

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ ANALIZY STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI.

Analiza sporządzona zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977),

1. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej.

Zakres inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej - o mocy do 4 MW i na powierzchni do 3,5 ha, jako przedsięwzięcie obejmujące:

- a) panele fotowoltaiczne o łącznej powierzchni do 3,5 ha i łącznej mocy do 4 MW, montowane na stałe, na konstrukcji montażowej wolnostojącej o łącznej wysokości do 5,0 m, dopuszcza się zastosowanie trakerów,
- b) moduły fotowoltaiczne,
- c) string – boxy,
- d) inwertery /falowniki prądu – w ilości do 400 szt.,
- e) stacje transformatorowe z transformatorem – do 4 szt.,
- f) przewody elektryczne,
- g) system monitoringu – ochrony oraz parametrów pracy farmy fotowoltaicznej wraz z masztami monitoringu,
- h) ogrodzenie,
- i) instalacja odgromowa,
- j) magazyn energii (składającego się z modułów - do 4 modułów).
- k) pozostałe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do funkcjonowania niniejszej inwestycji.

2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

- Uwarunkowania wynikające z ustawy z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1839 z późn. zm.). Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 1/2022/2023 z dnia 28.04.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – teren inwestycyjny nie znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską, ale znajduje się w 150m strefie ochrony stanowisk archeologicznych: AZP Nr 53-51/32, AZP Nr 53-51/33.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie przyrody - teren działek nr ewid. 112- 0066, miejscowość Sałki i 99 – 0054, miejscowość Lipa znajduje się w obszarze objętym ochroną przyrody – tj. Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Skrzy Lewej”.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - inwestycja będzie realizowana na gruntach klasy – RV, RVI, RVIZ . Warunki zabudowy są uzgadniane w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Gostynińskim.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy Prawo Wodne (obszary ograniczonego użytkowania, warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni) – nie występują.
- Inne obiekty i tereny podlegające ochronie, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenu (w szczególności: tereny górnicze, tereny narażona na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych) - nie występują.

1. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu przewidywanej inwestycji:

1.1. Stan faktyczny

Działki nr ewid. 112, obręb Sałki oraz nr ewid. 99, obręb Lipa nie są zabudowane, częściowo uzbrojone (sieć gazowa - DN 1000 i DN 500, światłowód) - położona przy drodze gminnej nr 140230W (dz. nr ewid. 134 i 92).

1.2. Stan prawny

Działka objęta wnioskiem, stanowi własność prywatną.

Zestawienie tabelaryczne działek objętych wnioskiem :

Lp.	Gmina	Obręb	Nr działki	Klasyfikacja gruntów	Właściciel/władający
1	Gostynin	0066 - Sałki	112	RVI, RViz	własność prywatna
2	Gostynin	0054 - Lipa	99	RV, RVI, RViz	własność prywatna

Analizę przygotowała:
mgr inż. arch. Iwona Wierzbicka
nr upr. MA/077/2015
członkini Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP
nr MA 27-61.

Z up. Wójta
KIEROWNIK
Biura Zarządzania Przestrzenią

Iwona Wierzbicka