

W Y N I K I A N A L I Z Y
związanej z postępowaniem w sprawie wydania
decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz przepisów 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)

przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany i w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu i przeprowadzono na nim analizę w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

związaną z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy na wniosek Pana Sebastiana Tomiaka – działającego jako pełnomocnik spółki GREENCAP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przewidujący budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 150 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na części terenu działki nr ewid. 326 położonej w miejscowości Łęcznowola.

I. Stan prawny terenu.

1. Działka nr ewid. 326.
2. Położenie: miejscowość Łęcznowola, gmina Zbuczyn.
3. Własność: osoby fizyczne.
4. Opis użytków:
 - 1) na terenie objętym wnioskiem: grunty orne RIVb;
 - 2) poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji: grunty rolne zabudowane Br-RIVb oraz grunty orne RIVb.
5. Teren położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

II. Stan faktyczny terenu.

1. Działka nr ewid. 326 zabudowana.
2. Na ww. działce poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji znajdują się budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynki gospodarcze.

III. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

1. Planowana inwestycja nie może być zaliczona do inwestycji celu publicznego.
2. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze objętym formą ochrony przyrody ustanowionym w trybie ustawy o ochronie przyrody oraz inną ochroną przyrody na podstawie przepisów ww ustawy.
4. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
5. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.
6. Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
7. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowiskowej lub ochrony uzdrowiskowej.

8. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków. W związku z tym nie ma potrzeby określania szczegółowych warunków przedmiotowej ochrony.
9. Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych.
10. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.
11. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.
12. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

IV. Wyniki analizy obszaru

Wokół terenu objętego wnioskiem wyznaczono obszar analizowany i w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu i przeprowadzono na nim analizę w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Rodzaj zabudowy istniejącej:
 - 1) na terenie objętym wnioskiem – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) na terenach sąsiednich – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Rodzaj zabudowy planowanej: produkcyjna – odnawialne źródła energii, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Rodzaj inwestycji: budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 150 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
4. Ze względu na istniejące uwarunkowania, sąsiedztwo drogi, istniejącą i planowaną zabudowę na podstawie § 4 ust. 4 rozporządzenia przywołanego we wstępie, zachować dla nowych obiektów nieprzekraczalnie linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
5. Wielkość powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie może przekraczać 85%. Ponadto należy wyznaczyć wielkość udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie mniej niż 15 %.
6. Należy określić wymagania dotyczące inwestycji:
 - 1) elektrownię fotowoltaiczną składającą się z zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z instalacją elektryczną zewnętrzną wyposażać w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania i podłączenia do sieci elektroenergetycznej, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych.
 - 2) dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, nie określa się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz parametrów: szerokość elewacji frontowej, wysokość krawędzi okapu elewacji frontowej, wysokość do kalenicy i geometria dachu.
8. Należy określić wymagania dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
 - 1) uciążliwość inwestycji powinna zamykać się w granicach dysponowania nieruchomością;
 - 2) nadmiar mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach dysponowania nieruchomością lub przekazać do zagospodarowania lub odzysku w sposób przewidziany w przepisach o odpadach, ewentualnie zagospodarować w sposób ustalony z Wójtem Gminy;
 - 3) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do czasowego selektywnego wstępnego magazynowania odpadów komunalnych;

- 4) dokumentacja projektowa wymaga w miarę potrzeb uzyskania niezbędnych uzgodnień.
9. Teren posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej Nr 361325W (dz. nr ewid. 44/2, obręb ewid. Łęcznowola) poprzez działkę stanowiącą gminną drogę wewnętrzną (dz. nr ewid. 503/1 obręb ewid. Łęcznowola).
10. Istniejące i planowane uzbrojenie terenu można uznać za wystarczające dla inwestycji.
11. Należy określić m.in. poniższe wymagania dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - 1) podłączenie do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa energetycznego.
 - 2) inwestycja na etapie eksploatacji nie przewiduje poboru energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków.
 - 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne przepisami odrębnymi – poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne na własny nieutwardzony teren inwestycji.
12. W odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na gruntach ornych RIVb, a nie obejmującej gruntów klas I-III i gruntów leśnych nie stosuje się wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Opracował: mgr. inż. architekt Andrzej Filipiuk

Niniejsza analiza stanowi załącznik
do decyzji Wójta Gminy Zbuczyn
o udzieleniu zezwolenia
Nr 158/2024.11633.147.2024
z dnia 13.02.2024

Z up. WÓJTA
Jarosław Jasiński
Naczelnik
Wydziału Infrastruktury

WÓJTA
GMINY ZBU CZY N
ul. Jana Pawła II 1
08-106 Zbuczyn



mgr inż. architekt Andrzej Filipiuk
Uprawnienia do sporządzania projektów
aktów planistycznych zgodnie z art. 5 ust. 4
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.