

DECYZJA Nr 2/2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13.10.2021 r. złożonego przez Projekt-Solartech Development Sp. z o. o., ul Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki nr 143/4, obręb 0019 Upadły

ustalam

na rzecz Projekt-Solartech Development Sp. z o. o. ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki nr 143/4, obręb 0019 Upadły, gmina Golczewo.

1. Rodzaj inwestycji

Instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610, z późn. zm.), o których mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

- 2.1. Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609, z późn. zm.).
- 2.2. Inwestycję należy zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.).
- 2.3. Do działki budowlanej należy zapewnić dojazd i zachować odległości zabudowy od granic działki i zabudowy na działkach sąsiednich.
- 2.4. Należy przewidzieć na terenie własnym inwestora miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz zachować obowiązujące odległości.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego
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. Nr 164, poz. 1588) ustala się:

- 3.1. **forma zabudowy** - panele fotowoltaiczne zamontowane do stołów zakotwione bezpośrednio w gruncie za pomocą stalowych ocynkowanych słupów wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- 3.2. **linia zabudowy** – nie wyznacza się,
- 3.3. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – do 2,13 ha terenu objętego wnioskiem, obszar położony bezpośrednio pod ogniwami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią czynną biologicznie za wyjątkiem powierzchni przeznaczonej pod stacje transformatorowe oraz powierzchnię rzutu słupów konstrukcyjnych.
- 3.4. **szerokość elewacji frontowej** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
- 3.5. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub atyki)** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy.
- 3.6. **geometria dachu** - ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
- 3.7. **wysokość planowanych paneli fotowoltaicznych (całość konstrukcji)** - do 5,0 m n.p.t.

3.8. **stacja transformatorowa** – jedna lub dwie (budynek kontenerowy o powierzchni zabudowy jednej stacji do 50,0 m², wysokość do 4,0 m, dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy).

4. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu

4.1 Uwzględniając przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn. zm.) należy tak zaprojektować i wykonać inwestycję, która nie będzie miała negatywnego oddziaływania na środowisko, a w szczególności na wody podziemne, gleby i szatę roślinną.

4.2 Teren inwestycji usytuowany jest poza obszarami chronionymi w tym poza obszarami Natura 2000 zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, z późn. m.).

4.3 Projektując urządzenia należy uwzględnić istniejące systemy melioracyjne, a także przy robotach ziemnych chronić warstwy ornopróchnicze gleb wg obowiązujących zasad prowadzenia wykopów ziemnych.

4.4 Roboty ziemne prowadzone w pobliżu drzew należy tak prowadzić, aby nie naruszyć systemów korzeniowych. Ogólnie obowiązuje maksymalna zasada ochrony zieleni.

4.5 Planowaną inwestycję należy projektować i budować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.

4.6 W przedsięwzięciu nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń do środowiska.

4.7 W rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54b planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4.8 Inwestycja powinna być zaprojektowana i wykona zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 9.06.2021 r. znak ZOS.6220.1.2021.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze ochrony zabytków i nie jest objęty ochroną konserwatorską w związku z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, z późn. zm.).

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

6.1. Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi wewnętrznej położoną w działce nr 143/1.

6.2. Zaopatrzenie w wodę – planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę. Do celów konserwacji modułów zapotrzebowanie na wodę za pomocą dostaw wody z zewnątrz.

6.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie odprowadzania ścieków.

6.4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - odprowadzane do gruntu w granicach terenu objętego wnioskiem. Czynności związane z myciem paneli należy prowadzić samą wodą bez użycia środków chemicznych.

6.5. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – wszystkie odpady powstające w fazie budowy i eksploatacji inwestycji, należy segregować i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami (uchwała nr XXIV/189/2021 z dnia 15.01.2021 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Golczewo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2021 r. poz. 641).

6.6. Zapotrzebowanie na energię elektryczną – do 20kW realizowane z przyłączy SN na podstawie warunków wydanych przez zarządcę sieci.

6.7. Przyłączenie planowanych paneli do istniejącej sieci elektroenergetycznej należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez gestora sieci oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623, z późn. zm.).

6.8. Planowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym uzbrojeniem, a w przypadku wystąpienia takiej kolizji sieci infrastruktury technicznej należy przebudować na warunkach określonych przez gestorów.

6.9. Planowaną inwestycję należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

7.1. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, nie może spowodować pogarszania warunków użytkowania przyległych nieruchomości.

7.2. Obowiązuje zakaz prowadzenia działalności wykraczającej uciążliwością poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

8. Ochrona według przepisów odrębnych

8.1. Teren działki nr 143/4 nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.

8.2. Teren działki nr 143/4 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb oraz nieużytki o łącznej powierzchni 2,1343 ha, które to grunty zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić do Starosty Kamieńskiego o wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

10. Okres ważności decyzji

Decyzja jest ważna bezterminowo, o ile nie zostanie stwierdzone jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

11. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji – załącznik nr 2.

U Z A S A D N I E N I E

Wnioskiem z dnia 13.10.2021 r. Projekt-Solartechnik Development Sp. z o. o., ul. Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki nr 143/4, obręb 0019 Upadły.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczy terenu, na którym brak jest planu miejscowego. Dla terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zamiar inwestycyjny nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi. W takim przypadku, decyzje o warunkach zabudowy wydaje się w oparciu o art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja została wydana na wniosek zainteresowanego. Każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich – art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki zabudowy spełniają wymagania zawarte we wniosku o wydanie decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną - mgr Rafała Tokarskiego zgodnie z art. 60 ust. 4 na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie instalacji fotowoltaicznej na podstawie art. 61 ust. 3 ww. ustawy zwolniona jest z warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii ponieważ zalicza się do odnawialnych źródeł energii.

W odniesieniu do pozostałych przesłanek:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia,
- 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 - teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - jest zgodna.

W związku z powyższym stwierdza się, że warunki o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 zostały spełnione.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje burmistrz po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, w związku z tym projekt decyzji został uzgodniony ze Starostą Kamieńskim oraz Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gryficach.

Przed wydaniem decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami.

P o u c z e n i e

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Do ustaleń zawartych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji, o ile nie zostały jednoznacznie określone, mają zastosowanie w szczególności następujące przepisy:

- 1) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376);
- 2) ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990);
- 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351);
- 4) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326);
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn. zm.);
- 6) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, z późn. zm.);
- 7) 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. Nr 164, poz. 1588);
- 8) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609, z późn. zm.);
- 9) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719);

10) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie Pl. Batorego 4, za pośrednictwem Burmistrza Golczewa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

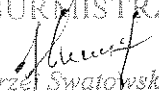
Załączniki:

- Nr 1 – załącznik graficzny na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
Nr 2 – analiza z wynikami dot. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Otrzymują:

1. Projekt-Solartech Development Sp. z o. o.
Ul. Barlickiego 2,
97-200 Tomaszów Mazowiecki
adres korespondencyjny
Ul. Metalowców 15A, piętro 2
44-109 Gliwice
2. Strona postępowania wg rozdzielnika
3. Gmina Golczewo
Ul. Zwycięstwa 23
72-410 Golczewo
4. Skarb Państwa
Starosta Kamieński
Ul. Wolińska 7b
72-400 Kamień Pomorski
5. Skarb Państwa
Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy
Ul. Bronowicka 41
71-012 Szczecin
6. Aa.

w.z. BURMISTRZA


Andrzej Swatowski
Zastępca Burmistrza

Do wiadomości:

Starosta Kamieński
ul. Wolińska 7b
72-400 Kamień Pomorski

*Oplatę skarbową w kwocie 598,00 zł
zapłacono w dniu 06.10.2021 r.
na konto Gminy Golczewo
02937610112004000409340001*



WZ. BURMISTRZA
Andrzej Swiatowski
 Zastępca Burmistrza

poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiałów
 parafianego zrzutu planu sytuacyjnego i katastru

Psv
 Starosta Kamińskiego
 ul. Wolńska 7b, 77-410 Kamiień Pomorski

Wzrostowo-wiekowe zuzabo

Identyfikacja ewidencyjny
 fragmentu zuzabo

Plan sytuacyjny kopii

Plan sytuacyjny i plan zuzabo
 (zuzabo-wiekowe zuzabo)

M. Z.
 P. 3207. 2021-08-30

Z up. Starosty Kamińskiego
Maciej Wójcicki

**ANALIZA Z WYNIKAMI dot. WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ORAZ JEGO ZABUDOWY STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM
PRZEWDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

Na podstawie:

- art. 53 ust. 3 i art. 61 ust 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktur 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. Nr 164 poz. 1588),
- rozporządzenia 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 (Dz.U. Nr 164 poz. 1589).

I. Określenie przedmiotu analizy

1. Podstawa analizy

Wnioskodawca: Projekt-Solartech Development Sp. z o. o., ul Barlickiego 2, 97-200 Tomaszów Mazowiecki.

Przedmiot wniosku: Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą.

Lokalizacja: działka nr 143/4 obręb 0019 Upadły, gmina Golczewo.

2. Obszar analizy

Zgodnie z art. 61 ust. 3, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z §3 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 nie wyznacza się obszaru analizy w celu ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ jest ona instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U z 2021 r. poz. 610, z późn. zm.) i tym samym nie wymaga ustalenia parametrów w odniesieniu do zabudowy sąsiedniej w ramach ich kontynuacji.

II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- rodzaj zabudowy - nie dotyczy,
- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - nie dotyczy,
- linia zabudowy - nie dotyczy,
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - nie dotyczy,
- szerokość elewacji frontowej - nie dotyczy,
- wysokość krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki) – nie dotyczy,
- geometria dachu - nie dotyczy;

2. Teren ma dostęp do drogi publicznej - nie dotyczy.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w gaz - nie dotyczy,
- zaopatrzenie w energię cieplną - nie dotyczy,

- zapotrzebowanie na energię elektryczną - do 20kW realizowane z przyłącza SN na podstawie warunków wydanych przez zarządcę sieci;

4. Przeznaczenie gruntów

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 - teren planowanej inwestycji działka nr 143/4 stanowi grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa i RIVb oraz nieużytki N o powierzchni 2,1343 ha, które to grunty zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi

Przepisy odrębne nie wprowadzają zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

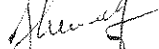
Teren inwestycji nie leży w obszarze:

- ograniczonego użytkowania,
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- występowania złóż kopalin,
- terenów górniczych,
- zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- ochrony przyrody,
- zagrożenia powodziowego.

III. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

1. Własność: własność prywatna.
2. Stan istniejący: działka nr 143/4 stanowi w większości grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa i RIVb wolne od zabudowań. Teren inwestycji znajduje się na uboczu miejscowości Upadły i jest otoczony gruntami rolnymi. Około 50,0 m, na południe od granicy znajduje się najbliższy budynek mieszkalny, natomiast od strony zachodniej najbliższe budynki mieszkalne znajdują się w odległości ok. 150,0 m od terenu inwestycji. Planowane zamierzenie inwestycyjne zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2021 r. poz. 610, z późn. zm.) i tym samym nie podlega warunkom, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pkt II 1 i 2 niniejszej analizy).

w.z. BURMISTRZA


Andrzej Swatowski
Zastępca Burmistrza