

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEJ WYNIKI**

**dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie części działki o nr ewid.
26/4 położonej w miejscowości Tarnowo, gmina Rogoźno.**

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 (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) i wydanych do nich Rozporządzenia 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. 2024r. 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. 2003r. Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

na wniosek 4MAX POWER Sp. z o. o., ul. Cybernetyki 10, 02-677 Warszawa z dnia 13.04.2026 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do 45MW z możliwością realizacji inwestycji w etapach na terenie części działki o nr ewid. 26/4 położonej w miejscowości Tarnowo, gmina Rogoźno,

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. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.)**

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**,
Wnioskowaną inwestycję kwalifikuje się do urządzeń infrastruktury technicznej.
- 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,
- 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1199), 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”;

- 3. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)**
- dojazd od strony drogi publicznej – nie dotyczy;

- 4. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**
- sieć elektroenergetyczna,
- linia telefoniczna;

- 5. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**

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

6. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

Nie dotyczy;

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

- *wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.),*
- *inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 647 ze zm.);*

8. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych (na obszarze działki/terenu lub w sąsiedztwie)

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody.

Wyniki analizy:

- pkt 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”,
- a) **funkcja – urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje odnawialnego źródła energii;**
- b) **parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty i forma architektoniczna obiektów:**
- powierzchnia zabudowy: 362 212,0 m²,
 - stacja transformatorowa/inwerter centralny:
 - powierzchnia pojedynczego obiektu: 4,0 – 35,0 m²,
 - długość pojedynczego obiektu: 2,0 – 15,0 m,
 - szerokość pojedynczego obiektu: 2,0 – 15,0 m,
 - wysokość: 1,0 – 4,0 m,
 - liczba: do 36 szt.,
 - magazyn energii:
 - powierzchnia pojedynczego obiektu: 4,0 – 50,0 m²,
 - długość pojedynczego obiektu: 2,0 – 25,0 m,
 - szerokość pojedynczego obiektu: 2,0 – 25,0 m,
 - wysokość: 1,0 – 4,0 m,
 - liczba: do 36 szt.,
 - główny punkt odbioru (GPO):
 - powierzchnia: 1 000,0 – 10 000,0 m²,
 - długość: 20,0 – 200,0 m,
 - szerokość: 10,0 – 100,0 m,
 - wysokość: 4,0 – 10,0 m,
 - liczba paneli: do 135 000 szt.,
 - wysokość konstrukcji wsporczej paneli: do 7,0 m,
 - całkowita moc instalacji: do 45MW,
 - dopuszcza się realizację inwestycji w etapach,
- c) **linia zabudowy:**
- nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
- d) **minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 36 221,0 m²;**
- pkt 2) „dostęp do drogi publicznej”: **NIE DOTYCZY;**
- pkt 3) „istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”: dostawa wody – nie dotyczy; zasilanie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi; odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;
- 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” : teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze;

- pkt 5) „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”:
do ww. przepisów zalicza się ustawy regulujące kwestie dotyczące: ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, dróg publicznych, gospodarki wodnej, prawa geologicznego i górniczego;
- 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1199), 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”

Projekt decyzji uzgodniono z:

- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach,
- Starostą Obornickim,
- Zarządem Zlewni w Poznaniu,
- Zarządem Dróg Powiatowych w Obornikach.

Załącznik graficzny w skali 1: 1000

Sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

Członek ZOIU nr Z-383