

WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2							
DO DECYZJI NR 42/2024 (NliPP.6730.20.2024.MB) z dnia 12.04.2024r.							
CZĘŚĆ	TEKSTOWA	WYNIKÓW	ANALIZY	FUNKCJI	ORAZ	CECH	ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU							

Dotyczy wniosku z dnia 26.01.2024r., uzupełnionego pismem z dnia 07.02.2024r. (data wpływu: 09.02.2024r.), złożonego przez PVE 226 Sp. z o. o. z siedzibą ul. Chodkiewicza 7/1C, 85-065 Bydgoszcz, dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznych i magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki o nr ewid. 7 położonej w obrębie geodezyjnym Pożarowo, gmina Wronki.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy do 11 MW, maksymalnej wysokości instalacji po montażu – 5 m i powierzchni instalacji fotowoltaicznej – do 104430 m² oraz budowę: do 11 szt. kontenerowych magazynów energii o maksymalnej wysokości 5 m i powierzchni do 50 m² każdy; do 11 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 5 m i powierzchni do 50 m² każda; maksymalnie 154 szt. inwerterów; niezbędnej infrastruktury technicznej i towarzyszącej.

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

Teren inwestycji jest objęty formami ochrony przyrody – obszar chronionego krajobrazu Puszcza Notecka, na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023r., poz. 1336 ze zm.); teren nie 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 2022r., poz. 840 ze zm.); teren inwestycji (działka o nr ewid. 7 obręb Pożarowo) nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zdefiniowanymi w art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

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 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - 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 – nie dotyczy,
 - sieć wodociągowa – nie dotyczy,
 - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
2. teren objęty decyzją posiada klasoużytek: RV, RIVb, RIVa - wg wypisu z rejestru gruntów,
3. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
4. 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 – 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.

Analizę sporządziła:

mgr inż. arch. Beata Bączyk

z up. B U R M I S T R Z A
Marlena Hibner-Koza
Kierownik Referatu Nieruchomości,
Inwestycji i Planowania Przestrzennego
(Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)