

Załącznik nr 2 do decyzji
nr BGP.6730.38.2024

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji: część tekstowa.

I. Ustalenia dotyczące stanu faktycznego:

1. Zasięg obszaru objętego analizą: analizie poddano teren obejmujący część działki nr 689/17 i część działki nr 689/18, obręb geod. 0005 Leżachów, wraz z terenem sąsiadującym, jak oznaczono na kopii mapy stanowiącej część graficzną analizy i załącznik graficzny nr 2 do niniejszej decyzji.

2. Aktualny stan zainwestowania terenu w obrębie analizowanego obszaru.

2.1 Zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem dot. ustalenia warunków zabudowy: - działki nr 689/17 i nr 689/18, obręb geod. 0005 Leżachów w istniejącym stanie nie są zabudowane.

2.2 Zagospodarowanie terenu działek sąsiadujących: tereny rolnicze, teren wód powierzchniowych/rowy melioracyjne, tereny produkcyjne.

2.3 Istniejąca zabudowa na terenie działek sąsiadujących charakteryzuje się następującymi parametrami:

- a) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: - nie dotyczy,*
- b) szerokość elewacji frontowych obiektów istniejących i sąsiadujących: - nie dotyczy,*
- c) wysokość budynków istniejących: - nie dotyczy,*
- d) forma dachów: - nie dotyczy.*

Wyniki analizy:

zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy realizacji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego nie jest wymagane zachowanie warunku dotyczącego kontynuacji funkcji, parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, jak w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.

2.4 Dostępność terenu do drogi publicznej.

Obsługa terenu planowana dojazdem z terenu drogi publicznej (dz. nr 100 obr. Leżachów oraz nr 689/12 obr. Leżachów).

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o pl. i z. p.: przy realizacji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego nie jest wymagane zachowanie warunku dotyczącego dostępu do drogi publicznej, jak określono w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.5 Planowane uzbrojenie terenu: teren wnioskowany do zabudowy, usytuowany jest w zasięgu:

- gminnej sieci wodociągowej: nie dotyczy,*
- sieci kanalizacyjnej : nie dotyczy,*
- gazowej: nie dotyczy,*

- elektroenergetycznej: Wnioskodawca wskazuje na planowaną instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych; wg wniosku: „planowana inwestycja nie wymaga uzyskania przyłączenia do sieci elektroenergetycznej gdyż energia uzyskana z odnawialnych źródeł energii będzie wykorzystywana do własnych potrzeb”.

3. Program Wnioskodawcy: Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 500 kW wraz z magazynem energii o pojemności 2,5 MWh i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działek 689/17 i 689/18 obr. 0005 Leżachów, w tym:

zespół paneli fotowoltaicznych, o łącznej mocy do 0,5 MWp (do 3 125 szt.), zgrupowane w rzędach, konstrukcja wsporcza zamontowana w gruncie, inwertery zamocowane na konstrukcji wsporczej, nadziemna i podziemna infrastruktura elektryczna, kontenerowa stacja transformatorowa SN/nN, kontenerowy magazyn energii o łącznej mocy do 2,5 MW infrastruktura towarzysząca, w tym ogrodzenie, systemy technicznej ochrony mienia.

4. Wnioskodawca wskazał parametry planowanych obiektów:

- konstrukcja wsporcza paneli zamocowana w gruncie za pomocą profili stalowych: powierzchnia do 60 m², ilość stołów - do 208 szt., wysokość – do 3 m, kąt nachylenia stołów do 45°

- kontenerowa stacja transformatorowa: szerokość – do 6 m, wysokość do 4 m, dach płaski lub dwuspadowy o spadku do 12°

- kontenerowy magazyn energii o łącznej mocy do 2,5 MW, długość do 20 m, szerokość do 5 m, wysokość do 4 m, dach płaski lub dwuspadowy o spadku do 12°

(stacja transformatorowa oraz magazyn energii o łącznej mocy do 2,5 MW będą się znajdowały w jednym kontenerze lub w dwóch przyległych do siebie,

- ogrodzenie o wys. do 2,2 m z bramą wjazdową o szerokości do 7 m.

II. Ustalenia dotyczące stanu prawnego:

1. Teren obejmujący część działek nr 689/17 i 689/18 obr. 0005 Leżachów nie jest objęty granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie graniczy z terenem objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W ustaleniach nieobowiązującego obecnie Miejsowego Planu Ogólnego zagospodarowania przestrzennego - MPO Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Sieniawa teren wnioskowany do zabudowy był położony w konturze terenów rolnych.

2. W „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Sieniawa”, teren wnioskowany do zagospodarowania położony jest w obrębie obszaru oznaczonego jako tereny rolne, w tym:

1) w obszarze niekorzystnym do zabudowy i oznaczonym:

- jako tereny narażone na zalewanie: nie,

- jako osuwiska: nie,

2) w obszarze ograniczeń spowodowanych: usytuowaniem w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonej zabudowy: nie; usytuowaniem w sąsiedztwie terenów leśnych: tak,

3) w obszarze chronionym przyrodniczo: tak, w granicach w Sieniawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

4) w obrębie terenu objętego ochroną konserwatorską: nie,

5) w obrębie obszaru przewidzianego na realizację zadań o charakterze ponadlokalnym: nie.

3. Teren wnioskowany do zagospodarowania położony jest:

- 1) w zasięgu strefy ograniczeń: nie,
- 2) w obszarze uzdrowiskowym: nie,
- 3) w obszarze udokumentowanych złóż: nie.
- 4) w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:
 - teren wnioskowany do zabudowy nie został objęty zakazem zabudowy wynikającym z decyzji 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 realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 z późn. zm.),
 - zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obydwu stronach gazociągu w odległości nie większej niż 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej lub równej 500 mm lub w odległości nie większej niż 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

4. Teren działki nr 689/17 obręb Leżachów o pow. 1,5941 ha obejmuje użytek PsV.

Teren działki nr 689/18 obręb Leżachów o pow. 2,1547 ha obejmuje użytek PsV.

Wnioskowana zabudowa części działek o powierzchni 4950 m², tj. 0,49 ha.

Teren wnioskowany do zabudowy nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Inne, szczególne warunki wynikające z funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wg obowiązującego stanu prawnego.

Planowane zamierzenie inwestycyjne dotyczące budowy farmy fotowoltaicznej nie zostało wprowadzone do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Sieniawa.

Realizacja przedmiotowej inwestycji jest planowana na terenie położonym w granicach Sieniawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Zgodnie § 3 ust.1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm., w tym ze zmianą z dnia 10 sierpnia 2023 r., planowana inwestycja nie jest kwalifikowana jako zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczane do przedsięwzięć oddziaływać na środowisko przy zachowaniu warunku: powierzchnia wyznaczona po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli będzie mniejsza niż 0,5 ha.

Przy lokalizacji obiektów w sąsiedztwie istniejących sieci wymagane zachowanie strefy wolnej od zabudowy, wynoszącej:

- dla linii napowietrznej WN 110 kV – pas 36,0 m (po 18,0 m od osi),
- dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
- dla linii kablowej SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
- dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii);

Przy lokalizacji naziemnych instalacji fotowoltaicznych należy zachować wymagane odległości od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie, nie mniejszych niż:

- dla linii napowietrznych WN 110 kV – 11,0 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii napowietrznych SN – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii napowietrznych nN - 0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,

- dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.

W zakresie zgodności decyzji o warunkach zabudowy z przepisami szczególnymi, jak określono w art. 61 ust. 1 pkt 5 ww. Ustawy wymagane jest zachowanie warunków wynikających z uzyskanych uzgodnień.

Realizacja planowanej inwestycji nie wymaga zachowania warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedłożony wniosek spełnia wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-4 ww. ustawy.

Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy nie występuje.

7. Przy zagospodarowaniu terenu działki wymagane zachowanie warunków:

1) powierzchnia zabudowy do 0,49 ha,

2) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od terenu drogi publicznej: nie dotyczy (teren nie sąsiaduje z terenem drogi publicznej),

3) powierzchnia biologicznie czynna min. 10 % powierzchni terenu objętego wnioskowaną zabudową,

4) lokalizacja obiektów przy zachowaniu wymaganych odległości od napowietrznej sieci elektroenergetycznej i przy uwzględnieniu sąsiedztwa terenu produkcji.

Ustalenie decyzją warunków zabudowy zostanie dokonane zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami.

8. Projekt decyzji planowany do uzgodnienia z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska ze Starostą Powiatowym w Przeworsku i z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie (w zakresie dotyczącym gruntów rolnych, leśnych i zmeliorowanych) oraz z Państwowym Terenowym Inspektorem Sanitarnym i z zarządcą drogi publicznej.

Oprac. Sieniawa 2024.05. na podstawie 53 ust.3 i 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 ze zm.).

mgr inż. arch. ~~ALIK~~ STROJNY
uprawnienia urbanistyczne
Nr 1357/94