

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

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

1. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 24 MW jako urządzenia odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

zlokalizowanej na: częściach działek nr ewid. 48/4, 49/4, 50/9, 50/10 – obręb 0052, Kozice, gmina Gostynin.

Inwestycja obejmuje budowę farmy fotowoltaicznej - o łącznej mocy do 24 MW i powierzchni zabudowy od 45,0 m² do 101 596,0 m², jako przedsięwzięcie obejmujące:

- a) panele fotowoltaiczne w ilości do 53 000 szt., o łącznej powierzchni od 45 m² do 101 596 m² i łącznej mocy do 24 MW, montowane za pomocą kotew wbijanych w ziemię lub przytwierdzone do prefabrykowanych fundamentów. Stelaże pod panelami będą konstrukcjami stałymi lub ruchomymi, stanowiącymi instalacje śledzące ruchy słońca;
- b) inwertery;
- c) okablowanie solarne;
- d) stacje kontenerowe transformatorowe nn/SN – do 12szt., o łącznej powierzchni zabudowy do 540,0 m²;
- e) kontenerowe magazyny energii w ilości do 134 szt. o łącznej powierzchni zabudowy do 5 976,0 m²;
- f) instalację odgromową;
- g) ogrodzenie terenu - płot ażurowy, np. metalowy;
- h) system monitoringu pracy instalacji;
- i) linie telekomunikacyjne, w tym światłowodowe;
- j) wewnętrzna infrastruktura komunikacyjna - drogi wewnętrzne o szerokości do 4,0 m, a także zjazdy, place manewrowe i miejsca parkowania w ilości min. 2 szt.;
- k) inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej, w tym: m. in. elementy telewizji przemysłowej (kamery), oświetlenie terenu, elementy ochrony przed zniszczeniem i włamaniem (czujniki alarmowe).

2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu.

- 2.1. ze względu na art. 61 ust 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 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 2015 r. odnawialnych źródłach energii – tzn. nie ma obowiązku przeprowadzenia analizy zabudowy na sąsiednich działkach w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także inwestycja nie musi posiadać zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Powyższe stanowisko jest zgodne z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku - z dnia 4 stycznia 2023r. – sygn. II SA/Gd 701/22 - lokalizacja

- farmy fotowoltaicznej, a ocena przesłanki zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej.
- 2.2. inwestycja na częściach działek nr ewid. 48/4, 49/4, 50/9, 50/10 – obręb 0052, miejscowość Kozice, gmina Gostynin posiada dostęp do drogi publicznej - drogi powiatowej nr 1411W- (dz. nr ewid. 165). W obrębie działki należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości - np. obsługi serwisowej.
 - 2.3. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 - 2.4. teren nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który utracił ważność 01.01.2003r. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny w granicach ABCDEFGHIJKLMNO stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako użytki rolne RIVa, RIVb, RV, RVI, N. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 82) dla w/w gruntów nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 - 2.5. ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi, tj. z:

a) ustawą z dnia 03 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 82).

Teren inwestycji obejmuje części działek nr ewid. nr ewid. 48/4, 49/4, 50/9, 50/10 – obręb 0052, w miejscowości Kozice, gmina Gostynin. Aktualnie teren działki to grunt rolny, niezabudowany. Teren nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który utracił ważność 01.01.2003r. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny w granicach ABCDEFGHIJKLMNO stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako użytki rolne RIVa, RVIb, RV, RVI, N. Na podstawie art. 7 w/w ustawy dla ww. gruntów nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

b) ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 2373 z późn. zm.), rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).

Planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i w § 3 ust. 1 pkt 54a lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o jego oddziaływaniu na środowisko może być wymagany. Stosownie do treści §3 pkt 54 w/w rozporządzenia jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę przemysłową, lub magazynową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy 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 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust 1 pkt 1 - 3 tej ustawy, b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione lit. a, (przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia). Inwestor w złożonym wniosku (zarówno część tekstowa jak i graficzna) zaznaczył, że maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu planowanego zamierzenia nie przekroczy 10,5 ha. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja Nr 13/2023/2024 z dnia 22.03.2024 r.

o środowiskowych uwarunkowaniach, dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z wytycznymi zawartymi w przedmiotowej decyzji.

c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).

Projektowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza obszarami chronionymi na podstawie w/w ustawy. Przedmiotem projektu jest zamontowanie instalacji elektrowni fotowoltaicznej na terenie działki użytkowanej dotychczas rolniczo. W otoczeniu planowanej inwestycji znajdują się grunty rolne, które po jej realizacji nadal będą mogły być wykorzystywane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. W pobliżu nie występują obszary parków narodowych, ochrony uzdrowiskowej oraz obszary wyszczególnione na podstawie przepisów ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym. Planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na spójność sieci Natura 2000. W rejonie oddziaływania przedsięwzięcia nie ma obiektów stanowiących dziedzictwo kultury narodowej.

d) ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

Obszar planowanej inwestycji położony jest poza terenami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej i archeologicznej. Dana nieruchomość nie jest terenem o znaczeniu historycznym, kulturowym.

e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

W przypadku stwierdzenia na terenie działki inwestycyjnej występowania urządzeń melioracji wodnych kolidujących z projektowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania tych kolizji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.) w uzgodnieniu z właścicielem tych urządzeń.

f) ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 266 z późn. zm.).

Planowana inwestycja jest zgodna z ww. ustawą. Dla wnioskowanej inwestycji Inwestor planuje wykonanie projektowanych podłączeń do sieci na warunkach uzyskanych od operatora sieci.

2.6. zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej 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 2023r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust.2, pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e, pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

3. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu planowanej inwestycji:

3.1. Stan faktyczny

Części działek nr ewid. 48/4, 49/4, 50/9, 50/10 – obręb – 0052, miejscowość Kozice, objęte wnioskiem nie są zabudowane, częściowo uzbrojone (sieć elektroenergetyczna). Działki usytuowane są przy drodze powiatowej nr 1411W (działka nr ewid. 165).

3.2. Stan prawny


Części działek, objęte wnioskiem, stanowiące teren lokalizacji przedmiotowej inwestycji są własnością osób prywatnych.

Zestawienie tabelaryczne działek objętych wnioskiem:

Lp.	Gmina	Obręb	Nr działki	Klasyfikacja gruntów	Właściciel/władający
1	Gostynin	0052 - Kozice	cz. 48/4	RIVa, RIVb, RV, RVI, N	własność prywatna
2	Gostynin	0052 - Kozice	cz. 49/4	j.w.	j.w.
3	Gostynin	0052 - Kozice	cz. 50/10	j.w.	j.w.
4	Gostynin	0052 - Kozice	cz. 50/9	j.w.	j.w.

Analizę przygotowała:

mgr inż. arch. Iwona Wierzbicka
uprawnienia w zakresie architektury bez ograniczeń
- nr MA/077/2015
- nr MA-27-61 – Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów RP

Zastępca Wójta Gminy

Paweł Goliszek