

WYNIKI ANALIZY WARUNKÓW ZABUDOWY

1. **Adres inwestycji:** Boczki Stare, obręb Boczki, gmina Szadek; nr ewid. działki 427/3.
2. **Przedmiot inwestycji:** budowa farm fotowoltaicznych.
3. **Podstawa prawna analizy:**

BURMISTRZ
MIASTA SZADEK

Artur Ławniczak

Zgodnie z art. 61 ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) *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;*
 - 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
 - 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
 - 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 ze zm.);*
 - 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*
 - 6) *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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 000), 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.*
2. *Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.*
3. *Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 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 2015r. o odnawialnych źródłach energii.*
4. *Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.*

W związku z powyższym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) sporządzono analizę warunków zabudowy dla przedmiotowego obszaru.

Planowane przedsięwzięcie – budowa farmy fotowoltaicznej – t.j. „urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych energii”, polega na budowie **instalacji odnawialnego źródła energii** w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022r, poz. 1378, ze zm.); w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 61, ust. 3), nie stosuje się zatem przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 art. 61.

Przekształcenie terenu – pod inwestycję – obejmuje obszar **4,5587 ha** (gruntów rolnych).
Teren inwestycji – nie jest położony w obszarze objętym formami ochrony przyrody.

Zamierzenie opisane we wniosku – jest inwestycją figurującą w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. w/s określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

cyt:

§3.1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

...
pkt 54a) zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż:

a) 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,

b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

- z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych.

Dla inwestycji została wydana Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji, znak: RG.6220.1.2021 z dnia 19-04-2021r.

4. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że w zakresie wymagań określonych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- o Teren inwestycji stanowią działki rolne, położone w terenach upraw polowych.
- o Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.
- o Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanego przedsięwzięcia.
- o Teren inwestycji – w zakresie planowanej inwestycji - nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. W zakresie rodzaju zabudowy i jej funkcji:

W sąsiedztwie – występują tereny rolne (upraw polowych) oraz zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

6. W zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji.
- 2) W zakresie wielkości powierzchni zabudowy – ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 45 % terenu inwestycji.
- 3) Dla obiektów elektrowni fotowoltaicznej ustala się:

zestawy paneli pv:

- szerokość pojedynczego stołu ----- 1,0 do 8,0 m,
- wysokość paneli ----- do 5,0 m,

stacje transformatorowe, magazyny energii:

- długość ----- od 3,0 do 14,0 m,
- szerokość ----- od 2,0 do 8,0 m,
- wysokość ----- od 2,0 do 4,0 m,

ogrodzenie ----- wysokość, max 3,0 m.

7. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska wynikające z:**

- 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 2023r, poz. 1094, ze zm.):

2) z planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych:

Działka nie leży na terenie ani w strefie oddziaływania parków narodowych, parków krajobrazowych i rezerwatów przyrody.

8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Działka nie leży na terenach objętych ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego.

9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci energetycznej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach zarządcy sieci.
- 2) Zaopatrzenie w wodę - nie dotyczy.
- 3) Odprowadzenie ścieków - nie dotyczy.
- 4) Obsługa komunikacyjna – z dz. nr ewid. 472 (droga gminna) - dojazd doraźny.
- 5) Zaopatrzenie w energię ciepłą - nie dotyczy.
- 6) Wymagana ilość miejsc parkingowych - nie dotyczy.
- 7) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo w granicach władania.
- 8) Gospodarka odpadami – wg zasad utrzymania porządku na terenie gminy - poprzez zapewnienie odbioru odpadów, gromadzonych w odpowiednich pojemnikach, przez służby specjalistyczne.

10. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja ww. inwestycji nie może:

- a) pozbawiać dostępu do drogi publicznej nieruchomości sąsiednich,
- b) utrudniać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz z środków łączności,
- c) ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) powodować uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
- e) powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- f) zmieniać kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich

Projektowana inwestycja musi spełniać wymagania art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

11. Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach szkód górniczych, narażonych na powódź, osuwanie się mas ziemnych:

Obszar inwestycji nie leży na terenach narażonych na powódź, terenach szkód górniczych lub narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

Teren objęty wnioskiem nie jest zmeliorowany.

mgr inż. arch. TADEUSZ MIZIAŁA
upr. bud. w specjalności
architektoniczno-budowlanej
bez ograniczeń
nr 14/85 z 6 5 ust. 1 pkt 2
nr 92/70 z 3 5 ust. 1 pkt 1
98-200 Sieradz III Powst. W-wy 5/9