# Załącznik Nr 2 do decyzji

**z dnia 18.11.2022 r. o ustaleniu warunków zabudowy**

**znak sprawy: PP.6730.232.2021**

## WYNIKI ANALIZY ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNEJ

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zmianami) dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

**budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – instalacja 2B na terenie nieruchomości obejmującej części działek o nr ewid. 1 i 6, obręb 12 oraz cześć działki nr ewid. 125, obr. 11, m. Sulejów.**

Rodzaj zabudowy – **instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.**

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – **instalacja fotowoltaiczna o mocy do 1,0MW wraz z infrastrukturą techniczną – urządzenia służące do wytwarzania i wyprowadzania mocy, w których** **energia elektryczna wytwarzana będzie z odnawialnego źródła energii – energii promieniowania słonecznego.**

Teren inwestycji – **części działek nr ewid.: 1 i 6, obręb 12 oraz cześć działki nr ewid. 125, obr. 11, m. Sulejów.**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1-6:

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:
7. 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
8. *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
9. *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

Projektowane przedsięwzięcie zaliczono do grupy instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. z 2021 r., poz. 610 ze zmianami) za instalację odnawialnego źródła energii uważa się instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

1. urządzeń służących do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, ub
2. obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego

* a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego”.

Odnawialne źródło energii natomiast, to zgodnie z art. 2 pkt. 22 ustawy **-** odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

W przedmiotowej sprawie mamy zatem do czynienia z wystąpieniem Wnioskodawcy o ustalenie warunków zabudowy dla lokalizacji odnawialnego źródła energii - instalacji fotowoltaicznej w której energia elektryczna produkowana będzie ze źródła odnawialnego, tj. promieniowania słonecznego. Zastosowanie ma zatem w przedmiotowej sprawie regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „*Przepisów 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. o odnawialnych źródłach energii*”.

Burmistrzowi Sulejowa znane jest przy tym orzecznictwo sądów administracyjnych, w tym orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2020 r. (sygn. akt II OSK 3705/19), w którym uznano, że przepisy art. 61 ust. 3 mogą mieć zastosowanie wyłącznie do mikro instalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii, natomiast większe instalacje lokalizowane winny być na zasadach ogólnych, tj. z zastosowaniem zasady tzw. dobrego sąsiedztwa wyrażonej w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie

jednak z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000) organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa. Przepis ten w powiązaniu z art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483, z 2001 r. Nr 28, poz. 319, z 2006 r. Nr 200, poz. 1471, z 2009 r., Nr 114, poz. 946), który stanowi, że źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia, a na obszarze działania organów, które je ustanowiły, również akty prawa miejscowego, Burmistrz Sulejowa stwierdził, że w przedmiotowej sprawie zastosowanie mają przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) w powiązaniu z przepisami ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. z 2021 r., poz. 610 ze zmianami). W przedmiotowej sprawie jak to wskazano powyżej ma bowiem wprost zastosowanie regulacji prawnej art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącej, że: „Przepisów 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. o odnawialnych źródłach energii”. Nie ma w tym miejscu żadnego pola do interpretacji oraz doszukiwania się innego znaczenia przywołanych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa określeń oraz zasad postępowania przy ocenie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwalnia to organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od obowiązku poszukiwania na działkach sąsiednich wzorca dla 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 oraz dostępności do drogi publicznej. Wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizy w celu sprawdzenia spełnienia pozostałych warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6. Obszar ten oznaczono na załączniku graficznym do analizy w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastrukturyz dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przedmiotowej sprawie obszar analizy wyznaczono w odległości po około 50,0m we wszystkich kierunkach od granic przedmiotowego terenu inwestycji. Obszar taki daje możliwość przeanalizowania uwarunkowań wynikających z pkt 3-6 przywołanego powyżej przepisu. W toku postępowania ustalono, że **zostały łącznie spełnione** wszystkie pozostałe warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy określone powyżej.

W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko

oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Do wniosku dołączona została decyzja Burmistrza Sulejowa IZOŚ.6220.3.2020 z dnia 10 czerwca 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „*Budowa 6 odrębnych farm* fotowoltaicznych, o mocy do 1MW (każda) w miejscowości Sulejów na terenie działek o nr ewid.: 1, 4, *5, 6, 7, 8 w obrębie 0012 Sulejów oraz 125 w obrębie 0011 Sulejów”*. Zgodnie natomiast z przepisem art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust.1, w tym decyzje o warunkach zabudowy. Ustalając zatem warunki zabudowy dla projektowanego przedsięwzięcia oparto się na parametrach wnioskowanych oraz tych określonych w decyzji środowiskowej j. w.

**SPRAWDZENIE ŁĄCZNEGO SPEŁNIENIA WARUNKÓW**

**określonych na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

* co *najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana zabudową, która pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, jej parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:* **Z uwagi na zastosowanie regulacji prawnej art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 61 ust. 1 pkt. 1 nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie.**
* nieruchomość będąca przedmiotem rozpatrywania ma zapewniony dostęp do drogi publicznej:

**Z uwagi na zastosowanie regulacji prawnej art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 61 ust. 1 pkt. 2 nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie. Ustalono natomiast zgodnie z wnioskiem, że obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać się będzie z drogi wewnętrznej (ul. Polna) będącej w zarządzie gminy Sulejów) oraz przejazd przez działki nr ewid.: 6, 7 i 8, obr. 12, m. Sulejów.**

* istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

**zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przyłączenia. W celu uzyskania warunków przyłączenia jednostki wytwórczej do krajowej sieci elektroenergetycznej Inwestor wystąpi ze stosownym wnioskiem do właściwego gestora sieci elektroenergetycznej załączając dokumenty zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne;**

**odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy;**

**zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;**

**zaopatrzenie w energie cieplną – nie dotyczy;**

**odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren przedmiotowej działki.**

* teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

**Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ze względu na klasę bonitacyjną gleby. Na terenie przedmiotowych działek występują użytki rolnicze sklasyfikowane, jako grunty orne kl. RIVb, RV i RVI oraz lasy Ls. Zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021, poz. 1326 ze zmianami) ochronie podlegają grunty rolnicze klasy I-III oraz lasy. Zmiana przeznaczenia tych gruntów wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na nierolnicze, która może być dokonana wyłącznie w trybie uchwalania planu miejscowego. Teren inwestycji wyznaczono natomiast na gruntach ornych kl. RV i RVI, które zlokalizowane są w granicach administracyjnych miasta Sulejów. W granicach terenu inwestycji nie występują zatem grunty rolnicze kl. I-III oraz lasy. W związku z powyższym przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne.**

* *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:*

**Planowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:**

* **w granicach otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego,**
* **poza obszarem Natura2000;**
* **poza granicami obszarów chronionego krajobrazu;**
* **poza innymi obszarami na których ustanowiono formy ochrony zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.**
* **Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie występują obiekty i obszary objęte ochroną zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**
* **Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie występują urządzenia melioracji wodnych.**
* **Inwestycja nie będzie naruszała przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.**
* **Realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.**
* **Realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.**
* **Inwestycja nie będzie naruszała przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.**
* **W sąsiedztwie terenu inwestycji zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 mm, dla którego ustanowiona jest strefa kontrolowana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).**
* **Projektowana instalacja wraz z całą niezbędną infrastrukturą i pozostałym zagospodarowaniem terenu zaprojektowana i zrealizowana zostanie poza strefą kontrolowaną ww. gazociągu.**
* **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.**
* **Projekt budowlany uwzględniać będzie zapisy i ustalenia przepisów w zakresie lokalizacji budynków, w tym między innymi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.**
* **Projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz przepisami w zakresie ochrony środowiska i nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.**
* **W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, iż przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z rozporządzeniem 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), jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji.**
* **Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się, zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:**

1. **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,**
2. **1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”.**

* **Łączna powierzchnia zabudowy projektowanej instalacji w rozumieniu przepisów powyższego rozporządzenia wyniesie 1,05ha, tj. osiąga i przekracza próg 0,5ha wskazany w przepisach rozporządzenia, o którym mowa powyżej.**
* **Inwestycja objęta wnioskiem realizowana będzie w ramach przedsięwzięcia polegającego na budowie 6 odrębnych farm fotowoltaicznych, o mocy do 1MW (każda) w miejscowości Sulejów na terenie działek o nr ewid.: 1, 4, 5, 6, 7, 8 w obrębie 0012 Sulejów oraz 125 w obrębie 0011 Sulejów.**
* **Do wniosku dołączona została decyzja Burmistrza Sulejowa IZOŚ.6220.3.2020 z dnia 10 czerwca 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „*Budowa 6 odrębnych farm fotowoltaicznych, o mocy do 1MW (każda) w miejscowości Sulejów na terenie działek o nr ewid.: 1, 4, 5, 6, 7, 8 w obrębie 0012 Sulejów oraz 125 w obrębie 0011 Sulejów*”.**
* **Zgodnie z przepisem art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1, w tym decyzje o warunkach zabudowy.**
* **Ustalając zatem warunki zabudowy dla projektowanego przedsięwzięcia oparto się na parametrach wnioskowanych oraz tych określonych w decyzji środowiskowej j. w.**
* **Realizacja inwestycji nie narusza przepisów szczególnych.**
* **zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.**

**Stwierdza się łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz zgodnie z wnioskiem i przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:**

1. **LINIA ZABUDOWY – nie ustala się.**
2. **WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI, W TYM UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:**

**Ustalono:**

* wielkość powierzchni zabudowy rozumianej jako powierzchnia zabudowy instalacji fotowoltaicznej, stacji transformatorowej, terenów utwardzonych i linii kablowych oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia – **1,05ha;**
* powierzchnia podlegająca przekształceniu (powierzchnia zajmowana przez panele fotowoltaiczne i stację transformatorową) – **0,5925ha**;
* wskaźnik zabudowy (stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu) – **nie ustala się**;
* powierzchnia biologicznie czynna - **min. 70%** pow. terenu inwestycji.

1. **GABARYTY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY ORAZ ZAKRES PRZEDSIĘWZIĘCIA:**

* przedsięwzięcie obejmie:
* panele fotowoltaiczne;
* konstrukcje nośne do instalacji paneli (stoły fotowoltaiczne);
* falowniki (inwertery) przekształcające energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej;
* instalację monitorującą ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej;
* stację transformatorową wraz z transformatorem i linią kablowa doziemną;
* ogrodzenie;
* instalację odgromową i zabezpieczającą;
* pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania farmy.
* projektowaną inwestycję realizować z zachowaniem wyznaczonych linii rozgraniczających teren inwestycji oraz obowiązujących przepisów odrębnych.
* instalacje fotowoltaiczną zaprojektować z zachowaniem następujących parametrów technicznych:
* moc maksymalna instalacji – do **1,0 MW**;
* liczba projektowanych paneli fotowoltaicznych – **do 3700** szt.;
* nachylenie paneli fotowoltaicznych – **15o – 35o**;
* liczba projektowanych falowników – **do 9** szt.;
* maksymalna wysokość stołów z panelami fotowoltaicznymi – do **4,0m** n.p.t.;
* wymiary kontenerowej stacji transformatorowej:
* powierzchnia zabudowy – do **50,0m2**;
* szerokość do **10,0m**;
* wysokość – do **5,0m** n.p.t.;
* dach – **płaski**, **jedno**-, **dwu**- lub **wielospadowy**;
* kąt nachylenia dachu – **2**o **– 35**o.

1. **INNE:**

* W sąsiedztwie terenu inwestycji zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 mm, dla którego ustanowiona jest strefa kontrolowana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia

26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).

* Projektowaną instalację wraz z całą niezbędną infrastrukturą i pozostałym zagospodarowaniem terenu zaprojektować i zrealizować należy poza strefą kontrolowaną ww. gazociągu.

Wyniki analizy sporządził: mgr Piotr Łaszek posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami).