

## WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

**budowie i montażu farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą**

przewidzianej do realizacji na nw. działkach ewidencyjnych położonych w gminie Sokoły:

**106/3, 107 – obręb Roszki-Ziemaki**

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) linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - 3) intensywność wykorzystania terenu dla planowanej inwestycji – powierzchnia terenu inwestycji: 5,1050 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 attyki: nie dotyczy,
    - c) geometria dachu: nie dotyczy,
    - d) wysokość: do 10 m,
  - 5) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy (wskazane niżej parametry dotyczą każdego obiektu) – stacja transformatorowa (do 2 szt.), magazyn energii (do 2 szt.):
    - a) szerokość elewacji frontowej: od 2 m do 16 m,
    - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 2 m do 5 m,
    - c) geometria dachu:
      - układ i kąt nachylenia połączy dachowych: nie określono,
      - wysokość głównej kalenicy/najwyższego punktu pokrycia połączy dachowych: od 2 m do 5 m,
      - 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 2023 r. poz. 977 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 – powiatowej nr 1859B,
  - 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.).

- 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:
      - na etapie funkcjonowania – z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
      - na etapie realizacji – z indywidualnego źródła – agregatu prądotwórczego,
    - 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 – od 0 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony, przy czym weryfikacji wymaga sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych.
- 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: Br-RIIIb, Br-RIVa, Br-PsIV, RIIIb, RIVa, PsIV, RIVb, RV, przy czym teren inwestycji nie obejmuje gruntów rolnych klasy III,
  - 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.
- 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 z późn. zm.),
    - 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) z uwagi na lokalizację w granicach działek związanych z realizacją planowanej inwestycji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – linie elektroenergetyczne średniego napięcia, na etapie projektowania i realizacji inwestycji szczególnie należy uwzględnić warunki wynikające z:
    - a) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401),
    - b) Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. nr 169 poz. 1650),
  - 3) 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.
- 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 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,
  - 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 ewidencyjnej w skali 1:5000 pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Wysokiem Mazowieckiem:

- zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) granice terenu objętego wnioskiem, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, należy przedstawić na mapie zasadniczej lub, w przypadku jej braku, mapie ewidencyjnej, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000, w postaci: elektronicznej – w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych albo papierowej;
- dla terenu objętego wnioskiem (zgodnie z oświadczeniem wnioskodawcy) nie została założona mapa zasadnicza.

*Sporządził:*

*mgr inż. arch. Łukasz Nitecki*