

WYNIKI ANALIZY WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

Analiza przeprowadzona została na podstawie art. 53 ust. 3, pkt 1 w związku z art. 64 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie art. 61 ust. 1 ww. ustawy.

Cel analizy:

Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 289 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na terenie części działki oznaczonej nr ewid. 13/8, 19/15, obręb Czesławice, gmina Gołańcz.

Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Wnioskowana inwestycja spełnia warunek o którym mowa w art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z tym odstępuje się od wyznaczenia obszaru analizowanego w którym 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 (art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp).

Ustalenia parametrów zabudowy:

W myśl art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do inwestycji polegających na realizacji 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, nie stosuje się wymogów z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 04.02.2014 r. (II OSK 2129/12) *ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie definiuje pojęcia "infrastruktura techniczna". W celu ustalenia jego znaczenia niezbędne jest zatem zastosowanie reguł wykładni prawa. Stosując wykładnię systemową, w tym opierając się na regulacjach zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 102 z 2010 r., poz. 651 ze zm.) oraz ustawie z dnia 7 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. nr 89 z 2006 r., poz. 625 ze zm.) podnieść należy, że art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Z kolei z definicji pojęcia urządzenia zawartej w art. 3 ust. 9 ustawy z dnia 7 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne wynika, że przez urządzenia należy rozumieć urządzenia techniczne stosowane w procesach energetycznych. Zgodnie z art. 3 ust. 7 tej ustawy procesy energetyczne to techniczne procesy w zakresie wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania paliw lub energii. Zatem mając na uwadze powyższe rozwiązania prawne stwierdzić należy, iż urządzenia infrastruktury technicznej to przewody lub urządzenia techniczne stosowane do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej (...). Ponadto pojęcie infrastruktury nie ogranicza się jedynie do urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, ale także obejmuje urządzenia, które służą do jej wytwarzania. Zgodnie z definicją encyklopedyczną infrastruktura techniczna to urządzenia przesyłowe i związane z nimi obiekty w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu itp. Powyższe regulacje, jak również dorobek orzecznictwa sądów administracyjnych, pozwalają stwierdzić, iż inwestycja objęta wnioskiem może być uznana za urządzenie infrastruktury technicznej i stanowi instalację odnawialnego źródła energii. W konsekwencji zaś, skoro stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 powołanej ustawy nie stosuje się do urządzeń infrastruktury i instalacji odnawialnego źródła energii, to tym samym wydanie decyzji dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego nie jest uzależnione od spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej.*

Analiza spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.):

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.	NIE DOTYCZY
Teren ma dostęp do drogi publicznej.	NIE DOTYCZY
Istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego	TAK istniejące uzbrojenie: energia elektryczna: projektowane przyłącze sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapewnieniem Enea Operator Oddział Dystrybucji Poznań, nr ZD/17712/2025 z dnia 04.04.2025 r.; zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy; odprowadzanie ścieków: nie dotyczy.

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 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1.	TAK Teren inwestycji nie jest użytkiem rolnym klas I-III, nie jest gruntem leśnym stanowiącym własność Skarbu Państwa, nie jest pozostałym gruntem leśnym.
Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	TAK
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, 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.	TAK

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3÷6 wyżej wymienionej ustawy, tak więc wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

Opracowanie:	mgr inż. arch. Judyta Hess
	mgr inż. Karolina Draga

Załączniki:

- Załącznik nr 1. Część graficzna analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

BURMISTRZ MIASTA I GMINY GOŁAŃCZ