

ANALIZA

WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

Investor: PVE 142 Sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 4/10, 85-236 Bydgoszcz

1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja :

- 1.1. Rodzaj inwestycji – Budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 7 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nie przekraczającej 7MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
- 1.2. Lokalizacja – obręb **Żytowiecko**, dz. ozn. nr geod. **68, 81/58, 81/59, 81/60, 81/78**

2. Podstawa prawna analizy :

- 2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741),
- 2.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),
- 2.3. Rozporządzenie 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. Nr 164, poz. 1589).

3. Charakterystyka obszaru analizowanego:

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizowanego sporządza się analizę funkcji oraz cech zabudowy zagospodarowania terenu.

Analizą objęto przedmiotowe działki o nr geod. **68, 81/58, 81/59, 81/60, 81/78** i obszar wokół nich w obrębie miejscowości **Żytowiecko**.

Powierzchnia całkowita obszaru inwestycji (w liniach rozgraniczających) - ok. 5,2 ha, obszar inwestycji obejmuje dwie odrębnie położone tereny inwestycji:

Nr 1 obejmujący dz. nr ewid. **68** oraz Nr 2 obejmujący dz. nr ewid. **81/60, 81/58, 81/59, 81/78** znajdujące się w obrębie geodezyjnym **Żytowiecko**, - łączna moc farmy fotowoltaicznej będzie osiągnięta etapowo z podziałem na mniejsze jednostki mocy, których łączna moc sięgnie wnioskowanej maksymalnej mocy przedsięwzięcia lub jako jeden obiekt w całości.

Działki nr ewid. 68, 81/58, 81/59, 81/60, stanowią grunt rolny, działka nr ewid. 81/78 jest rowem

Działki objęte wnioskiem otoczone są przez tereny które również stanowią grunty rolne

Działka nr ewid. 68, graniczy

- od strony północno – zachodniej z dz. nr ewid. 62/4 - zabudowa zagrodowa,
- od zachodu z dz. nr ewid. 62/3 – zabudowania gospodarcze po byłym gospodarstwie rolnym oraz dz. nr ewid. 63 – zabudowa zagrodowa.

Inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii, w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii Do instalacji odnawialnego źródła energii mają zastosowanie przepisy art. 61 ust. 3 ustawy, które wyłączają obowiązek badania zasady dobrego sąsiedztwa"(art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy).

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust 1 pkt 1: uznaje się za SPEŁNIONY.

Działka nr ewid. 68 przylega do drogi wewnętrznej własności gminy Poniec (dz. nr 79), pozostałe działki przylegają do drogi wewnętrznej własności Gminy Poniec (dz. nr ewid. 330).

Inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii, w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii. Do instalacji odnawialnego źródła energii mają zastosowanie przepisy art. 61 ust. 3 ustawy, które wyłączają obowiązek badania dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2: uznaje się za SPEŁNIONY.

Obszar inwestycji obejmuje działki nr ewid. 68, 81/60, 81/58, 81/59, 81/78. Wg. ewidencji gruntów i budynków działki stanowią grunty rolne: grunty orme klasy RIVA, RIVB, RV, RVI, oraz grunty pod rowami. Grunty nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie ich na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), ponieważ nie stanowią użytków rolnych klas I-III.

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4: SPEŁNIONY

Powierzchnia zabudowy, rozumiana zgodnie z treścią § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839), przekracza powierzchnię 1,0 ha (wynosi ok. 5,2 ha). W związku z powyższym inwestycję zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 tego rozporządzenia. Dla przedsięwzięcia Burmistrz Ponieca wydał decyzję znak: **ROŚ.6220.13.2020** z dnia 2021.01.20, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Jednocześnie w tej decyzji Burmistrz Ponieca określił istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja jest położona na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych - Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych Nr 16 numer obszaru AZP: 65-27, 65-28, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

Inwestor wystąpił z wnioskiem dnia 3 lutego 2020 r., do Burmistrza Ponieca o ustalenie warunków zabudowy dla w/w inwestycji.

Do wniosku dołączono:

- kopię mapy do celów projektowych w skali 1 : 1000 – czysty podkład,
- kopię mapy do celów projektowych w skali 1 : 1000 – z naniesioną lokalizacją inwestycji,
- wydruki z rejestru gruntów z dnia 05.03.2021 r.

Burmistrz Ponieca pismem dnia **12.03.2021 r.**, znak sprawy **GP 6730.8.2021** zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

4. Wyniki analizy:

Po wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich, ustalono zgodnie z wnioskiem Inwestora

obiekt - elektrownia fotowoltaiczna:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1:2000,
- zespół obiektów infrastruktury technicznej tworzących Farmę elektrowni fotowoltaicznej, zajmujący łącznie obszar maksymalnie do 5,20 ha,
- moc elektrowni fotowoltaicznej – maksymalnie do 7,00 MW,
- wysokość zespołów paneli – do 5,00 m, panele fotowoltaiczne zamontowane do stojaków – konstrukcja wspornicza, posadowiona bezpośrednio na gruncie.

obiekt – prefabrykowany kontener stacji transformatorowej – max 7 szt.:

- wysokość całkowita – do 4,00 m,
- szerokość zewnętrzna – do 7,00 m,
- długość zewnętrzna – do 7,00 m,
- geometria dachu – dach płaski.

Infrastruktura techniczna:

- dostępność komunikacyjna – nie dotyczy (zgodnie z art. 61, ust. 3, Ustawy z dn 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – obszar inwestycji przylega do drogi gminnej dz. ozn. Nr ewid 66 oraz do drogi wewnętrznej własności gminy Poniec dz. nr ewid. 330, 79, obręb Żytowiecko.
- zapotrzebowanie na wodę – brak zapotrzebowania,
- uzyskanie warunków przyłączenia projektowanej farmy fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej będzie możliwe po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy
- obiekty kubaturowe będą zasilane poprzez instalację fotowoltaiczną
- zapotrzebowanie na energię gazową – nie dotyczy,
- sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
- sposób odprowadzenia wód opadowych – powierzchniowo po terenie nieutwardzonym działki.

5. Wymagania ze względu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (podstawa: art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.)).

Uzasadnienie

Planowane zagospodarowanie działki będzie kontynuacją funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Realizacja planowanego zamierzenia nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska i zdrowie ludzi, oraz nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

W wyniku analizy ustalono, iż nie ma wynikających z przepisów odrębnych przeszkód do wydania decyzji uwzględniającej wnioszek. Podobnie wydaniu decyzji nie stoi na przeszkodzie stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ze względu na specyfikę inwestycji uznaje się za bezzasadne sporządzanie analizy graficznej.

BURMISTRZ

Jacek Władysławski

15.04.2021 r.

