w celu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą:

„Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ewid. 6 w obrębie Krzywówłka Kolonia, 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 (t.j., Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

I. Charakterystyka inwestycji:

inwestor	KPE FARMS 3 Sp. z o.o. Kruszyniec, ul. Łąkowa 2, 86-014 Sicienko
położenie	Krzywówłka Kolonia, działka nr geod. 6
rodzaj zabudowy	instalacje odnawialnego źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej
rodzaj inwestycji	budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą
przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym	użytki rolne, drogi, zabudowa zagrodowa, lasy

II. Stan prawny:

Właścicielem działki o nr ewid. 6 w obrębie Krzywówłka Kolonia, jest osoba prywatna.

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 170 – droga gminna, działka nr 189 i 204 – droga powiatowa,
- działki nr: 4, 5, 247, cz. dz. nr: 6, 8, 246, 35 - użytki rolne (R),
- cz. działek nr: 1, 6, 8, 35, 246 - zabudowa zagrodowa (MR),
- działka nr: 37 i cz. działek nr: 1, 6, 8 – 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	tak
Uzbrojenie terenu	<ul style="list-style-type: none"> • energia elektryczna – zgodnie z warunkami właściwego zakładu energetycznego, energia na potrzeby farmy pochodzić będzie z przedmiotowej inwestycji, • zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy, • odprowadzanie ścieków – nie dotyczy, • zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy • obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej 	tak
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zamianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	<p>oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych w granicach terenu inwestycji: - RIVb, RIVa, RV, B-RIVb</p> <p>teren nie wymaga uzyskania zgody, ponieważ będzie realizowana poza gruntami sklasyfikowanymi jako Ls – lasy i grunty leśne</p>	tak

Zgodność z przepisami odrębnymi	<p>- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) - realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne w związku z art. 7 ust. 2,</p> <p>- przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać 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. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.) – „zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”- na realizację powyższej inwestycji Wójt Gminy Sławatycze dnia 26.04.2023 r. wydał decyzję – OS.6220.8.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;</p> <p>- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 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 ochrony 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 (t.j., Dz. U. z 2023 r. poz. 633) – przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym,</p> <p>- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.) – 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 2022 r. poz. 273, z późn. zm.), 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 2 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1 MW i o powierzchni zabudowy (w tym pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia i tymczasowego zajęcia) do 2,40 ha;
- b) zakres przedsięwzięcia obejmuje:
 - panele fotowoltaiczne w ilości do 10 000 szt. o łącznej mocy do 2 MW,
 - infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
 - sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia,
 - przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia,
 - kontenerowa stacja transformatorowa o powierzchni zabudowy do 49 m² i wysokości do 4 m, dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 5° – w ilości do 2 szt. (każda);
 - magazyny energii o powierzchni zabudowy do 49 m² i wysokości do 4 m, dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 5° – w ilości do 2 szt. (każdy);
 - inwertery/falowniki,
 - system monitoringu,
 - instalacja odgromowa i zabezpieczająca,
 - 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 (t.j., Dz. U. z 2023 r. poz. 977). 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 (t.j., Dz. U. z 2023 r. poz. 977).