

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

budowie farmy fotowoltaicznej Waniewo o mocy do 2 MW

przewidzianej do realizacji na nw. działce ewidencyjnej położonej w gminie Sokoły:

187/1 – obręb Waniewo

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) funkcja zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii,
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne – zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 3) intensywność wykorzystania terenu dla planowanej inwestycji:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 1 ha,
 - b) maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu: do 2,4830 ha,
 - 4) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy (wskazane niżej parametry dotyczą każdego obiektu) – konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne (do 4878 szt.):
 - a) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie dotyczy,
 - c) geometria dachu: nie dotyczy,
 - d) wysokość: do 3 m,
 - 5) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – kontenerowa stacja transformatorowa (1 szt.):
 - a) szerokość elewacji frontowej: od 2,5 do 7,2 m,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 2,5 m do 3,5 m,
 - c) geometria dachu:
 - układ i kąt nachylenia połaci dachowych: nie określono,
 - wysokość głównej kalenicy/najwyższego punktu pokrycia połaci dachowych: od 2,5 m do 3,5 m,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określono,
 - 6) 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,
 - 7) 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) dostęp do drogi publicznej – planowana inwestycja przylega do dróg publicznych – powiatowej nr 2060B oraz gminnej (działki nr ewid. 414), przy czym obsługa komunikacyjna, zgodnie ze wskazaniem zamieszczonym we wniosku, odbywać się będzie z drogi publicznej – gminnej (działki nr ewid. 414),
 - 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 – nie dotyczy,
 - c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
 - d) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
 - e) gospodarka odpadami – nie dotyczy,
 - f) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – nie dotyczy,
 - h) miejsca postojowe – nie dotyczy,
 - 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony, przy czym weryfikacji wymaga sposób zaopatrzenia w energię elektryczną oraz sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych.
- 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) na działce związanej z realizacją planowanej inwestycji znajdują się grunty klasy: RV, RVI,
 - 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 z późn. zm.),
 - 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 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 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.),
 - b) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336),
 - 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 z późn. zm.),
 - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478),
 - 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 – 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 2023 r. poz. 1680), 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 2023 r. poz. 977 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 melioracji wodnych,
 - właściwym zarządcą drogi,
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