

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY

I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEJ WYNIKI

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie części działki o nr ewid. 208 położonej w miejscowości Gościejewo, gmina Rogoźno.

Na podstawie art. 61 ust. 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) i wydanych do nich Rozporządzeń 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. z 2003r, Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

na wniosek PVE 194 Sp. z o. o., ul. Chodkiewicza 7/1C, 85 – 065 Bydgoszcz z dnia 22.04.2021r. (data wpływu do tut. Urzędu 26.04.2021r.) uzupełnionego w dniu 18.05.2021r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej (elektrowni) o mocy do 4 MW (z możliwością podziału na etapy) wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie części działki o nr ewid. 208 położonej w miejscowości Gościejewo, gmina Rogoźno,

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:

- 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego: nie dotyczy (art.61 ust. 3);**
- 2. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.)**

art. 61 ust. 1

pkt 1 - „sąsiedztwo” - „co najmniej jedna działka sąsiednia, 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” – **NIE DOTYCZY**,

Inwestycję w postaci farmy fotowoltaicznej kwalifikuje się do urządzeń infrastruktury technicznej. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa.

pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – **NIE DOTYCZY**,

pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **SPEŁNIONY**,

pkt 4 - „odrolnienie” - teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, - **SPEŁNIONY**,

pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

pkt 6 „zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz.428, 784 i 922), 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”;

- 3. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)**

- dojazd od strony drogi publicznej – nie dotyczy;

- 4. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

- sieć elektroenergetyczna, linia telefoniczna;

- 5. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**

- funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): nie dotyczy;
- 6. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
Nie dotyczy;
- 7. Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów**
 - wnioskowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839),
 - inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 1219 ze zm.);
- 8. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych (na obszarze działki/terenu lub w sąsiedztwie)**
Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody.

Wyniki analizy:

- pkt 1) „co najmniej jedna działka sąsiednia, 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”
- a) funkcja – urządzenia infrastruktury technicznej;**
 - b) parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty i forma architektoniczna obiektów:**
 - łączny obszar inwestycji: nie więcej niż 4,0 ha,
 - powierzchnia przeznaczona pod inwestycję: nie więcej niż 4,0 ha, w tym powierzchnia pod kontenerowymi stacjami transformatorowymi (do 4 szt.) – nie więcej niż 200,0 m²,
 - liczba:
 - paneli fotowoltaicznych: do 16 000 szt.,
 - inwerterów rozproszonych – do 120 szt.,
 - moc:
 - całej instalacji fotowoltaicznej: nie więcej niż 4,0 MW,
 - pojedynczego panelu fotowoltaicznego: 200,0 – 2 000,0 Wp,
 - wysokość całkowita inwestycji:
 - kontenerowa stacja transformatorowa (do 4 szt.): nie wyżej niż 3,50 m,
 - pojedynczy panel fotowoltaiczny: nie wyżej niż 5,0 m,
 - rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połączeń dachowych pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej (do 4 szt.): dach płaski,
 - c) linia zabudowy:**
 - nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załącznikach graficznych do niniejszej decyzji,
 - frontowe nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z załącznikami graficznymi do niniejszej decyzji,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni przedmiotowego terenu;**
- pkt 2) „dostęp do drogi publicznej”: **NIE DOTYCZY**;
- pkt 3) „istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”: dostawa wody – nie dotyczy; zasilanie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi; odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;
- pkt 4) „teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1” : teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze;
- pkt 5) „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”:
do ww. przepisów zalicza się ustawy regulujące kwestie dotyczące: ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, dróg publicznych, gospodarki wodnej, prawa geologicznego i górniczego;
- pkt 6) „zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z

2021r. poz.428, 784 i 922), 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”

Projekt decyzji uzgodniono z:

- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu,
- Starostą Obornickim,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu, Zarząd Zlewni Środkowej i Dolnej Warty w Poznaniu.

Załączniki graficzne 1-2 w skali 1: 1000

Sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

Członek ZOIU nr Z-383