

Załącznik nr 2

do decyzji nr19/2023.....

z dnia 23.01.2024

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
do decyzji ustalającej warunki zabudowy dla budowy elektrowni lub zespołu elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 5,5 MWp, zlokalizowanych na działkach nr 65/2, 65/4, 66/2, 67/2, 68/2, 68/4, 81/3, 82/2, 83/2 i 185/2 obręb Zawada Pilicka gm. Irządze i nr 195/3 i 195/6 obręb Zawadka gm. Irządze

Analiza została przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1 Ustawy w dnia 27 marca 2003 r. o **planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 poz. 2399), zmieniającym rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przedmiotowej sprawie ma zastosowanie art. 61 ust. 3 UPIZP - Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do 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 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

W związku z powyższym odstąpiono od wyznaczenia obszaru analizowanego.

Odstąpiono od analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61. ust.1 pkt 1 i 2 UPIZP i przyjęto parametry wynikające z wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalono:

- art. 61 ust.1 pkt 2. Teren ma dostęp do drogi publicznej;
Teren składa się z 2 obszarów z których jeden ma dostęp do drogi gminnej, a drugi nie ma dostępu do drogi publicznej – planowana inwestycja nie wymaga stałego dostępu do drogi. Zgodnie z oświadczeniem Wnioskodawcy dojazd do terenu objętego wnioskiem na czas budowy i eksploatacji zostanie ustalony na zasadzie służebności przejazdu po otrzymaniu warunków mocy przyłączeniowej,
- art. 61 ust.1 pkt 3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną: projektowana inwestycja służy do pozyskiwania i magazynowania energii elektrycznej z promieni słonecznych – należy uzyskać warunki przyłączenia projektowanych obiektów do zewnętrznej sieci elektroenergetycznej,
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - kanalizacja sanitarna – nie dotyczy,
- art. 61 ust.1 pkt 4. 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;
W ewidencji gruntów działki nr ew. 82/2 83/2 i 185/2 położone są na użytkach rolnych ŁIII i ŁIV – co wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne.
Teren pozostałych działek objętych wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (bonitacja działek, na których ma powstać inwestycja to grunty orne, łąki i pastwiska klasy IV, IVa, i V), zgodnie

z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 z późniejszymi zmianami.

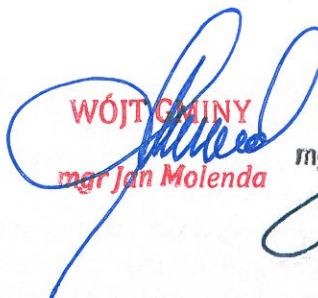
- art. 61 ust.1 pkt 5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi
Inwestycja nie jest zgodna z przepisami odrębnymi - z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.), w części dotyczącej działek nr ew. 82/2 83/2 i 185/2 położonych w obrębie Zawada Pilicka
Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi tj.: z ustawą z 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późniejszymi zmianami), z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.), oraz z ustawą Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 - z późniejszymi zmianami) w części dotyczącej działek nr ew. 65/2, 65/4, 66/2, 67/2, 68/2, 68/4 i 81/3 położonych w obrębie Zawada Pilicka, oraz na działkach o nr ew. 195/3, 195/6 położonych w obrębie Zawadka.
- art. 61 ust. 1 pkt 6 UPIZP – w sprawie inwestycji strategicznych oraz strefy kontrolowanej i bezpieczeństwa – nie dotyczy,
- art. 61 ust. 5 – warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 uznaje się za spełniony.
- art. 61 ust.7. W rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 6, należy określić wymagania dotyczące ustalania:
§ 1 - pkt 1. linia zabudowy:
Nieprzekraczalna 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (dz. nr ew. 434/1), lub należy uzyskać zgodę zarządcy drogi na zmniejszenie tej odległości.
§ 1 – pkt 2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
Ze względu na rodzaj zabudowy nie objęto analizą.
§ 1 – pkt 3. Szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
§ 1 – pkt 4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
zgodnie z wnioskiem,
§ 1 – pkt 5. Geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych):
zgodnie z wnioskiem.

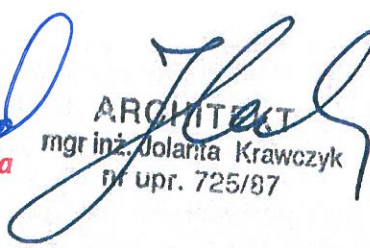
Wnioski:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 Ustawy o **planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm).

Po przeprowadzonej analizie stwierdza się, że tylko w zakresie działek nr ew. 65/2, 65/4, 66/2, 67/2, 68/2, 68/4 i 81/3 położonych w obrębie Zawada Pilicka, oraz na działkach o nr ew. 195/3, 195/6 położonych w obrębie Zawadka. wnioskowana inwestycja spełnia wszystkie wymogi wynikające z w/w przepisów.

Opinię sporządziła: mgr inż. arch. Jolanta Krawczyk, wpisana na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektonicznej pod nr SL-0526.


WÓJTCZYN
mgr Jan Molenda


ARCHITEKT
mgr inż. Jolanta Krawczyk
nr upr. 725/87

Irządze, 15.12.2023 r.