

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

budowie farmy fotowoltaicznej „PV Roszki-Ziemaki” o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

przewidzianej do realizacji:

na działce nr ewid. 90, obręb Roszki-Ziemaki, gmina Sokoły

Warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy, jest łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Przeprowadzona analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 61 ust. 3 – ze względu na rodzaj inwestycji – instalacja odnawialnego źródła energii, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki

- 1) przedmiot planowanej inwestycji stanowi instalację odnawialnego źródła energii:
 - a) zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 poz. 1436 z późn. zm.) przez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:
 - urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub
 - obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego
 a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy – Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego,
 - b) zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) z uwagi na określony przedmiot planowanej inwestycji decyzja o warunkach zabudowy może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki, ponadto, teren nie musi mieć dostępu do drogi publicznej,
- 2) charakterystyka planowanej inwestycji określona we wniosku:

Sposób zagospodarowania terenu					Przedmiot planowanej inwestycji	Forma architektoniczna i gabaryty zabudowy				
określone poniżej parametry odnoszą się do terenu objętego wnioskiem uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz przedmiot planowanej inwestycji						określone poniżej parametry odnoszą się do obiektu budowlanego składającego się na przedmiot planowanej inwestycji				
Linia zabudowy (m)	IZ – intensywność zabudowy NIZ – nadziemna intensywność zabud. UPZ – udział pow. zabud. UPBC – udział pow. biol.czynnej					Szerokość elewacji frontowej (m)	Geometria dachu		Wysokość zabudowy (m)	
	IZ	NIZ	UPZ	UPBC	Układ i kąt nachylenia połaci dachowych		Kierunek głównej kalenicy			
nieprzekraczalna zgodnie z załącznikiem graficznym	przedmiot planowanej inwestycji nie stanowi budynku, tym samym nie podlega ustaleniu w zakresie intensywności i powierzchni zabudowy				od 0,57 do 0,95	konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne do 5 000 szt.	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	do 4
	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy							

					kontenerowa stacja transformat. do 2 szt.	od 2 do 10	nie określono	nie określono	od 2 do 4
--	--	--	--	--	---	---------------	------------------	------------------	--------------

- 3) z uwagi na przedmiot inwestycji odstępuje się od weryfikacji warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).
- 2. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 61 ust. 3 – ze względu na przedmiot inwestycji – instalacja odnawialnego źródła energii, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem analizy w zakresie dostępu do drogi publicznej**
- 1) obsługa komunikacyjna inwestycji wskazana we wniosku: nie dotyczy,
 - 2) z uwagi na przedmiot inwestycji odstępuje się od weryfikacji warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).
- 3. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego**
- 1) obsługa infrastrukturalna planowanej inwestycji obejmuje:
 - a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez projektowane przyłącze lub z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
 - c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
 - d) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
 - e) gospodarka odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - f) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na nieutwardzony teren inwestycji,
 - h) miejsca postojowe – nie dotyczy,
 - 2) warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony.
- 4. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- 1) teren działki związanej z realizacją inwestycji zlokalizowany jest w zasięgu gruntów klasy: PsIV, PsV, RIVa, RIVb, RV,
 - 2) teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
 - 3) warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony.
- 5. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi**
- 1) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
 - b) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
 - c) ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.),
 - d) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.),
 - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
 - 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony.

- 6. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 6** - planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest poza zasięgiem obszaru 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 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego
- 1) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest poza zasięgiem:
 - a) obszaru 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 2023 r. 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 wysokiego ciśnienia,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego,
 - 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony.

W związku z powyższym stwierdza się, iż:

1. projekt decyzji należy uzgodnić z:
 - właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
 - organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych,
 - organem właściwym w sprawach ochrony melioracji wodnych,
2. warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały łącznie spełnione co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Część graficzną wyników analizy sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Sporządził: mgr inż. arch.