

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na części działek o nr ewid. 17, 19, 20, 21, obręb Nowe, gmina Wągrowiec,

wykonana na podstawie § 9 ust. 2 rozporządzenia 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”), w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 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”).

Wniosek inwestora obejmuje budowę parku solarnego składającego się z paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 90 MW, na terenie o powierzchni do 84,4697 ha.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obszar objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, zabudowy usług sportu i rekreacji, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, zabudowy produkcyjnej oraz instalacji odnawialnego źródła energii,
- b) linia zabudowy istniejących budynków produkcyjnych:
 - budynki zlokalizowane są w odległości od 3,0 m do 198,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną,
- c) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - wartość wskaźnika kształtuje się od 0,1% do 16,7%,
 - średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 8,3%,
- d) szerokość elewacji frontowej istniejących budynków produkcyjnych:
 - szerokość elewacji frontowej kształtuje się od 2,5 m do 70,0 m,
 - średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 35,2 m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 28,1 m do 42,2 m,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejących budynków produkcyjnych: od 2,5 m do 6,0 m,
- f) wysokość istniejących budynków produkcyjnych: od 2,5 m do 7,0 m,
- g) geometria dachów istniejących budynków produkcyjnych: występują dachy płaskie oraz dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie nachylenia 15° - 25°.

W zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy, ustalono co następuje:

1. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy

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 – SPEŁNIONY

Na podstawie oceny stanu faktycznego, dokonanego w analizie urbanistycznej, stwierdzić należy, że wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy - analizowane działki zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej 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.

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem, w następujący sposób:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna – w odległości 8 m od granicy z działką o nr ewid. 5;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy:
 - powierzchnia terenu przeznaczona pod realizację Głównego Punktu Odbioru SN/WN: $1,0 \text{ m}^2 - 3000,0 \text{ m}^2$,
 - budynku do obsługi oraz utrzymania parku solarnego wraz z magazynem: $35,0 \text{ m}^2 - 150,0 \text{ m}^2$,
 - każdej z planowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych SN/nm: $8,0 \text{ m}^2 - 35,0 \text{ m}^2$,
 - stacji rozdzielczej SN wraz z wyposażeniem: $8,0 \text{ m}^2 - 40,0 \text{ m}^2$;
- 3) szerokość elewacji frontowej:
 - zabudowy kubaturowej na terenie Głównego Punktu Odbioru SN/WN: $3,0 \text{ m} - 38,0 \text{ m}$;
 - budynku do obsługi oraz utrzymania parku solarnego wraz z magazynem: $3,0 \text{ m} - 35,0 \text{ m}$,
 - każdej z planowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych: $2,0 \text{ m} - 12,0 \text{ m}$,
 - stacji rozdzielczej SN wraz z wyposażeniem: $2,0 \text{ m} - 12,0 \text{ m}$;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu:
 - zabudowy kubaturowej na terenie Głównego Punktu Odbioru SN/WN: $4,0 \text{ m} - 6,0 \text{ m}$,
 - budynku do obsługi oraz utrzymania parku solarnego wraz z magazynem: $4,0 \text{ m} - 6,0 \text{ m}$,
 - każdej z planowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych: $2,0 \text{ m} - 4,0 \text{ m}$,
 - stacji rozdzielczej SN wraz z wyposażeniem: $2,0 \text{ m} - 4,0 \text{ m}$;
- 5) wysokość:
 - zabudowy kubaturowej na terenie Głównego Punktu Odbioru SN/WN: $4,0 \text{ m} - 6,0 \text{ m}$,
 - budynku do obsługi oraz utrzymania parku solarnego wraz z magazynem: $4,0 \text{ m} - 6,0 \text{ m}$,
 - każdej z planowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych: $2,0 \text{ m} - 4,0 \text{ m}$,
 - stacji rozdzielczej SN wraz z wyposażeniem: $2,0 \text{ m} - 4,0 \text{ m}$,
 - konstrukcji wsporczej z panelami fotowoltaicznymi: $1,0 \text{ m} - 5,0 \text{ m}$;
- 6) geometria dachu: zabudowy kubaturowej na terenie Głównego Punktu Odbioru SN/WN, budynku do obsługi oraz utrzymania parku solarnego wraz z magazynem, każdej z planowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych, stacji rozdzielczej SN wraz z wyposażeniem: dach płaski albo stromy jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci $0^\circ - 20^\circ$.

2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy

teren ma dostęp do drogi publicznej – SPEŁNIONY

Wnioskowany obszar spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy, gdyż teren ma dostęp do drogi publicznej - powiatowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 43, poprzez gminną drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 5.

3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy

istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – SPEŁNIONY

Planowana inwestycja spełnia przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy

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 – SPEŁNIONY

Wnioskowane przedsięwzięcie spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy. Przedmiotowy teren 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.).

5. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy

decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – SPEŁNIONY

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

6. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy

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 – SPEŁNIONY,*
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – SPEŁNIONY,*
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – SPEŁNIONY*

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – inwestycja zlokalizowana jest poza wyżej wymienionymi obszarami.

ROZSTRZYGNĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie przepisów rozporządzenia 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.

Załącznik: część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:5000 (oryginał w aktach sprawy)

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
[Podpis]
Sierż. Łukaszczuk
Zastępca Wójta Gminy

