

**Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania
terenu obejmującego część działki ozn. nr ewid. gruntu 545
położonej w miejscowości Rozmierz wraz z obszarem położonym
we wsiach Rozmierz i Sucha**

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 **Elektrownia PV 74 Sp. z o.o., 02-566 Warszawa, ul. Puławska 2 (wejście A, VII piętro), reprezentowanej przez pełnomocnika: panią Paulinę Kosicką**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu obejmującego część działki ozn. nr ewid. gruntu **545** położonej w miejscowości **Rozmierz**, dla inwestycji polegającej na:

- **budowie Elektrowni Słonecznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne o wysokości do 5 m, kontenerowej stacji transformatorowej o wysokości do 4 m, kontenera technicznego o wysokości do 4 m i ogrodzenia o wysokości do 3 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 w odległości stanowiącej trzykrotność szerokości frontu działki ozn. nr ewid. gruntu 545 od strony drogi wewnętrznej gminnej, działki ozn. nr ewid. gruntu 525.

4. Warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy

4.1. Analiza funkcji i zagospodarowania terenu przedmiotowej działki.

Niezabudowana działka ozn. nr ewid. gruntu 545 o powierzchni 8,8450 ha położona w miejscowości Rozmierz jest użytkowana rolniczo. Część działki, 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 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne o wysokości do 5 m, kontenerowej stacji transformatorowej o wysokości do 4 m, kontenera technicznego o wysokości do 4 m i ogrodzenia o wysokości do 3 m. Wjazd na działkę planowany jest z działki ozn. nr ewid. gruntu 525 (droga wewnętrzna) i dalej drogami wewnętrznymi do dróg publicznych: krajowej nr 94, powiatowej nr 18220 lub gminnych 1053560 (ul. Strzelecka) i 1053570 (ul. Jemielnicka). Ilość paneli (modułów) fotowoltaicznych będzie zależna od ich mocy znamionowej i dobrana w taki sposób, aby łącznie cała moc instalacji nie przekroczyła mocy 1 MW. Powierzchnia przewidziana do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia zgodnie z wnioskiem wynosi do około 2,51 ha. Maksymalna wysokość konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne przewidziana jest do 5 m. Całość

ogrodzona zostanie ogrodzeniem o wysokości do 3 m. Ponadto inwestycja obejmuje m.in.: budowę drogi wewnętrznej wokół całej instalacji o szerokości 4 m, budowę placu gruntowego o powierzchni do 900 m², gdzie umieszczone zostaną kontener stacji transformatorowej i kontener techniczny oraz pozostałą infrastrukturę towarzyszącą, m.in. okablowanie stałoprądowe i zmiennoprądowe, linie kablowe nN, SN i światłowodowe, inwertery, złącza kablowe, rozdzielnie pośrednie.

4.2. Analizie został poddany obszar odpowiadający wymaganiom zawartym w rozporządzeniu. Obszar analizowany obejmuje w części tereny położone na obszarze objętym:

- „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rozmierz”, przyjętym Uchwałą Nr X/46/2011 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 maja 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 15 lipca 2011r. Nr 76, poz. 953). W granicy obszaru analizowanego zlokalizowane są istniejące i planowane tereny: rolnicze (grunty orne), zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej oraz teren cmentarza;
- „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Sucha”, przyjętym Uchwałą Nr XXXV/276/2017 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 11 lipca 2017 r. poz. 1931). W granicy obszaru analizowanego zlokalizowane są istniejące i planowane tereny: rolnicze (grunty orne), zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i lasów.

4.3. Na obszarze analizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie działki ozn. nr ewid. gruntu 545 występują:

- w kierunku północnym: droga wewnętrzna (dz. 525) i dalej tereny rolnicze – grunty orne,
- w kierunku wschodnim: tereny rolnicze – grunty orne,
- w kierunku południowym: tereny rolnicze – grunty orne, nieużytki, pastwiska, lasy, droga wewnętrzna,
- w kierunku zachodnim: droga wewnętrzna (dz. 524), tereny rolnicze – grunty orne, lasy.

Podsumowując, na 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. Ze względu na charakter inwestycji, tj. budowa Elektrowni Słonecznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, jako instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610 i 1093), nie jest wymagane zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy spełnienie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

4.4. Analiza dostępności przedmiotowej działki do drogi publicznej.

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej: krajowej nr 94, powiatowej nr 1822O lub gminnych nr 105356O (ul. Strzelecka) i nr 105357O (ul. Jemielnicka). poprzez drogi wewnętrzne, w tym działkę nr 525 (droga wewnętrzna). Ze względu na charakter inwestycji tj. budowa Elektrowni Słonecznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, jako instalacji odnawialnego źródła energii nie jest wymagane zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy spełnienie wymagań w zakresie dostępu do drogi publicznej, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy.

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 – na każdym etapie realizacji inwestycji – ustalono w decyzji Burmistrza Strzelec Opolskich nr GK.6220.49.2020 z dnia 5 maja 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia:

- 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-gruntowego przed wyciekami paliw i płynów technicznych,
- zaplecze wyposażać w środki do neutralizacji rozlanych 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,
- zabiegi mycia paneli wykonywać przy użyciu zdemineralizowanej wody bez dodatków chemicznych (detergentów) lub z użyciem środków biodegradowalnych,
- w przypadku zastosowania transformatorów olejowych, na wypadek awarii, w celu uniknięcia przedostania się oleju do środowiska wodno-gruntowego pod transformatorami należy zastosować szczelne misy olejowe, będące w stanie zmagazynować całość oleju oraz substancji z akcji gaśniczej.

4.7. Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Działka ozn. nr ewid. gruntu 545 ma powierzchnię 8,8450 ha i kategorię gruntów – grunty orne: RIVa, RV, RVI oraz lasy: LsV, LsVI. Teren inwestycji planowany jest na części działki o kategorii klasoużytków - grunty orne: RIVa i RV. Teren pod panelami i pomiędzy rzędami paneli ma mieć charakter terenu biologicznie czynnego. Zatem zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) 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 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55). W granicach objętych planowaną inwestycją i jej bezpośredniego otoczenia nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody;
- 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.6220.49.2020 z dnia 5 maja 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 545 obręb 0067 Rozmierz,
- 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.

Realizacja inwestycji winna spełniać warunki rozporządzenia Nr 17/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej z utworów triasu

środkowego (wapienia muszlowego) w Suchej, gmina Strzelce Opolskie, powiat strzelecki, województwo opolskie (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r. poz. 2906 z późn. zm.), – na terenie ochrony pośredniej zabrania się wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem wód opadowych i roztopowych, spełniających wymogi i warunki zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ponadto realizacja inwestycji winna uwzględniać przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ochronną, wynoszącą 15 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV. Przy planowaniu rozbudowy należy zachować wzdłuż tej linii pas ochronny wolny od zabudowy i zieleni wysokiej, dostępny dla prawidłowej eksploatacji inwestycji.

5. Wyniki analizy, wytyczne do decyzji o warunkach zabudowy

Ze względu na charakter inwestycji, tj. budowę Elektrowni Słonecznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, nie jest wymagane zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy spełnienie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w zakresie dostępu do drogi publicznej.

5.1. Linia zabudowy:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od frontu działki, tj. granicy działki drogowej wewnętrznej, ozn. nr ewid. gruntu 525,
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

5.2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – nie ustala się.

5.3. Szerokość elewacji frontowej stacji transformatorowej i kontenera technicznego – do 5 m.

5.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej stacji transformatorowej i kontenera technicznego – do 4 m. Wysokość konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne – do 5 m. Wysokość ogrodzenia – do 3 m.

5.5. Geometria dachu stacji transformatorowej i kontenera technicznego – 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 – **nie dotyczy**;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu 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**,
- 6) inwestycja znajduje się poza obszarem, 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, poza

obszarem strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i poza obszarem strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **warunek spełniony**.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego część działki ozn. nr ewid. gruntu 545 położonej w miejscowości Rozmierz wraz z przyległym obszarem położonym we wsiach Rozmierz i Sucha 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 7 września 2021 r. dla inwestycji polegającej na budowie Elektrowni Słonecznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj.: montażem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne o wysokości do 5 m, kontenerowej stacji transformatorowej o wysokości do 4 m, kontenera technicznego o wysokości do 4 m i ogrodzenia o wysokości do 3 m, planowanej do realizacji na części działki ozn. nr ewid. gruntu 545 położonej w miejscowości Rozmierz



Widok na wnioskowany teren w oddali od strony drogi powiatowej nr 18220



Widok na tereny rolne na obszarze analizowanym



Widok na drogę krajową nr 94



Widok na tereny rolne na obszarze analizowanym

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