

**Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania  
terenu obejmującego działki ozn. nr ewid. gruntu 815 i 818  
położonych w Roźniątowie.**

**1. Podstawa prawna opracowania**

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 **pana Dariusza Myślewskiego, 88-200 Radziejów, ul. Rolnicza 6a** występującego z pełnomocnictwa spółki **IBC SE PL16 Sp. z o.o., 02-776 Warszawa, ul. Nowoursynowska 153** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu obejmującego części działek ozn. nr ewid. gruntu **815 i 818** położonych **w Roźniątowie**, dla inwestycji polegającej na:

- **budowie farmy fotowoltaicznej Roźniątów 3 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne zamontowane z nachyleniem pod kątem do 35° do terenu i wysokości do 4 m nad poziomem terenu (n.p.t.), stacją transformatorową o wysokości do 3,5 m n.p.t., przyłączem elektroenergetycznym, drogami wewnętrznymi, placami serwisowymi i ogrodzeniem o wysokości do 2,5 m n.p.t.**

**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 w odległości stanowiącej wielokrotność szerokości frontów działek ozn. nr ewid. gruntu 815 i 818 od strony drogi gminnej, działki ozn. nr ewid. gruntu 1170. 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 815 i 818 o łącznej powierzchni 4,19 ha położone w Roźniątowie są użytkowane rolniczo. Działki położone są poza terenem objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na części działek planowana jest budowa farmy fotowoltaicznej Roźniątów 3 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne zamontowane z nachyleniem pod kątem do 35° do terenu i wysokości do 4 m n.p.t., stacją transformatorową o wysokości do 3,5 m n.p.t., przyłączem elektroenergetycznym, drogami wewnętrznymi, placami serwisowymi i ogrodzeniem o wysokości do 2,5 m n.p.t. Z działki ozn. nr ewid. gruntu 1170 (drogi transportu rolnego) 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 1 MW oraz max. 3 500 sztuk na cały wnioskowany teren inwestycji. Powierzchnia przewidziana do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia zgodnie

z wnioskiem wynosi do około 2,0 ha. Maksymalna wysokość konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne przewidziana jest do 4 m. Całość ogrodzona zostanie ogrodzeniem ażurowym (np. z siatki ogrodzeniowej) o wysokości do 2,5 m. Ponadto inwestycja obejmuje montaż m.in.: inwerterów (do 8 szt.), stacji transformatorowej, okablowania solarnego, układów pomiarowo-zabezpieczających, linii kablowych, przyłącza elektroenergetycznego, dróg wewnętrznych i placów serwisowych oraz pozostałej infrastruktury towarzyszącej.

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

4.3. W obszarze analizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie działek ozn. nr ewid. gruntu 815 i 818 występują:

- w kierunku północno – wschodnim: tereny rolnicze – grunty orne, łąki i pastwiska,
- w kierunku południowo – wschodnim: droga wewnętrzna i tereny rolnicze – grunty orne,
- w kierunku południowo – zachodnim: tereny rolnicze – grunty orne, łąki i pastwiska oraz tereny zadrzewione, lasy.
- w kierunku północno – zachodnim: droga wewnętrzna, tereny rolnicze – grunty orne.

Podsumowując, w obszarze analizowanym na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi 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.

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej (działka ozn. nr ewid. gruntu 1170) połączonej układem komunikacyjnym z drogami publicznymi.

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:

- wszelkie prace w obrębie planowanej inwestycji wykonać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska wodno-gruntowego przed wyciekami paliw i płynów technicznych,
- 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 815 ma powierzchnię 2,22 ha i kategorię gruntów – grunty orne: RIVb i RV, natomiast działka ozn. nr ewid. gruntu 818 ma powierzchnię 1,97 ha i kategorię gruntów – grunty orne: 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) – do wniosku dołączono ostateczną decyzję Burmistrza Strzelec Opolskich nr GK.6220.20.2020 z dnia 27.04.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie i eksploatacji elektrowni słonecznej Rożniątów nr 3 o mocy do 1MW wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 815 i 818 obręb 0069 Rożniątów,
- z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 i 954) – w granicach terenu objętego planowaną inwestycją i jego 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. budowę farmy fotowoltaicznej Rożniątów 3 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, 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 transportu rolnego, ozn. nr ewid. gruntu 1170.
- 5.2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się.
- 5.3. Szerokość elewacji frontowej dla stacji transformatorowej – do 7,1 m.
- 5.4. Wysokość elewacji frontowej dla stacji transformatorowej – do 3,5 m. Wysokość konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne – do 4 m. Wysokość ogrodzenia ażurowego – do 2,5 m.
- 5.5. Geometria dachu dla stacji transformatorowej – ustala się dowolną geometrię dachu i 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 815 i 818 położonej w Rożniątowie i obszar analizowany położony we wsi Rożniątów, 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 8 czerwca 2021 r. dla planowanej inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej Rożniątów 3 o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne zamontowane z nachyleniem pod kątem do 35° do terenu i wysokości do 4 m nad poziomem terenu (n.p.t.), stacją transformatorową o wysokości do 3,5 m n.p.t., przyłączem elektroenergetycznym, drogami wewnętrznymi, placami serwisowymi i ogrodzeniem o wysokości do 2,5 m n.p.t. planowanej do realizacji na części działek ozn. nr ewid. gruntu 815 i 818 w Rożniątowie.



Widok na sąsiadujące tereny rolne w obszarze analizowanym - działki ozn. nr ewid. gruntu 814 i 819 położone w Rożniątowie.



Widok na tereny rolne w obszarze analizowanym.



Widok na tereny rolne w obszarze analizowanym.



Widok na drogę dojazdową.

mgr inż. gospod. i przestrzennej  
Dominika Stula-Wonkiewicz  
specjalność: planowanie przestrzenne  
nr dyplomu: 4724/2004/A