

ANALIZA URBANISTYCZNA

przeprowadzona w celu ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą:

„Budowa fotowoltaicznej o mocy do 2MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr ewid.: 421 w obrębie Sławatycze, 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

I. Charakterystyka inwestycji:

inwestor	VRW20 Sp. z o.o., Aleja Wyścigowa 6, 02-681 Warszawa
położenie	Sławatycze, działka nr geod. 421
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

II. Stan prawny:

Właścicielem działki o nr ewid. 421 w obrębie Sławatycze, 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 420, 539 – drogi gminne,
- działki nr: 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 400, 401, 402, 403, 404, 431/1, 431/2, 422, 423, 424, 432, 434, 435, 436, 437, 451, 453, 454, 455, 456 – użytki rolne (R).

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 zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	<p>oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych w granicach terenu inwestycji:</p> <p>- RIVa, RIVb (grunty orne)</p> <p>teren nie wymaga uzyskania zgody</p>	tak
Zgodność z przepisami	- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z	

odrębnymi	<p>2022 r. poz. 2409, 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 29.08.2023 r. wydał decyzję – OS.6220.4.2023 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 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 2023 r., poz. 1336, 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 2023 r. poz. 1478, 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 2023 r. poz. 633, z późn. zm.) – przedmiotowy teren nie jest objęty obszarem górniczym i nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych;</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 i o powierzchni zabudowy do 14132,8 m²;
- b) powierzchnia przeznaczona do przekształcenia i tymczasowego zajęcia – do 1,7666 ha;
- c) zakres przedsięwzięcia obejmuje:
 - panele fotowoltaiczne o mocy do 2 kWp każdy, o łącznej mocy nominalnej 2MW w ilości do 5 000 szt. na 1 MW zainstalowanej mocy,
 - falowniki (inwertery) DC/AC o łącznej mocy do 2 MW – ok. 42 inwertery na 1 MW,
 - konstrukcje nośne do instalacji paneli usytuowanych na gruncie,
 - instalacje monitorujące produkcję energii oraz pracę elektrowni słonecznej,
 - stacje kontenerowe wraz z transformatorami – do 2 szt.,
 - magazyny energii (opcjonalnie) – do 8 szt., 4 magazyny na 1 MW,
 - linie kablowe,
 - ogrodzenie farmy,
 - instalacje odgromowe i zabezpieczające,
 - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania farmy.

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 2023 r. poz. 977, 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

