

Załącznik nr 2

do decyzji nr RIR.6730.64.2024

z dnia 29.10.2024 r.

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie części działki o nr ewid. 5 położonej  
w miejscowości Dąbrówka Ludomska, gmina Ryczywół.**

Na podstawie art. 61 ust. 5a i 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) i wydanych do nich Rozporządzeń Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) oraz Rozporządzenia 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu, na wniosek ██████████, Pełnomocnik: Pan ██████████ z 22.07.2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 01.08.2024 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy do dwóch instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy do 8MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 5 położonej w miejscowości Dąbrówka Ludomska, gmina Ryczywół, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:

- 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego: nie dotyczy (art.61 ust. 3);**
- 2. Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem: teren niezabudowany;**
- 3. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130)**

art. 61 ust. 1

pkt 1 - „sąsiedztwo” - „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” – **NIE DOTYCZY**,  
Inwestycję w postaci instalacji fotowoltaicznej kwalifikuje się do urządzeń infrastruktury technicznej. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa.

pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – **NIE DOTYCZY**,

pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **SPEŁNIONY**,

pkt 4 - „odrolnienie” - 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, - **SPEŁNIONY**,

pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

- a) **o ochronie przyrody** - inwestycja położona będzie poza obszarem objętym formami ochrony przyrody: poza obszarem chronionego krajobrazu i poza Naturą 2000 – nie wymaga uzgodnienia;
- b) **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** - na obszarze inwestycji zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne - **uzgodniono z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu**;
- c) **Prawo wodne** - usuwanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami Prawa wodnego,
- d) **ustawa o drogach publicznych** - inwestycja będzie usytuowana na działce przylegającej do drogi publicznej gminnej o nr ewid. działki 9 - nie wymaga uzgodnienia,
- e) **Prawo ochrony środowiska i o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko** - wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr OŚ.6220.2.2023 z dnia 05.09.2023 r. Wójt Gminy Ryczywół określił rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia oraz istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich zawarte w ww. decyzji,

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 2024 r., poz. 555 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”;

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

- dojazd od strony drogi publicznej – nie dotyczy;

**5. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

- sieć wodociągowa,
- sieć elektroenergetyczna,
- linia telefoniczna;

**6. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**

- funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): nie dotyczy;

**7. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**

Nie dotyczy;

**8. Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów**

*Inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ( Dz.U. z 2024 r., poz. 54).*

**9. Decyzję wydaje się po uzgodnieniu zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 1-16:**

- 1. pkt 1** - ministrem właściwym ds. zdrowia - inwestycja nie będzie lokalizowana w miejscowości uzdrowskiej - nie wymaga uzgodnienia z ministrem zdrowia;
- 2. pkt 2** - wojewódzkim konserwatorem zabytków - na obszarze inwestycji zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne – **uzgodniono z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu;**
- 3. pkt 2 a** - właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – **uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach;**
- 4. pkt 3** - dyrektorem właściwego urzędu morskiego – na tym terenie nie występują obszary pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskie porty i przystanie – nie wymaga uzgodnienia;
- 5. pkt 4** - właściwym organem nadzoru górniczego - na terenie inwestycji nie występują obszary górnicze - nie wymaga uzgodnienia;
- 6. pkt 5** - właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych - nie wymaga uzgodnienia,
- 7. pkt 5a** - starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie wymaga uzgodnienia;
- 8. pkt 6** - z organami właściwymi w sprawie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – **uzgodniono ze Starostwem Powiatowym w Obornikach oraz PGW Wody Polskie;**

9. **pkt 7** - dyrektorem parku narodowego - inwestycja nie będzie lokalizowana na terenie parku narodowego i w jego otulinie - nie wymaga uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego;
10. **pkt 8** - regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - budowa będzie realizowana poza obszarem objętym formami ochrony przyrody - nie wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;
11. **pkt 9** - właściwym zarządcą drogi, w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej – działka graniczy z pasem drogowym drogi publicznej gminnej o nr ewid. działki 9 - nie wymaga uzgodnienia;
12. **pkt 9 a** - Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie - nie wymaga uzgodnienia;
13. **pkt 10 a** - wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 - nie wymaga uzgodnienia;
14. **pkt 11**- dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej - działka nie wymaga pozwolenia wodnoprawnego od marszałka województwa lub dyrektora RZGW oraz leży poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – nie wymaga uzgodnienia z dyrektorem RZGW.
15. **pkt 12** – właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska – nie wymaga uzgodnienia.
16. **pkt 13** – Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 877 pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych – nie wymaga uzgodnienia.
17. **pkt 14** – podmiotem zarządzającym – w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej – nie wymaga uzgodnienia.
18. **pkt 15** – właściwym organem wojskowym – w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej – nie wymaga uzgodnienia.

Załączniki: część graficzna

Poznań, dn. 06.09.2024 r.

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

Wójt Gminy

(-) Roman Trzęsimech

