

I. ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT. 1 – 6

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

(na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. – Dz.U.Nr.164, poz. 1588)

wnioskodawca:

Runowo PV Sp. z o.o.

Plac Powstańców Warszawy 2, 00-030 Warszawa

1. **Inwestycja:** budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 40MW wraz z infrastrukturą techniczną.
2. **Lokalizacja:** teren działek o nr ewid. 178/1, 237, 243/1, 248/1, 248/2, 248/3, 248/4, 249, 250/2, 284/2, 284/5, obręb Runowo, gm. Wągrowiec.
3. **Wyznaczenie obszaru analizowanego:** w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii map zasadniczych dołączonych 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 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.
Wskazać należy, iż zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii. Biorąc powyższe pod uwagę w niniejszej sprawie odstąpiono od wyznaczenia obszaru analizowanego.
4. **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):** urządzenia infrastruktury technicznej – instalacje odnawialnego źródła energii.
5. **Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem:** teren niezabudowany.
6. **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.

7. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii.

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

- **dostęp do drogi publicznej** - zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii.

9. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- **sieć elektroenergetyczna** – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator nr ZD/7222/2024 z dnia 07.05.2024r., i/lub z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- **sieć wodociągowa** – nie dotyczy,
- **sieć kanalizacji sanitarnej** – nie dotyczy.

10. 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 2024 r., poz. 82), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany obszar stanowią pastwiska – PsIV, PsV, PsVI, łąki – ŁV, rowy – W oraz grunty orne – RV. 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.

11. Ustalenie czy dla przedmiotowej inwestycji mają zastosowanie przepisy odrębne

Część terenu inwestycji zlokalizowana jest w obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 14.

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Welny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”.

Powierzchnia wnioskowanego terenu wynosi 38,65 ha. Planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wójt Gminy Wągrowiec decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 30.04.2024 r. znak OŚM.6220.30.2022.OŚ określił środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia,

12. 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.


dr Małgorzata Chmielarz

II. WYNIKI ANALIZY

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT. 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

(na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. – Dz.U.Nr.164, poz. 1588)

- 1. Inwestycja:** budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 40MW wraz z infrastrukturą techniczną.
- 2. Lokalizacja:** teren działek o nr ewid. 178/1, 237, 243/1, 248/1, 248/2, 248/3, 248/4, 249, 250/2, 284/2, 284/5, obręb Runowo, gm. Wągrowiec.

3. Wniosek Inwestora:

	WNIOSKOWANE PARAMETRY
Funkcja terenu	Urządzenia infrastruktury technicznej – instalacje odnawialnego źródła energii
Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki	Powierzchnia zabudowy wynosząca maksymalnie 204 050 m ²
Szerokość elewacji frontowej	1,0 m – 5,0 m dla kontenerowej stacji transformatorowej i baterijnego magazynu energii, 1,0 m – 10,0 m dla stacji GPO;
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki	1,0 m – 10,0 m dla kontenerowej stacji transformatorowej i baterijnego magazynu energii, 1,0 m – 5,0 m dla stacji GPO;
Geometria dachu	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych: dach płaski do 12°, Wysokość kalenicy: 1,0 m – 10,0 m dla kontenerowej stacji transformatorowej i baterijnego magazynu energii, 1,0 m – 5,0 m dla stacji GPO;

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. Dz.U.Nr.164, poz. 1588 :

	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	WYNIKI ANALIZY; USTALONO:
Funkcja terenu	Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii	Urządzenia infrastruktury technicznej – instalacje odnawialnego źródła energii
Linia zabudowy	- II -	Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0m od granicy z drogą publiczną powiatową Nr 1605P o nr ewid. działek 177 i 255 Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0m od granicy z drogą publiczną gminną Nr 215546P o nr ewid. działki 255
Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki	- II -	Nie więcej niż 204 050 m ² , w tym: powierzchnia zabudowy pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej: 1,0 m ² – 50,0 m ² , powierzchnia zabudowy pojedynczego baterijnego magazynu energii 1,0 m ² – 77,5m ² , powierzchnia zabudowy stacji GPO: 1,0m ² - 350,0m ² ;
Szerokość elewacji frontowej	- II -	1,0 m – 5,0 m dla kontenerowej stacji transformatorowej i baterijnego magazynu energii, 1,0 m – 10,0 m dla stacji GPO;
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki	- II -	1,0 m – 10,0 m dla kontenerowej stacji transformatorowej i baterijnego magazynu energii, 1,0 m – 5,0 m dla stacji GPO;
Geometria dachu	- II -	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych: dach płaski do 12°

Wysokość kalenicy: 1,0 m – 10,0 m dla kontenerowej stacji transformatorowej i baterijnego magazynu energii, 1,0 m– 5,0 m dla stacji GPO;

5. Wyniki analizy w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt.1-6 ustawy o planowaniu przestrzennym:

Funkcja, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 <u>nie stosuje się</u> dla instalacji odnawialnego źródła energii
Dostęp do drogi publicznej	Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 <u>nie stosuje się</u> dla instalacji odnawialnego źródła energii
Uzbrojenie terenu	Energia elektryczna – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator nr ZD/7222/2024 z dnia 07.05.2024r., i/lub z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, Woda – nie dotyczy, Ścieki bytowe – nie dotyczy; <i>Warunek spełniony</i>
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	Nie <i>Warunek spełniony</i>
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak <i>Warunek spełniony</i>
Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: – 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 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, – strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, – strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Tak <i>Warunek spełniony</i>

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy wykazała, że wszystkie warunki wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione:

- a) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy – *zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii*
- b) teren ma dostęp z drogi publicznej - *zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii*
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - **TAK**
- d) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskana przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc - **TAK**
- e) projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi – **TAK**
- f) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - 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 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **TAK**.