

## ANALIZA

### funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

wokół działek ozn. nr ewid. 56/4, 57/2, 57/1 oraz 56/2 położonych w miejscowości Bokinka Pańska, w gminie Tuczna objętych wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Niniejsza analiza została wykonana w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2399). Zgodnie z nimi przeprowadzono analizę cech i funkcji zabudowy i zagospodarowania obszaru otoczenia terenu inwestycji, w szczególności w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru określiła możliwości i uwarunkowania realizacji planowanej inwestycji. Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

#### I. Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem.

Zgodnie z aktualną mapą zasadniczą dołączoną do wniosku i wizją w terenie, działki ozn. nr ewid. 56/4, 57/2, 57/1 oraz 56/2 położone w miejscowości Bokinka Pańska stanowią grunty orne oraz użytki zielone. Przez teren inwestycji przepływa ciek wodny Lutnia. Teren położony jest na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie przedmiotowych działek inwestycyjnych brak jest jakiegokolwiek zabudowy. Powierzchnia nieruchomości gruntowej objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wynosi 29500 m<sup>2</sup>. Teren objęty inwestycją posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej Nr 101144L położonej na działce ozn. nr ewid. 1164/3 obręb Bokinka Pańska.

#### II. Charakter wnioskowanego zamierzenia.

Planowany sposób zagospodarowania terenu to budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 3,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek ozn. nr ewid. 56/4, 57/2, 57/1 oraz 56/2 położonych w miejscowości Bokinka Pańska. Na pełen zakres inwestycji składają się będą następujące elementy: moduły ogniw fotowoltaicznych, każdy umocowany na konstrukcji wsporczej, falowniki podczepiane do konstrukcji wsporczych oraz zlokalizowane w stacjach kontenerowych (opcjonalnie falowniki centralne), linie elektroenergetyczne, przyłącza elektroenergetyczne, wewnętrzna sieć średniego napięcia, wewnętrzna sieć niskiego napięcia oraz pozostałe niezbędne okablowanie, instalacji monitorująco – zabezpieczająca system, instalacje teletechniczne do obsługi eksploatacji stacji, kontenerowe stacje transformatorowe (do 1 sztuki na 1MW), grodenie inwestycji, drogi wewnętrzne, place manewrowe, magazyny energii (opcjonalnie).

Zgodnie z charakterystyką zabudowy, dołączoną do wniosku wynika, iż powierzchnia zabudowy planowanego przedsięwzięcia wynosić będzie 2,36 ha, a więc powyżej 1,0 ha. Graniczną wartość kwalifikacji przedsięwzięć polegających m.in. na zabudowie przemysłowej, w tym zabudowie systemami fotowoltaicznymi wskazuje § 3 ust. 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 189, z późn. zm.), zgodnie z definicją którego, jeżeli powierzchnia zabudowy zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi co najmniej 1 ha, to przedsięwzięcie podlega regulacji tegoż Rozporządzenia. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko, wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak ŚWK.6220.5.2022 z dnia 03.04.2023r., wydana przez Wójta Gminy Tuczna dla Spółki VRW15 Sp. z o.o. Al. Wyścigowa 6, 02-681 Warszawa ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej

o łącznej mocy do 3 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek ozn. nr ewid. 56/4, 57/2, 57/1 oraz 56/2 położonych w miejscowości Bokinka Pańska.

### **III. Wyznaczenie obszaru analizowanego.**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wokół nieruchomości objętych wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wyznaczono obszar analizowany. Załączona mapa zasadnicza w skali 1:1000 (część graficzna analizy), wskazuje minimalny obszar analizy, wystarczający do przeprowadzenia analizy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, tj. trzykrotną szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, w każdą stronę od granicy nieruchomości (art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). 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. W przedmiotowej sprawie teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej Nr 101144L położonej na działce ozn. nr ewid. 1164/3 obręb Bokinka Pańska. Szerokość frontu nieruchomości objętej wnioskiem, przylegającej bezpośrednio do publicznej drogi gminnej 101144L wynosi 50,0 m, co daje  $50,0\text{m} \times 3 = 150,0\text{m}$ , nie mniej niż 50,0 m. Wyznaczony w ten sposób obszar analizy wskazuje teren objęty analizą, wystarczający do ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Istniejące zagospodarowanie terenu wg załączonej aktualnej mapy zasadniczej w skali 1:1000 i materiały z przeprowadzonej wizji lokalnej umożliwiły przeprowadzenie analizy obszaru wymagań 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 oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **IV. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich, funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Analizowany obszar dotyczy rejonu wokół działek ozn. nr ewid. 56/4, 57/2, 57/1 oraz 56/2 położonych w miejscowości Bokinka Pańska. Teren inwestycji wskazany do ustalenia warunków zabudowy stanowią grunty orne oraz użytki zielone. Dodatkowo przez teren inwestycji przepływa ciek wodny Lutnia. Najbliższe sąsiedztwo stanowią grunty orne, użytki zielone oraz droga gminna. Najbliższe tereny zabudowane oddalone są w odległości ok. 700 m w kierunku południowo - wschodnim od terenu inwestycji.

### **V. Dostęp do drogi publicznej**

Oznaczony zgodnie z wnioskiem teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej Nr 101144L położonej na działce ozn. nr ewid. 1164/3 obręb Bokinka Pańska.

### **VI. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu**

Przez teren inwestycji oraz najbliższe sąsiedztwo nie przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Planowana inwestycja wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, nie wymaga natomiast obsługi w zakresie innej infrastruktury technicznej.

### **VII. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych**

Na podstawie danych z ewidencji gruntów stwierdzono, że na terenie działek inwestycyjnych znajdują się grunty orne RV, łąki L<sub>IV</sub>, L<sub>V</sub>. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

### **VIII. Spełnienie warunków art. 61 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977) - dalej powoływanej też jako u.p.z.p., 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 (z wyjątkiem inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym i linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2005 roku o odnawialnych źródłach energii – art. 61 ust. 2 i 3 u.p.z.p., ponadto warunek ten nie ma zastosowania do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie – art. 61 ust. 4 u.p.z.p.),
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej (warunku tego nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii – art. 61 ust. 3 u.p.z.p.),
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem – art. 61 ust.5 u.p.z.p.),
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 2022 r. poz. 273, z późn. 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.

Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (za wyjątkami określonymi w pkt 1 i 2), wyznacza się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co oznacza, że inwestycje takie powinny być realizowane na podstawie miejscowych planów, a nie decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuczna przyjętym uchwałą Nr XXXII/184/22 Rady Gminy Tuczna z dnia 28 marca 2022 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuczna, wyznaczono kilka niewielkich terenów urządzeń i obiektów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (Bokinka Królewska, Choroszczynka, Tuczna, Ogrodniki, Bokinka Pańska, Mazanówka, Matiaszówka, Władysławów oraz Międzyleś POM). Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium, działki inwestycyjne ozn. nr ewid. 56/4, 57/2, 57/1 oraz 56/2 położone w miejscowości Bokinka Pańska stanowią tereny gruntów ornych oraz tereny użytków zielonych. Odwołując się do art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się, iż tego rodzaju inwestycje (farmy fotowoltaiczne) mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym przy stosowaniu art. 61 ust. 3 w/wym. ustawy należy uwzględnić regulacje zawarte w Studium. W sytuacji, gdy postanowienia Studium nie przewidują na danym terenie lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy wyższej niż wskazana w art. 10 ust. 2a ustawy (a taka sytuacja ma miejsce w przedmiotowej sprawie) przyjmuje się, że możliwe jest ustalenie warunków zabudowy na podstawie decyzji, ale na zasadach ogólnych tj. przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z art. 61 ust

1 ustawy, o których mowa powyżej (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 19 sierpnia 2022r., sygn. Akt II OSK 3705/19)

### **IX. Wynik analizy**

W myśl art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych warunków. Powyższa analiza wykazała, że nie został spełniony warunek, określony w pkt. 1, stanowiący, iż 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. W analizowanym obszarze nie występuje produkcyjna funkcja terenów. Brak kontynuacji funkcji, stanowi o braku możliwości zachowania zasady ładu przestrzennego.

Wnioskowane zamierzenie budowlane nie spełnia warunku niezbędnego do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik: Część graficzna niniejszej analizy.

Z up. WÓJTA  
Małgorzata Zińczuk  
Sekretarz Gminy Tucznia