

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 USTAWY
Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)**

dla inwestycji polegającej na:

**budowie elektrowni fotowoltaicznej Stefanów 1 o mocy do 18 MW
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z magazynami energii
na części działki nr 483 położonej w obr. Stefanów, gm. Koluszki**

1. Wnioski:

Możliwe jest ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ spełnione są wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.
Zgodnie z treścią wniosku, planowana elektrownia fotowoltaiczna nie wymaga zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną oraz gaz;
- 2) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków, grunty działki nr 483 to: grunty orne (RIVb – 3,51 ha, RV – 15,73 ha) oraz tereny przemysłowe (Ba– 0,1686 ha);
- 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) 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 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;
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

- 1) inwestycję lokalizować w liniach rozgraniczających teren inwestycji, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym;
- 2) wszystkie elementy nadziemne planowanej instalacji fotowoltaicznej lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granic z działkami sąsiednimi;
- 3) łączna moc wszystkich zainstalowanych paneli – do 18,0 MW;
- 4) liczba modułów fotowoltaicznych do zainstalowania – do 59 996 sztuk;
- 5) kontenerowa stacja transformatorowa SN/nn – do 18 szt.;
- 6) parametry stacji transformatorowej – powierzchnia: do 50 m², wysokość: do 5 m, szerokość i długość: do 10 m;
- 7) magazyn energii nn/SN – do 5 szt.;
- 8) łączna pojemność magazynów energii – do 180 MWh;

- 9) parametry magazynu energii – powierzchnia: do 50 m², wysokość: do 5 m, szerokość i długość: do 10 m;
- 10) ogrodzenie – wysokości do 2,2 m, w kolorystyce stonowanej o barwach naturalnych nawiązujących do otoczenia, z paneli systemowych lub siatkowe niepełne, z przestrzenią min. 20 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia, umożliwiającą migrację drobnym i średnim zwierzętom;
- 11) realizacja przedsięwzięcia wymaga spełnienia wszystkich warunków zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 13/2021 z dnia 14.07.2022r.;

Wobec spełnienia warunków określonych przepisami prawa, możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni fotowoltaicznej SPV Stefanów 1 o mocy do 18 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z magazynami energii**, na części działki nr 483 położonej w obr. Stefanów, gm. Koluszki.

Analizę opracował:
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński