

## WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

**budowie elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o łącznej mocy do 5 MW**

przewidzianej do realizacji na nw. działkach ewidencyjnych położonych w gminie Sokoły:  
**13/1, 13/2 – obręb Chomice**

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 2022 r. poz. 503 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) funkcja zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii,
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne – zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - 3) intensywność wykorzystania terenu dla planowanej inwestycji – powierzchnia terenu inwestycji: do 5,6730 ha,
  - 4) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy (wskazane niżej parametry dotyczą każdego obiektu) – konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne:
    - a) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
    - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: nie dotyczy,
    - c) geometria dachu: nie dotyczy,
    - d) wysokość: nie określono,
  - 5) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy (wskazane niżej parametry dotyczą każdego obiektu) – magazyn energii (do 4 szt.):
    - a) szerokość elewacji frontowej: od 2,44 m do 14 m,
    - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: do 3 m,
    - c) geometria dachu:
      - układ i kąt nachylenia połaci dachowych: nie określono,
      - wysokość głównej kalenicy/najwyższego punktu pokrycia połaci dachowych: do 3 m,

- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określono,
- 6) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy (wskazane niżej parametry dotyczą każdego obiektu) – stacja transformatorowa:
  - a) szerokość elewacji frontowej: nie określono,
  - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie określono,
  - c) geometria dachu:
    - układ i kąt nachylenia połaci dachowych: nie określono,
    - wysokość głównej kalenicy/najwyższego punktu pokrycia połaci dachowych: nie określono,
    - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określono,
- 7) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – pozostałe obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z realizacją inwestycji:
  - a) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
  - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie dotyczy,
  - c) geometria dachu: nie dotyczy,
- 8) 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

**1. 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) dostęp do drogi publicznej – gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 118,
- 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

**2. 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 projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
  - c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
  - d) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
  - e) gospodarka odpadami – zbiórka odpadów do pojemników oraz ich wywóz przez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzanie ścieków bytowych – w oparciu o system toalet przenośnych,

- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) miejsca postojowe – od 1 do 2 miejsc,
- 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony.

**3. 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) na działkach związanych z realizacją planowanej inwestycji znajdują się grunty klasy: RIVa, RIVb, RV, PsIV, PsV, LsIV, N, przy czym teren inwestycji nie obejmuje gruntów leśnych,
- 2) teren inwestycji 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 2022 r. poz. 2409),
- 3) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony.

**4. 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 2022 r. poz. 2409),
  - b) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
  - c) ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633),
  - d) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840),
  - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony.

**5. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu**

- 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony.

W związku z powyższym stwierdza się, iż:

1. projekt decyzji należy uzgodnić z:
  - organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
  - organem właściwym w sprawie ochrony gruntów leśnych,
  - organem właściwym w sprawie 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 zasobów Starostwa Powiatowego w Wysokiem Mazowieckiem.

*Sporządził:*

*mgr inż. arch. xxx*