

BURMISTRZ
STRZELEC OPOLSKICH
47-100 Strzelce Opolskie
Plac Myśliwca 1

DO DECYZJI NR 4/2021

Załącznik nr 2 do pisma
nr A.6730.3.2021
z dnia 11.05.2021

Mhd

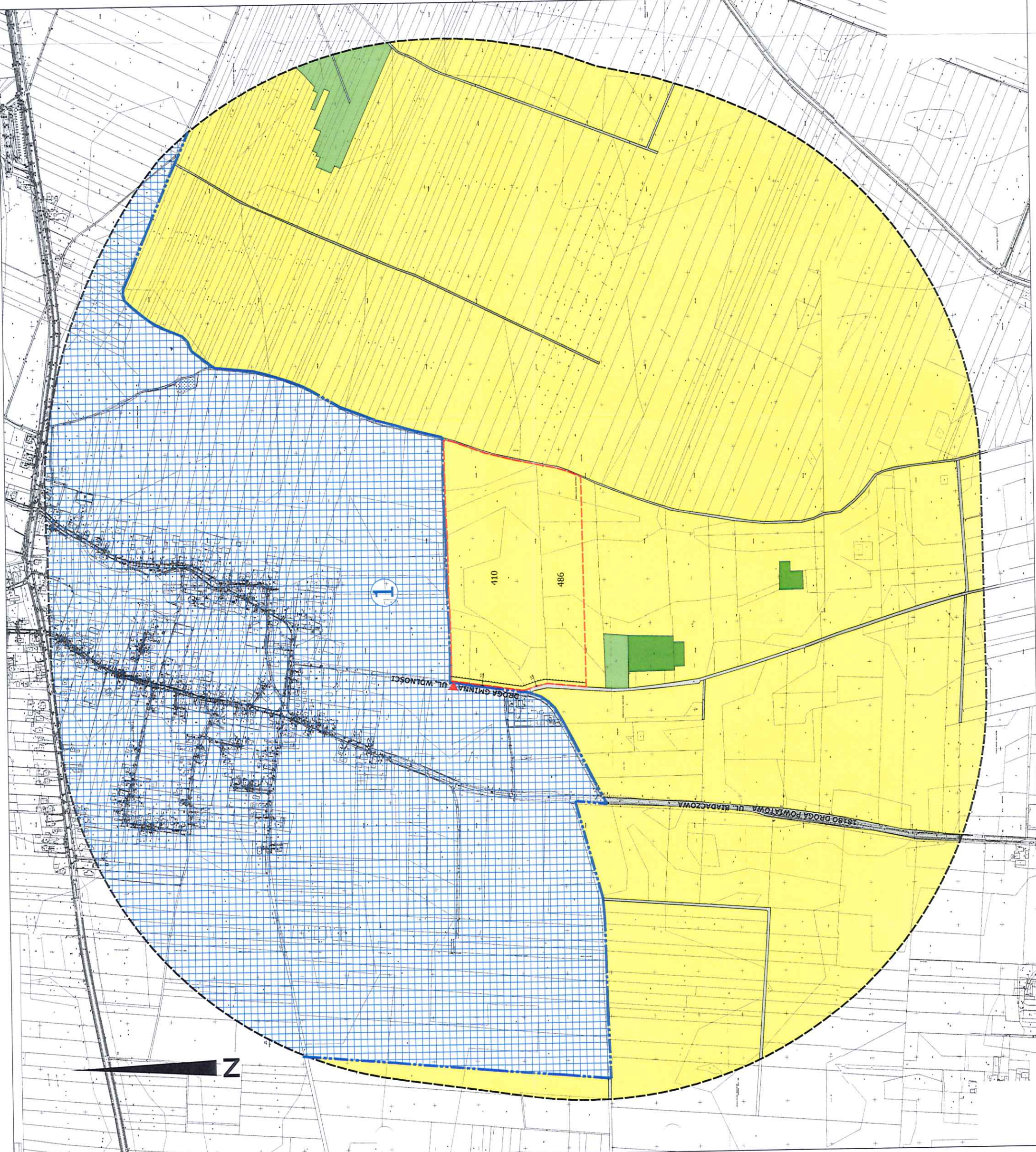
Z upoważnienia Burmistrza
Strzelce Opolskie

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR A.6730.3.2021 Z DNIA 12 MARCA 2021 R.
(CZĘŚĆ GRAFICZNA)

OZNACZENIA:

	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI (GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM, OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI - ZGODNIE Z INFORMACJĄ ZAWARTĄ WE WNIOSKU)
	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	OBSZAR OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP GMINY STRZELCE OPOLSKIE DLA WSI ROZMIATÓW (UCHWAŁA NR X/43/2011 RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH Z DNIA 25 MAJA 2011 R.)
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	PLANOWANY WJAZD NA WNIOSKOWANY TEREN
	TERENY ROLNICZE
	ŁĄKI, PASTWISKA
	TERENY ZADRZEWIONE, LASY
	KOMUNIKACJA (DROGI PUBLICZNE, WEWNĘTRZNE)

Analizę przygotowała:
mgr inż. gosp. przestrzennej Dominika Stula-Nankiewicz
Specjalność: Planowanie Przestrzenne
Nr dyplomu: 4724/2004/A
mgr inż. gospodarki przestrzennej
Dominika Stula-Nankiewicz
specjalność: planowanie przestrzenne
nr dyplomu: 4724/2004/A



**Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania
terenu obejmującego działki ozn. nr ewid. gruntu 410 i 486
położonych w Roźniątowie.**

1. Podstawa prawna opracowania

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) – zwana dalej ustawą;
- Rozporządzenie 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) – zwane dalej rozporządzeniem.

2. Przedmiot analizy

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu została sporządzona w związku z postępowaniem wszczętym na żądanie **Karoliny Ceglarz, 44-100 Gliwice, ul. Zygmunta Starego 11A** występującej z pełnomocnictwa spółki **SIG Polska Portfolio 5 Sp. z o.o., 00-073 Warszawa, plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu obejmującego działki ozn. nr ewid. gruntu **410 i 486** położone **w Roźniątowie**, dla inwestycji polegającej na:

- **budowie elektrowni fotowoltaicznej „Roźniątów” o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne o wysokości do 5 m, montażem do piętnastu kontenerowych stacji transformatorowych o wysokości do 4 m, do sześciu magazynów energii o wysokości do 3 m i budowie ogrodzenia o wysokości do 2,5 m.**

3. Lokalizacja i charakterystyka terenu inwestycji

Analizie został poddany obszar odpowiadający wymaganiom zawartym w rozporządzeniu. Obszar analizowany został oznaczony na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszej analizy linią przerywaną w kolorze czarnym. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku w odległości stanowiącej trzykrotną szerokość frontu działki. Za front działki przyjęto szerokość działek ozn. nr ewid. gruntu 410 i 486 od strony drogi gminnej, działki ozn. nr ewid. gruntu 343. Wyznaczenie większego obszaru analizowanego nie miałyby wpływu na wyniki niniejszej analizy.

4. Warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy

4.1. Analiza funkcji i zagospodarowania terenu przedmiotowej działki.

Niezabudowane działki ozn. nr ewid. gruntu 410 i 486 o łącznej powierzchni 17,7200 ha położone w Roźniątowie są użytkowane rolniczo. Działki położone są poza terenem objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na działkach o powierzchni od 15,5 ha do 17,7 ha planowana jest budowa elektrowni fotowoltaicznej „Roźniątów” o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne o wysokości do 5 m, montażem do piętnastu kontenerowych stacji transformatorowych o wysokości do 4 m, do sześciu magazynów energii o wysokości do 3 m i budowie ogrodzenia o wysokości do 2,5 m. Od strony działki ozn. nr ewid. gruntu 343 planowany jest wjazd na działkę wraz z lokalizacją ciągów komunikacyjnych. Ilość paneli (modułów) fotowoltaicznych będzie zależna od ich mocy znamionowej i dobrana w taki sposób, aby łącznie cała moc pojedynczej instalacji nie przekroczyła mocy 15 MW oraz max. 46 875 sztuk na cały wnioskowany teren inwestycji. Powierzchnia przewidziana do przekształcenia w wyniku

realizacji przedsięwzięcia zgodnie z wnioskiem wynosi od 15,5 ha do 17,7 ha. Maksymalna wysokość konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne przewidziana jest do 5 m, dopuszcza się stosowanie trackerów. Całość ogrodzona zostanie ogrodzeniem o wysokości do 2,5 m. Ponadto inwestycja obejmuje montaż m.in. string-boxów, inwerterów (do 100 szt.), do 15 stacji transformatorowych z transformatorem, przewody elektryczne, system monitoringu – ochrony oraz parametrów pracy farmy fotowoltaicznej, instalacja odgromowa, do 6 magazynów energii oraz infrastruktura towarzysząca.

4.2. Analizie został poddany obszar odpowiadający wymaganiom zawartym w rozporządzeniu.

4.3. W obszarze analizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie działek ozn. nr ewid. guntu 410 i 486 występują:

- w kierunku zachodnim: lasy, zabudowa usługowa, grunty orne, łąki i pastwiska,
- w kierunku północnym: tereny rolnicze – grunty orne, łąki i pastwiska, w dalszym sąsiedztwie występują tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w kierunku wschodnim: tereny rolnicze – grunty orne,
- w kierunku południowym: tereny rolnicze – grunty orne, łąki i pastwiska oraz las.

Podsumowując, w obszarze analizowanym na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej nie występują funkcje i sposoby zagospodarowania tożsame lub zbliżone funkcjonalnie z rodzajem inwestycji, dla której złożono wnioski o ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych, w tym wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27.09.2017 r., sygn. akt II OSK 158/16 instalacja fotowoltaiczna jest urządzeniem infrastruktury technicznej, o której mowa w art. 61 ust. 3 ustawy. Oznacza to, że dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane spełnienie warunku dobrego sąsiedztwa, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

4.4. Analiza dostępności przedmiotowej działki do drogi publicznej.

Działka posiada dostęp do drogi gminnej ul. Wolności (działka ozn. nr ewid. gruntu 343), a tą do drogi publicznej powiatowej 18180 – ul. Biadaczowa.

4.5. Analiza istniejącego uzbrojenia terenu:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- zasilanie energią – docelowo podłączenie do sieci elektroenergetycznej na warunkach uzgodnionych przez zarządcę sieci,
- odprowadzanie lub oczyszczanie ścieków – na etapie budowy inwestycji do przenośnych sanitariatów.

Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

4.6. Sposób gospodarowania odpadami:

- wykopy zabezpieczyć przed przedostaniem się do gruntu substancji szkodliwych dla środowiska wodnego,
- zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju, tankowania i naprawy pojazdów zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód,
- wszelkie prace w obrębie planowanej inwestycji wykonać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska wodno-gatunkowego przed wyciekami paliw i płynów technicznych,
- zaplecze wyposażać w środki do neutralizacji rozpylanych substancji ropopochodnych (sorbenty) w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu – zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania,

- w przypadku czyszczenia paneli z wykorzystaniem wody, zabiegi mycia paneli wykonywać przy użyciu wody zdemineralizowanej bez dodatków chemicznych (detergentów) lub z użyciem środków biodegradowalnych,
- w przypadku zastosowania transformatorów olejowych, na wypadek awarii, w celu uniknięcia przedostania się oleju lub cieczy izolacyjnej do środowiska wodno-gruntowego, pod transformatorami należy zastosować szczelne misy olejowe, będące w stanie zmagazynować 100% oleju oraz wody z akcji gaśniczej, wykonane z takich materiałów, aby ciecz izolacyjna lub olej nie przedostały się do środowiska gruntowo-wodnego.

4.7. Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Działka ozn. nr ewid. gruntu 410 ma powierzchnię 11,2700 ha i kategorię gruntów – grunty orne: RIVa, RIVb, RV i RVI, natomiast działka ozn. nr ewid. gruntu 486 ma powierzchnię 6,4500 ha i kategorię gruntów – grunty orne: RIVa, RIVb i RV. Teren pod panelami i pomiędzy rzędami paneli ma mieć charakter terenu biologicznie czynnego. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) zamierzenie budowlane nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4.8. Analiza zgodności z przepisami odrębnymi:

- z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) – do wniosku dołączono ostateczną decyzję Burmistrza Strzelec Opolskich nr GK.6220.9.2020 z dnia 8.12.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 410 i 486 obręb 0069 Roźniątów,
- z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.) – w granicach objętym planowaną inwestycją i jej otoczeniu nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków.

Zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi; brak jest ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację planowanej inwestycji.

5. **Wyniki analizy, wytyczne do decyzji o warunkach zabudowy**

Ze względu na charakter inwestycji, tj. farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą techniczną, nie jest wymagane zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy spełnienie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 5.1. Linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od granicy działki drogowej, ozn. nr ewid. gruntu 343.
- 5.2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się.
- 5.3. Szerokość elewacji frontowej – dla każdej stacji transformatorowej – do 5,0 m, natomiast dla każdego magazynu energii – do 10,0 m.
- 5.4. Wysokość elewacji frontowej dla każdej stacji transformatorowej – do 4,0 m, natomiast dla każdego magazynu energii – do 3,0 m. Wysokość konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne – do 5 m.
- 5.5. Geometria dachu – dla każdej stacji transformatorowej oraz dla każdego magazynu energii – ustala się dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°. Dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachowego.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 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 – **nie dotyczy;**
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – **warunek spełniony;**
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek spełniony;**
- 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 z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1 – **warunek spełniony;**
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **warunek spełniony.**

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego działki ozn. nr ewid. gruntu 410 i 486 położonej w Roźniątowie i obszar analizowany położony we wsi Roźniatów, wykazała, że spełnione są łącznie ustawowe warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego zamierzenia budowlanego.

Graficzna analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu została przedstawiona na załączniku nr 1 do analizy.

Analizę przygotowała:

mgr inż. gosp. przestrzennej Dominika Stula-Nankiewicz

Specjalność: Planowanie Przestrzenne

Nr dyplomu: 4724/2004/A

mgr inż. gospodarki przestrzennej
Dominika Stula-Nankiewicz
specjalność: planowanie przestrzenne
nr dyplomu: 4724/2004/A

ANALIZA FOTOGRAFICZNA

sporządzona w trakcie inwentaryzacji w terenie w dniu 12 marca 2021 r. dla planowanej inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Rożniątów” o mocy do 15 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne o wysokości do 5 m, montażem do piętnastu kontenerowych stacji transformatorowych o wysokości do 4 m, do sześciu magazynów energii o wysokości do 3 m i budowie ogrodzenia o wysokości do 2,5 m, na działkach ozn. nr ewid. gruntu 410 i 486 w Rożniątowie.



Widok na działki ozn. nr ewid. gruntu 410, 486 położone w Rożniątowie



Widok w obszarze analizowanym na zabudowę usługową



Widok na drogę dojazdową do przedmiotowego terenu (działka gminna ozn. nr ewid. gruntu. 343 – ul. Wolności)



Widok w obszarze analizowanym (objętym MPZP) na zabudowę w Rożniątowie przy ul. Biadaczowej

mgr inż. gospodarki przestrzennej
Dominika Stufa-Łankiewicz
specjalności: planowanie przestrzenne
nr dyplomu: 472/2004