

ANALIZA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

przeprowadzona na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

budowie instalacji fotowoltaicznej „Komorów” o mocy do 2 MW, przewidzianej do realizacji na fragmencie działki o nr ew. 667/3, obręb Komorów, gmina Cielądz.

Nieruchomość, na której planowana jest inwestycja obejmuje grunty orne RV. Obecnie obszar, na którym planuje się budowę farmy fotowoltaicznej jest użytkowany rolniczo. Teren inwestycji jest niezabudowany i stanowi własność osoby fizycznej. W sąsiedztwie terenu inwestycji występują tereny użytkowane rolniczo.

Planowana inwestycja obejmować będzie budowę:

- paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 2 MW, w ilości do 2000 szt. montowanych na konstrukcjach wsporczych o wysokości od 3 m do 4 m,
- kontenerowej lub prefabrykowanej stacji transformatorowej o powierzchni zabudowy od 6 m² do 17,5 m², długości od 3 m do 5 m, szerokości od 2 m do 3,5 m i wysokości od 2 m do 3,5 m, w ilości do 2 sztuk,
- inwerterów,
- infrastruktury naziemnej i podziemnej (linie kablowe, przyłącza elektroenergetyczne, ogrodzenie, oświetlenie, system monitoringu).

Powierzchnia terenu inwestycji: do 25 000 m².

Powierzchnia zabudowy: do 9000 m².

Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 0,10.

Przedmiotowa działka znajduje się na terenie pozbawionym obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Koniecznym stało się więc w przedmiotowej sprawie przeprowadzenie postępowania zgodnie z regulacjami rozdziału V ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W celu oceny zgodności z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego planowanego sposobu zagospodarowania terenu, przeprowadzono analizę w zakresie łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 w punktach 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj:

1. *co najmniej jedna działka sąsiednia jest 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;*
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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powyższej ustawy, nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. Wnioskowana inwestycja zalicza się do tego rodzaju instalacji. W związku z powyższym nie została przeprowadzona analiza urbanistyczna w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a powyższej uchwały.

Obszar inwestycji zlokalizowany jest poza terenem zabudowy i zachodnią granicą przylega do drogi gminnej nr 113069E (dz. ew. nr 525). Nieprzekraczalna linia zabudowy zostaje wyznaczona w oparciu o przepisy ustawy o drogach publicznych.

Linia zabudowy zgodnie z ustawą o drogach publicznych:

- 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w terenie zabudowy,
- 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej poza terenem zabudowy.

Ustalono:

- **Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej Nr 113069E (dz. ew. nr 525).**

ANALIZA W ZAKRESIE WARUNKÓW, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ad.3 „Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”.

- Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- Przyłączenie instalacji do sieci energetycznej – w ramach odrębnego postępowania, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- Zapotrzebowanie na wodę – **nie dotyczy.**
- Zapotrzebowanie na energię cieplną – **nie dotyczy.**
- Sposób odprowadzenia ścieków bytowych – **nie dotyczy.**
- Odprowadzenie wód opadowych – **na własny nieutwardzony teren inwestycji.**
- Gospodarowanie odpadami – **zgodnie z przepisami odrębnymi.**
- Dostęp komunikacyjny do nieruchomości – **poprzez projektowany zjazd z drogi gminnej Nr 113069E.**
- Miejsca postojowe należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości. Minimum jedno miejsce postojowe.

Ad.4 „Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”.

- Teren inwestycji, zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów i budynków, stanowią grunty orne RV.
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ze względu na klasę bonitacyjną.

Ad. 5 „Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

- Teren inwestycji jest położony poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zmianami).
- Teren inwestycji położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego.
- Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- Realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- Na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracji wodnych.
- W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami).

- Realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.
- Inwestycja nie będzie związana z wykorzystywaniem zasobów naturalnych, nie będą też miały miejsca znaczące emisje, ani inne uciążliwości.
- Inwestycja realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi przy zastosowaniu nowoczesnych technologii.
- Inwestycja objęta niniejszą decyzją należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zmianami). Zgodnie z ww. rozporządzeniem - § 3 ust. 1, pkt 54a lit. b do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczanej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż 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 lub 2 ha na obszarach innych niż wymienione powyżej.
- **Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Cielądz z dnia 24 sierpnia 2023 r. znak: SRL.6220.1.2023.MO.**
- Teren inwestycji jest położony poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Przedmiotowa inwestycja, nie będzie naruszać chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich.
- Przedmiotowa inwestycja, nie będzie naruszać przepisów odrębnych i szczególnych.

Ad. 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.
- Na teren przedsięwzięcia nie została wydana decyzja 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.
 - Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze występowania gazociągu.
 - Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze występowania rurociągu.

W tej sytuacji stwierdzono, iż spełnione zostały wszystkie warunki określone w art. 61 ust 1 pkt. 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, że istnieje możliwość określenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji i wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości zgodnie ze złożonym wnioskiem.

Z up. WÓJTA
mgr Sylwester Krowczyk
SEKRETARZ GMINY

Analizę opracował:

mgr Małgorzata Gałka - uprawnienia zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

Mgr Małgorzata Gałka
Gałka
PROJEKTANT ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
(art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

