

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, zostało przyjęte Uchwałą Nr V/28/2015 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 22 lipca 2015 r., zmienionego uchwałą nr XX/200/2021 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

2. Stan faktyczny i prawny.

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działkach o numerach ewidencyjnych 47, obręb Kulany, 18/6, 21, 12, 17/2, obręb Wieczfnia Kościelna, gmina Wieczfnia Kościelna.

Stan faktyczny i prawny działek objętych inwestycją jest zgodny z wypisem z rejestru gruntów stanowiącym materiał dowodowy znajdujący się w aktach sprawy.

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 –5A USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. W związku z tym, że planowana inwestycja polegająca na budowie elektrowni fotowoltaicznej stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.), odstępuje się od analizy wynikającej z treści art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego – zapotrzebowanie na media określono w ust. 2 lit. c decyzji;
 - 2) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) – planowana inwestycja nie obejmuje gruntów chronionych,
 - 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 4) zamierzenie budowlane nie znajduje się na 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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.
3. Wnioski do analizy:
 - 1) dopuszcza się budowę fotowoltaicznej o maksymalnej mocy przyłączeniowej 18 MW, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 2600,0 m²,
 - 2) maksymalna powierzchnia elektrowni – 17,4400 ha,
 - 3) maksymalna liczba paneli fotowoltaicznych – 36000,0 szt.,
 - 4) kontenery techniczne, w maksymalnej ilości 9 szt., o maksymalnej powierzchni zabudowy 40,0 m² każdy,
 - 5) maksymalna wysokość kontenera – 4,0 m,
 - 6) magazyn energii, w maksymalnej ilości 4 sztuk, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 120,0 m² każdy,
 - 7) maksymalna wysokość magazynu energii – 4,0 m,
 - 8) infrastruktura towarzysząca, w tym: konstrukcje i elementy montażowe, okablowanie solarne, układy pomiarowo-zabezpieczające, linie kablowe, ogrodzenie, drogi wewnętrzne, itp.,
 - 9) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie ustala się,
 - 10) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
 - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym.

Analizę sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WOJT

mgr inż. Mariusz Gębala