

WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI NR 39/2022 (NiiPP.6730.11.2022.JD) z dnia 25 kwietnia 2022 r.
CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dotyczy wniosku z dnia 27.01.2022r., uzupełnionego pismem z dnia 03.03.2022r. (data wpływu: 08.03.2022r.) złożonego przez PVE 115 Sp. z o. o., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek o nr ewid. 327 i 328 położonych w obrębie geodezyjnym Popowo, gmina Wronki.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy do 3MW, maksymalnej wysokości instalacji po montażu – 5 m i powierzchni instalacji fotowoltaicznej – do 9900m² oraz budowie: 3 kontenerowych stacji transformatorowych, każda o maksymalnej wysokości 3,5 m; 3 magazynów energii, każdy o maksymalnej wysokości 3,5 m; do 90 szt. inwerterów; przetwornic / falowników, linii kablowych niskiego i średniego napięcia, linii światłowodowej oraz infrastruktury drogowej.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:

Teren inwestycji nie objęty jest formami ochrony przyrody – obszar chronionego krajobrazu „Puszcza Notecka” oraz obszar Natura 2000, na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021r., poz. 1098 ze zm.); teren znajduje się w strefie występowania skupisk stanowisk archeologicznych - na podstawie ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021, poz. 710 ze zm.); teren inwestycji (część dz. o nr ewid. 327 i 328, obręb Popowo) znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zdefiniowanymi w art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne:

- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a) ustawy Prawo wodne, tj. na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, rzędna wody o p=1% wynosi 43,25 m n.p.m.,
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa wodnego tj. obszarem między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, rzędna wody o p=0,2% wynosi ok. 44,02 m n.p.m. - na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021r., poz. 2233 ze zm.) oraz nie jest objęty innymi formami ochrony prawnej.

Stan faktyczny:

Obecny stan zagospodarowania terenu objętego wnioskiem:

Teren upraw rolnych.

Stan prawny:

Inwestycja nie jest inwestycją celu publicznego, w związku z powyższym dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Z przepisu art. 59 ust.1 u.p.z.p. wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust.1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 powołanej ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;

- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. 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.

W świetle art. 61 ust. 3 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. W tym też wypadku nie prowadzi się analizy funkcji oraz cech zabudowy na działkach sąsiednich w formie części graficznej i tekstowej, zgodnie z wymogami rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zm.). W konsekwencji, o ile wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., z pominięciem zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej, decyzja w tym przedmiocie nie zawiera wyników analizy jako załącznika. Nie ma zatem zastosowania w takim przypadku przepis § 9 powołanego rozp. W związku z powyższym, iż w niniejszej sprawie zastosowanie ma art. 61 ust 3 u.p.z.p., parametry zabudowy dla wnioskowanej inwestycji ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora, bez zastosowania art. 61 ust.1 pkt 1 i 2 ww. ustawy, a jedynie po wykazaniu, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 3-6 u.p.z.p.

WSKAZANIA DLA USTALENIA WARUNKÓW I WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. - nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust 3 u.p.z.p.

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. - nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust 3 u.p.z.p.

W zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 3-6 u.p.z.p. wykazano kolejno co następuje:

1. istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego zgodnie z oświadczeniem wnioskodawcy:
 - energia elektryczna – zgodnie z warunkami gestora sieci,
 - sieć wodociągowa – nie dotyczy,
 - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
2. teren objęty decyzją posiada klasoużytek: ŁV, RV, RIVb, RVI - wg wypisu z rejestru gruntów,
 1. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 2. 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – nie dotyczy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – nie dotyczy,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – nie dotyczy.

Przeprowadzona analiza wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, ponieważ spełnia wymagania 61 ust. 1 pkt 3-6 u.p.z.p. W sprawie nie ma zastosowania zasada dobrego sąsiedztwa i dostęp do drogi publicznej, wyjaśnia się, że w niniejszym postępowaniu rozstrzygnięto wyłącznie o potencjalnej lokalizacji wnioskowanej inwestycji. Konkretyzacja zapisów decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem prawa sąsiedzkiego, o którym mowa w art. 5 ust.1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. — Prawo budowlane, następuje na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

z up. B U R M I S T R Z A

Anna Szafran

Zastępca Kierownika Referatu Nieruchomości,
Inwestycji i Planowania Przestrzennego

(Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Analizę sporządziła:

mgr inż. arch. Beata Bączyk