

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
NA OBSZARZE ANALIZOWANYM ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST 1-6 UPZP**

1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	
<i>Rodzaj inwestycji</i>	Budowa farmy fotowoltaicznej „PV Miłogoszcz” o mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
<i>Położenie inwestycji</i>	część działki nr 155/6, obręb Miłogoszcz, gmina Rudna
<i>Wnioskodawca / Inwestor</i>	PPE25 Sp. z o.o., ul. Napoleńska 19, 61-671 Poznań
<i>Stan istniejący</i>	działka rolna niezabudowana
2. Zabudowa działki sąsiedniej (art. 61 ust. 1 pkt 1)	
nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp	
3. Dostęp terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)	
<i>Dostęp do drogi publicznej</i>	nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp
<i>Energia elektryczna</i>	poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci
<i>Zaopatrzenie w wodę</i>	nie dotyczy
<i>Ścieki bytowe</i>	nie dotyczy
<i>Wody opadowe</i>	zgodnie z przepisami odrębnymi
<i>Odpady stałe</i>	zgodnie z przepisami odrębnymi
<i>Zaopatrzenie w ciepło/Gaz</i>	nie dotyczy
4. Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)	
Inwestycję planuje się na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolami RIVa, RIVb, RV, ŁIV oraz ŁVI o łącznej powierzchni ok. 4,0785 ha. Cała działka nr 155/6 zawiera użytki o symbolach RIVa, RIVb, RV, ŁIV oraz ŁVI o łącznej powierzchni 4,1600 ha. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) teren nie wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze. Teren może wymagać wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej – kwestia ta badana jest przez właściwego miejscem starostę i następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę albo dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.	
5. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)	
Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	
6. Występowanie w obszarach z zakazem, strefach kontrolowanych i stref bezpieczeństwa (art. 61 ust. 1 pkt 6)	
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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), 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.	
7. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)	
Podążając za art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) dalej <i>upzp</i>, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a <i>upzp</i>, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Zgodnie z art. 61 ust. 3 <i>upzp</i> przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się między innymi do instalacji odnawialnego źródła energii. Nie zachodzi zatem konieczność wyznaczania obszaru analizowania ani analizy zabudowy w obszarze analizowanym.	

8. Wyniki analizy – ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)													
Planowana podstawowa i uzupełniająca funkcja zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Intensywność zabudowy	Maksymalna	Minimalna	Szerokość elewacji frontowej	Maksymalna wysokość zabudowy	Rodzaj głównego dachu	Układ głównych połaci	Kąt nachylenia głównych połaci dachu	Kierunek głównej kalenicy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej		
			Nadziemna intensywność zabudowy										
Zabudowa produkcyjna – moduły fotowoltaiczne	ze względu na rodzaj inwestycji nie ustala się												
kontenerowe stacje transformatorowe	nie ustala się					3,0 m	dowolny	dowolny	do 12°	nie ustala się	80%		
kontenerowe magazyny energii													

Opracowała: mgr inż. Sara Winiarczyk