

**Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania  
terenu obejmującego część działki ozn. nr ewid. gruntu 986  
położonych w Szymiszowie.**

**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 spółki **Gospodarka Solarna Sp. z o.o., 48-250 Głogówek, ul. 3 Maja 9** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu obejmującego część działki ozn. nr ewid. gruntu **986** położonej w **Szymiszowie**, dla inwestycji polegającej na:

- **budowie systemów fotowoltaicznych o mocy do 80 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne zamontowane z nachyleniem pod kątem do 90° do terenu i wysokości do 4 m nad poziomem terenu (n.p.t.), 80 stacjami transformatorowymi o wysokości do 4 m n.p.t., drogami wewnętrznymi i ogrodzeniem o wysokości do 2,5 m n.p.t. oraz budową obiektu Głównego Punktu Odbiorczego (GPO) o powierzchni zabudowy wynoszącej do 6 400 m<sup>2</sup> (do 80 m x do 80 m), w skład którego wchodzi: montaż kontenera rozdzielni 30 kV, budowa: napowietrznej rozdzielni 110 kV z polami liniowymi i transformatorowymi, dwóch stanowisk transformatorowych 110/30 kV, stanowisk baterii kondensatorów i transformatorów dla potrzeb własnych.**

**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 frontu działki ozn. nr ewid. gruntu 986 od strony drogi gminnej, działki ozn. nr ewid. gruntu 111/5. 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.**

Niezabudowana działka ozn. nr ewid. gruntu 986 o łącznej powierzchni 74,9544 ha położona w Szymiszowie jest użytkowana rolniczo. Część działki ozn. nr ewid. gruntu 986 w Szymiszowie, na której planowane jest zamierzenie budowlane, położona jest poza obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na części ww. działki planowana jest budowa systemów fotowoltaicznych o mocy do 80 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne zamontowane z nachyleniem pod kątem do 90° do terenu i wysokości do 4 m nad poziomem terenu (n.p.t.), 80 stacjami transformatorowymi o wysokości do 4 m n.p.t., drogami wewnętrznymi i ogrodzeniem o wysokości do 2,5 m n.p.t. oraz budową obiektu Głównego Punktu Odbiorczego (GPO) o powierzchni

zabudowy wynoszącej do 6 400 m<sup>2</sup> (do 80 m x do 80 m), w skład którego wchodzi: montaż kontenera rozdzielni 30 kV, budowa: napowietrznej rozdzielni 110 V z polami liniowymi i transformatorowymi, dwóch stanowisk transformatorowych 110/30 kV, stanowisk baterii kondensatorów i transformatorów dla potrzeb własnych. Wjazd na działkę planowany jest z działki ozn. nr ewid. gruntu 111/5 (droga transportu rolnego) i dalej od drogi publicznej powiatowej nr 22720 – ul. Cementowej. Ilość paneli (modułów) fotowoltaicznych będzie zależna od ich mocy znamionowej i dobrana w taki sposób, aby łącznie cała moc pojedynczej instalacji nie przekroczyła mocy 80 MW. Powierzchnia przewidziana do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia zgodnie z wnioskiem wynosi do około 30,0 ha. Maksymalna wysokość konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne przewidziana jest do 4 m. Całość ogrodzona zostanie ogrodzeniem o wysokości do 2,5 m. Ponadto inwestycja obejmuje montaż m.in.: falowników, do 80 kontenerowych stacji transformatorowych okablowania solarnego, stacji elektroenergetycznej GPO (Główny Punkt Odbiorczy), 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 działki ozn. nr ewid. gruntu 986 występują:

- w kierunku północno – wschodnim: droga transportu rolnego dz. 988 i dz. 111/5, tereny rolnicze: grunty orne, łąki i pastwiska oraz tereny zadrzewione,
- w kierunku południowo – wschodnim: droga transportu rolnego dz. 74/2, tereny rolnicze – grunty orne, zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa,
- w kierunku południowo – zachodnim: droga publiczna krajowa nr 94, tereny rolnicze – grunty orne, łąki i pastwiska, zabudowa zagrodowa,
- w kierunku północno – zachodnim: droga transportu rolnego dz. 959/2, tereny rolnicze – grunty orne oraz tereny zadrzewione, lasy.

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.

Terem inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 22720 – ul. Cementowej poprzez działkę nr 111/5 (droga transportu rolnego).

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 986 ma powierzchnię 74,9544 ha i kategorię gruntów – grunty orne: RIIIb, RIVa, RIVb, RV. Teren pod panelami i pomiędzy rzędami paneli ma mieć charakter terenu biologicznie czynnego. Teren inwestycji planowany jest na części działki o kategorii klasoużytków - grunty orne: RIVa, RIVb i RV. Zatem 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.6220.44.2020 z dnia 5.05.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie systemów fotowoltaicznych o mocy do 80 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 986 obręb Szymiszów,
- 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 systemów fotowoltaicznych o mocy do 80 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 nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 10 m od granic z działkami drogowymi ozn. nr ewid. gruntu: 959/2, 111/5 i 74/2,
- 12 m od granicy z działką drogową ozn. nr ewid. gruntu 988.

- 5.2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się.
- 5.3. Szerokość elewacji frontowej stacji transformatorowych – do 3,5 m.
- 5.4. Wysokość elewacji frontowej dla stacji transformatorowych – do 4,0 m. Wysokość konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne – do 4 m. Wysokość ogrodzenia – do 2,5 m.
- 5.5. Geometria dachu dla stacji transformatorowych– 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 część działki ozn. nr ewid. gruntu 986 położonej w Szymiszowie i obszar analizowany położony we wsiach Szymiszów, Rozmierz, Rozmierka i mieście Strzelce Opolskie, 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 lipca 2021 r. dla inwestycji polegającej na budowie systemów fotowoltaicznych o mocy do 80 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne zamontowane z nachyleniem pod kątem do 90° do terenu i wysokości do 4 m nad poziomem terenu (n.p.t.), 80 stacjami transformatorowymi o wysokości do 4 m n.p.t., drogami wewnętrznymi i ogrodzeniem o wysokości do 2,5 m n.p.t. oraz budową obiektu Głównego Punktu Odbiorczego (GPO) o powierzchni zabudowy wynoszącej do 6 400 m<sup>2</sup> (do 80 m x do 80 m), w skład którego wchodzi: montaż kontenera rozdzielni 30 kV, budowa: napowietrznej rozdzielni 110 kV z polami liniowymi i transformatorowymi, dwóch stanowisk transformatorowych 110/30 kV, stanowisk baterii kondensatorów i transformatorów dla potrzeb własnych, planowanej do realizacji na części działki ozn. nr ewid. gruntu 986 położonej w Szymiszowie.



Widok na wnioskowany teren od strony ul. Cementowej, drogi publicznej powiatowej nr 22720.



Widok na wnioskowany teren od strony drogi krajowej nr 94.



Widok na zabudowę zagrodową przy drodze krajowej nr 94.



Widok na zabudowę przy ul. Cementowej.

mgr inż. gospodarki przestrzennej  
Dominika Stulecka-Kwiecisz  
specjalność: planowanie przestrzenne