

## ANALIZA

### PRZYDATNOŚCI POD ZAINWESTOWANIE OBSZARU OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 269/2, 286/1, 287/1 I 251/1 OBRĘB EWIDENCYJNY JANKOWA ŻAGAŃSKA

Niniejszą analizę sporządzono z uwagi na potrzebę rozpoznania przydatności pod zainwestowanie obszaru obejmującego działki ewidencyjne nr 269/2, 286/1, 287/1 i 251/1 obręb ewidencyjny Jankowa Żagańska. Analiza obejmuje następujące warianty zainwestowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – farma fotowoltaiczna.

#### 1. Ogólna charakterystyka obszaru objętego analizą.

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Jankowa Żagańska, poza obszarem zwartej zabudowy wsi Jankowa Żagańska. Ma powierzchnię łączną 31,3260 ha, co stanowi 0,2% powierzchni Gminy Iłowa i 17,75% powierzchni obrębu ewidencyjnego Jankowa Żagańska.

Użytkowanie zgodnie z ewidencją gruntów i budynków przedstawia się następująco:

- dz. nr 269/2: 22,8595 ha, użytki: RIVa, RV, RVI, LIV, PsV, W-LIV, LsV, LZr-RV, N, własność: osoba fizyczna;
- dz. nr 286/1: 5,2756 ha, użytki: RIVa, RV, RVI, własność: osoba fizyczna;
- dz. nr 287/1: 2,2709 ha, użytki: RV, RVI, własność: osoba fizyczna;
- dz. nr 251/1: 0,92 ha, użytek: dr – drogi, własność: Gmina Iłowa.

Na obszarze objętym analizą nie obowiązują miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla omawianego obszaru nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Przeznaczenie terenów zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iłowa, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Iłowej Nr 260/XXXV/17 z dnia 29 marca 2017 r., przedstawia się następująco:

- dz. nr 269/2: tereny o dominującej funkcji terenów rolnych;
- dz. nr 286/1: 5.4R – tereny o dominującej funkcji terenów rolnych;
- dz. nr 287/1: 5.4R – tereny o dominującej funkcji terenów rolnych;
- dz. nr 251/1: 5.4R – tereny o dominującej funkcji terenów rolnych, drogi gminne i pozostałe ważniejsze uzupełniające układ komunikacyjny gminy.

Analizowany obszar od południa sąsiaduje z linią kolejową znaczenia państwowego nr 380 Jankowa Żagańska – Sanice, a od wschodu z linią kolejową znaczenia państwowego nr 282 Miłkowice – Żary. Przez działki ewidencyjne nr 286/1 i 287/1 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, dla której wskazane jest zachowanie strefy technicznej o szerokości po 20 m od osi linii.

## 2. Analiza potencjalnej przydatności obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest poza zwartą zabudową wsi Jankowa Żagańska, nie może być w całości traktowany jako naturalny kierunek rozwoju osadnictwa, z uwagi na powierzchnię i biorąc pod uwagę zasadę zrównoważonego rozwoju.

Analizowany teren nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. Na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagałoby wytyczenia siatki dróg wewnętrznych i ich budowy (przeciętnie obsługę komunikacyjną terenów mieszkaniowych wylicza się jako około 10-15% powierzchni ogólnej obszaru, czyli w tym przypadku około 3-4,6 ha) oraz doprowadzenia wodociągu. Z uwagi na brak możliwości ekonomicznych wyposażenia w sieć kanalizacyjną wymagane byłoby zastosowanie rozwiązań indywidualnych – przydomowych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników. Bazując na danych z Mapy Hydrograficznej zwierciadło wód gruntowych znajduje się na poziomie około 0,5 – 3 m p.p.t. Biorąc pod uwagę budowę profilu glebowego z osadów rzecznych – namulów, piasków, torfów i żwirów den dolinnych, charakteryzujących się bardzo dobrą wodoprzepuszczalnością, można spodziewać się ograniczeń dla przydomowych oczyszczalni ścieków. Analizowany obszar w zachodniej części przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, ograniczająca możliwość zainwestowania w jej sąsiedztwie z uwagi na wymogi techniczne oraz możliwe ponadnormatywne oddziaływanie, w szczególności w zakresie promieniowania elektromagnetycznego i hałasu. Do niekorzystnych uwarunkowań dla rozwoju osadnictwa na tym terenie należy zaliczyć też oddziaływanie akustyczne od linii kolejowych, a także drgania. Dla tego terenu nie prowadzono symulacji oddziaływania akustycznego, jednak porównując ten teren z innymi o podobnej charakterystyce należy zauważyć, że ponadnormatywne oddziaływanie hałasu w zależności od pory dnia, roku oraz zagospodarowania terenów (np. obecność zieleni) może kształtować się na poziomie 150-300 m od granic terenów kolejowych. Należy przy tym zaznaczyć, że jest to szczególnie ważne przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaliczanej do terenów najbardziej wrażliwych na presję związane z hałasem. Ważnym uwarunkowaniem jest również funkcjonowanie od wielu lat (wraz z planowaną obecnie rozbudową) w niedalekiej odległości – około 80 m od działki nr 286/1 i około 240 m od działki nr 287/1 bazy paliw w Mirostowicach Dolnych (gmina Żary), przedsięwzięcia zaliczanego do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 3 ust. 48a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.). Tak niewielka odległość od bazy paliw powinna stanowić ograniczenie dla możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z uwagi na potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom.

Należy także zważyć, że obecny teren zainwestowany i przewidziany pod osadnictwo w obrębie ewidencyjnym Jankowa Żagańska charakteryzuje się dość nieznacznym stopniem zagęszczenia zabudowy i koncentruje się wzdłuż siatki dróg, w jedynie tylko pojedynczych przypadkach odbiegając od tej zasady. W tkance osadniczej jest bardzo dużo luk w zabudowie, w większości przydatnych na cele budownictwa mieszkaniowego. Fakt ten potwierdzono już na etapie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iłowa, opracowując w 2016 r. bilans terenów pod zabudowę. W jego wyniku stwierdzono, że chłonność terenów dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej tylko w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi dla Jankowej Żagańskiej 3,9784 ha. Do tych obliczeń, zgodnie z wytycznymi zawartymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), nie wliczono innych terenów przeznaczonych pod zabudowę we wcześniejszych dokumentach planistycznych, a faktycznie jeszcze niezabudowanych. Biorąc je pod uwagę faktyczna chłonność terenów przydatnych w pierwszej kolejności pod zabudowę mogłaby sięgnąć nawet 10 ha. Analizując ruch osadniczy w Gminie w ostatnich latach należy stwierdzić, że jest on na tyle nieznaczny, że sporządzony w 2016 r. bilans terenów można uznać w dużej mierze za aktualny.

Bilans terenów pod zabudowę, sporządzany w Studium, a także analiza potrzeb rozwoju, są o tyle ważne, że zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) decydują o możliwości wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę. W przypadku analizowanego terenu, aby móc zrealizować na nim zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, należałoby dokonać zmiany Studium – właśnie przy uwzględnieniu wyników bilansu terenów pod zabudowę oraz analizy potrzeb rozwoju. Dopiero w dalszej kolejności można by przystąpić do sporządzenia planu miejscowego. Należy pamiętać także, że zgodnie z par. 3 ust. 1 pkt 55 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w *sprawie przedsięwzięć*

mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody (jak analizowany obszar), objęta ustaleniami planu miejscowego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha lub nieobjęta ustaleniami planu miejscowego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha, zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla takich inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, która winna zawierać ustalenia minimalizujące presję na środowisko i zdrowie ludzi, w granicach delegacji prawnej.

Dodatkowo należy zauważyć, że nawet w przypadku zabudowania tylko około połowy analizowanego obszaru zabudową mieszkaniową jednorodziną – 15 ha, a także przy założeniu powierzchni działki budowlanej na poziomie 15 arów, daje to 100 nowych domów mieszkalnych, co znacząco przekracza obecną liczbę zabudowań Jankowej Żagańskiej. Przeznaczenie takiego znaczącego obszaru pod zabudowę mieszkaniową oznaczałoby, pomijając nawet powyższe argumenty, stworzenie de facto nowej jednostki osadniczej. Należy podkreślić, że w Gminie Iłowa są znacznie bardziej atrakcyjne dla osadnictwa tereny, zlokalizowane bliżej jednostek osadniczych (przede wszystkim w mieście Iłowa) i wymagające mniejszych nakładów na infrastrukturę techniczną i społeczną.

Reasumując, należy negatywnie ocenić przydatność analizowanego obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przede wszystkim ze względu na lokalizację, łączną powierzchnię, brak infrastruktury technicznej oraz występujące uciążliwości.

### **3. Analiza potencjalnej przydatności obszaru pod tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – farmę fotowoltaiczną.**

Analiza możliwości lokalizacji na omawianym obszarze farmy fotowoltaicznej musi uwzględniać szereg aspektów. Jednym z najważniejszych są uwarunkowania prawne. Obecny stan prawny wskazuje na brak konieczności uwzględniania w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy rozmieszczenia wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, IVz i nieużytki oraz rozmieszczenia wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW na pozostałych obszarach (art. 10 ust 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)). Oznacza to de facto możliwość sporządzenia planu miejscowego dla takich urządzeń, bez konieczności zmiany Studium. Wielokrotne praktyki wskazują również na możliwość wskazania lokalizacji farm fotowoltaicznych drogą decyzji o warunkach zabudowy. W każdym z tych przypadków należy pamiętać jednak, że zgodnie z par. 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) zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody (jak analizowany obszar) zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla takich inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, która winna zawierać ustalenia minimalizujące presję na środowisko i zdrowie ludzi, w granicach delegacji prawnej. Do najczęstszych i najskuteczniejszych działań minimalizujących należy zaliczyć:

- nakaz zastosowania matowej powierzchni paneli fotowoltaicznych – celem minimalizacji lśnienia a także zapobiegania imitacji powierzchni wody dla ptaków, a tym samym zmniejszenia ryzyka kolizji;
- nakaz zachowania pasów terenów wolnych od zainwestowania pomiędzy zespołami urządzeń – celem zachowania ciągłości ekologicznej, umożliwienia migracji zwierząt oraz przewietrzania terenu;
- nakaz stosowania pasów zieleni o charakterze maskującym i izolacyjnym od dróg oraz terenów zabudowy mieszkaniowej – celem zmniejszenia dyskomfortu krajobrazowego;
- nakaz zachowania minimalnej, indywidualnie dostosowanej do lokalnych uwarunkowań, odległości dopuszczalnej lokalizacji urządzeń o granic terenów osadniczych i przewidzianych pod osadnictwo – celem poprawy komfortu osiedlenia (najczęściej stosuje się odległości nie mniejsze niż 100 m, powiększone dodatkowo o szerokość pasów zieleni);

- wskazanie potrzeby realizacji monitoringu ptaków i nietoperzy – celem wyeliminowania ryzyka zajęcia miejsc lęgowych i żerowisk gatunków objętych ochroną;
- szczegółowy harmonogram prac związanych z montażem, obsługą i demontażem urządzeń – celem wyeliminowania ryzyka nieprawidłowego postępowania, w tym z odpadami.

Innym aspektem jest presja społeczna w przypadku sprzeciwu wobec lokalizacji farm fotowoltaicznych. Choć jest to zagadnienie częste, to należy podkreślić, że najczęściej możliwe do pokonania w wyniku negocjacji, mediacji i rozpoznania źródeł problemu, które nie zawsze mają źródło bezpośrednio w obawach o zdrowie i życie ludzi zamieszkujących tereny w szeroko rozumianym sąsiedztwie farm fotowoltaicznych.

Analizując uwarunkowania lokalizacyjnej należy zauważyć, że potencjalnie korzystnym jest przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV i nieznaczna odległość (około 1,2 km w linii prostej) od głównego punktu zasilania, dające szansę dla podłączenia farmy do sieci elektroenergetycznej. Omawiany obszar zajęty jest przeważnie przez słabe gleby i w dużej części mógłby być wykorzystany pod farmę fotowoltaiczną o mocy przekraczającej 1 MW. Nie ma przeciwskażeń do lokalizacji farm fotowoltaicznych z uwagi na warunki nasłonecznienia, ukształtowanie terenu czy wymogi ochrony przyrody omawianego terenu czy też terenów sąsiednich.

#### **4. Analiza celowości sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu.**

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje z inicjatywy Rady Miejskiej lub Burmistrza i jest zainicjowane uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia, której treść reguluje art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Ustalenia planu miejscowego zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) nie mogą naruszać ustaleń studium, co potwierdza przy uchwaleniu planu miejscowego Rada Miejska.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iłowa, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Iłowej Nr 260/XXXV/17 z dnia 29 marca 2017 r. obszar objęty niniejszą analizą zakwalifikowany został do jednostki planistycznej 5.4R – tereny o dominującej funkcji terenów rolnych. W rozdziale 2.1. II części Studium dla jednostek planistycznych R wskazano:

- funkcję podstawową: uprawy polowe;
- funkcję uzupełniającą: zabudowa zagrodowa, terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiekty małej architektury, w tym służące obsłudze ruchu turystycznego, punkty widokowe, drogi transportu rolnego, istniejące kompleksy terenów leśnych, zadrzewienia śródpolne, trasy turystyczne, ciągi piesze, ścieżki i trasy rowerowe, wody powierzchniowe, w tym stawy rybackie, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym obiekty hydrotechniczne.

W związku z powyższym przy sporządzeniu planu miejscowego dla analizowanego obszaru wymaganym przeważającym przeznaczeniem byłyby grunty rolne. W świetle rozważania potencjalnej przydatności tego obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i farmy fotowoltaiczne, przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego należy uznać za bezzasadne.

Z poważaniem

kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 3  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)