

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr PM.6730.65.2023.PP2

Na podstawie art. 61 ust. 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm., zwanego dalej „rozporządzeniem”), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), przepisami odrębnymi oraz inwentaryzacją terenu, na wniosek **Elektrownia Kamienica Sp. z o.o., Aleje Jerozolimskie 98, 00-807 Warszawa, z dnia 12 czerwca 2023 r. (data wpływu: 13 czerwca 2023 r.), uzupełniony pismem z dnia 20 września 2023 r. (data wpływu: 28 września 2023 r.), dnia 9 października 2023 r. oraz pismem z dnia 18 października 2023 r. (data wpływu: 20 października 2023 r.), w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie parku solarnego o mocy do 90 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na części działek o nr ewid. 17, 19, 20, 21, obręb Nowe, gmina Wągrowiec, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy, ustalono co następuje:**

Planowana inwestycja polegająca na budowie parku solarnego składającego się z paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 90 MW zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest inwestycją, która wymaga ustalenia jej rozmieszczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. W myśl art. 10 ust. 2a ustawy, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem: wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz urządzeń innych niż wolnostojące. Na dalszym etapie planowania zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy, granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Należy mieć również na uwadze, że realizacja przedmiotowej inwestycji spowoduje zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu i zmieni jego funkcję. Spowoduje, że powstanie teren zabudowany, wykorzystywany dla celów produkcyjnych, związanych z produkcją (wytwarzaniem) energii elektrycznej. Jako argument w tym zakresie przywołuje się m.in. fakt zaliczenia systemów fotowoltaicznych do zabudowy przemysłowej w przepisie § 3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

W związku z powyższym dla planowanej inwestycji dotyczącej budowy farmy fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 500 kW, należy zastosować przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy. Stanowisko to znajduje uzasadnienie w aktualnym orzecznictwie sądowoadministracyjnym, m.in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z 6 maja 2021 r. sygn. akt II SA/Bd 994/20, wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 25 kwietnia 2022 r. sygn. akt II SA/Gl 450/22, wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 18 sierpnia 2021 r. sygn. akt II SA/Po 672/20 oraz w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 25 października 2022 r. sygn. akt II SA/Po 347/22.

- 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:** w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy, wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, tj. 2284,5 m (3 x 761,5 m) i przeprowadzono na nim

analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, tj. gminnej drogi wewnętrznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 5, obręb Nowe. Wyznaczono minimalny obszar analizowany, ponieważ jest on spójny pod względem funkcjonalnym i krajobrazowym.

2. Rodzaj inwestycji (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy): instalacja odnawialnego źródła energii, zabudowa produkcyjna.

3. Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem: teren niezabudowany.

4. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy

- pkt 1 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,
- pkt 2 dostęp do drogi publicznej,
- pkt 3 istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- pkt 4 teren nie wymaga 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,
- pkt 5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- pkt 6 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 2023 r. poz. 1680 ze 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.

5. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

Numer geod. działki	Funkcja zabudowy	Linia zabudowy [m]	Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu [%]	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub okapu [m]	Wysokość kalenicy lub attyki [m]	Geometria dachu	Układ kalenicy
OBRĘB NOWE								
16/21	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
16/18	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
16/17	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	-	-	-	-	-

16/15	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
16/14	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
39/22	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
61/17	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
65	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
63	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
49/3	zabudowa usług sportu i rekreacji	-	-	-	-	-	-	-
49/4	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
25/14	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
51/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
51/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
55/14	zabudowa produkcyjna	43,5	4,0	24,0	6,0	6,0	płaski	-
55/21	instalacja odnawialnego źródła energii, zabudowa produkcyjna	30,0	0,1	2,5	2,5	2,5	płaski	-
OBREB BARTODZIEJE								
28/19	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
174/7	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
174/6	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
174/4	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
28/3	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
29/8	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-

29/9	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
30/8	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
155/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
158/1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
159/1, 159/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
160	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
161	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
162	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
31/4	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
166	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
167	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
168/1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
169/1, 33/24	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
33/23	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
177	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
32/2	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
33/34	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
33/19	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-

33/18	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
33/38	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
178	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
33/45	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/24	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/35	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/36	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/25, 18/54	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/41	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/96	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/43	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/53	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/50	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/49	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/26	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/27	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/29	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/30	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/32	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
18/33	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-

18/78	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
173/14	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
173/12	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
OBREB KAMIENICA								
139/2	zabudowa produkcyjna	102,0	16,7	70,0	3,5	7,0	dwuspadowy 25°	równoległy do frontu terenu
		133,0		70,0	3,5	7,0	dwuspadowy 25°	równoległy do frontu terenu
		164,0		70,0	3,5	7,0	dwuspadowy 25°	równoległy do frontu terenu
		197,0		70,0	3,5	7,0	dwuspadowy 25°	równoległy do frontu terenu
139/3	zabudowa produkcyjna	31,0	12,2	4,0	6,0	6,0	płaski	-
		3,0		6,5	2,5	2,5	jednospadowy 15°	-
		26,0		11,0	4,0	4,0	płaski	-
		69,0		12,0	2,5	4,0	dwuspadowy 25°	prostopadły do frontu terenu
		92,0		43,0	3,5	7,0	dwuspadowy 25°	równoległy do frontu terenu
		133,0		7,0	3,5	3,5	płaski	-
		168,0		64,0	3,5	7,0	dwuspadowy 25°	równoległy do frontu terenu
		198,0		64,0	3,5	7,0	dwuspadowy 25°	równoległy do frontu terenu
		69,0		70,0	3,5	7,0	dwuspadowy 25°	równoległy do frontu terenu
		27,5		32,0	3,0	3,5	dwuspadowy 15°	równoległy do frontu terenu
		20,0		4,5	2,5	2,5	płaski	-
		47,0		8,5	3,0	3,0	płaski	-
124/1	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
123/6	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
118/1	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-

118/2	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
117/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
117/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
116	zabudowa usługowa	-	-	-	-	-	-	-
136	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
115/1	zabudowa usługowa	-	-	-	-	-	-	-
113	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
103/1	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
102	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	-	-	-	-	-	-	-
100	zabudowa usługowa	-	-	-	-	-	-	-
68/1	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
71/5	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
71/7	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
71/3	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
72	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
74/10	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
74/50	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-

74/49	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
74/23	zabudowa usługowa	-	-	-	-	-	-	-
74/16	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
74/54	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
74/47	zabudowa rekreacji indywidualnej	-	-	-	-	-	-	-
74/48	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
74/39	zabudowa rekreacji indywidualnej	-	-	-	-	-	-	-
74/40	zabudowa rekreacji indywidualnej	-	-	-	-	-	-	-
74/13	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
74/22	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
74/1	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-
74/3	zabudowa rekreacji indywidualnej	-	-	-	-	-	-	-
74/35	zabudowa rekreacji indywidualnej	-	-	-	-	-	-	-
74/34	zabudowa usługowa	-	-	-	-	-	-	-
77/3	zabudowa usług sportu i rekreacji	-	-	-	-	-	-	-
77/1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
79	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
78/10	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
78/9	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	-	-	-	-	-
108	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	-	-	-	-	-	-	-

6. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)

- dostęp do drogi publicznej - powiatowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 43, poprzez gminną drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 5

7. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- sieć wodociągowa – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej nr WP/226/09/2023 z dnia 1 września 2023 r. wydanymi przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu,
- sieć elektroenergetyczna – zaopatrzenie w energię elektryczną na potrzeby własne farmy z instalacji fotowoltaicznej
- sieć kanalizacji sanitarnej – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci kanalizacyjnej nr KP/227/09/2023 z dnia 1 września 2023 r. wydanymi przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu

8. Ustalenie czy wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany obszar stanowią grunty orne – RIVa, RIVb, RV, RVI. Przedmiotowa inwestycja nie obejmuje użytków rolnych klasy I-III, ani użytków leśnych, zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

9. Ustalenie czy dla przedmiotowej inwestycji mają zastosowanie przepisy odrębne

Inwestycja zlokalizowana jest w obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 27. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Powierzchnia wnioskowanego terenu wynosi do 84,4697 ha. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może zostać stwierdzony. Decyzją z dnia 8 grudnia 2020 r., znak: OŚM.6220.4.2020.OŚ2, zmienioną decyzją z dnia 8 marca 2023 r., znak: OŚM.6220.29.2021.OŚ2, Wójt Gminy Wągrowiec określił środowiskowe uwarunkowania dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

10. Ustalenie czy 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 2023 r. poz. 1680 ze 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
- Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza ww. obszarami.

Wągrowiec, listopad 2023 r.

Analizę sporządziła: mgr inż. Katarzyna Milczarek, spełniająca warunek art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. Wójta
Jerzy Łukaszczyk
Zastępca Wójta Gminy

