

Analiza opisowa  
wykonana do decyzji o warunkach zabudowy  
nr RZ.6730.99.2024 z 9 lipca 2024 r.

**Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,**

wykonanej zgodnie z rozporządzeniem 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. 2003 nr 164 poz. 1588 z późn. zm.), art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z ustaleniem warunków zabudowy terenu o powierzchni 190 000 m<sup>2</sup> stanowiącego część działki oznaczonej nr ewid. 198/2, położonego w obrębie geodezyjnym Lewice, gmina Trzebiatów, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 37 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 37 MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wchodzącej w skład planowanej do realizacji farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 130 MW wraz z niezbędną infrastrukturą.

1. Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 4 ust. 2 oraz art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Zgodnie z wymogami art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest możliwe w przypadku łącznego spełniania poniższych warunków:
  - a) 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;
  - b) teren ma dostęp do drogi publicznej;
  - c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
  - d) 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;
  - e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - f) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
    - 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 2024 r. poz. 555 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

3. Wymóg kontynuacji funkcji, w tym także cech zabudowy i zagospodarowania terenu, został wyłączony przez ustawodawcę w odniesieniu do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zgodnie z art. 2 pkt 13 ww. przytoczonej ustawy przez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii; lub obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego, a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego. Biorąc powyższe rozważania, elektrownia fotowoltaiczna to instalacja odnawialnego źródła energii, która dla uzyskania warunków zabudowy nie wymaga spełnienia wymogu dobrego sąsiedztwa (kontynuacji funkcji), w tym także dostępu do drogi publicznej.

4. Dla nowej zabudowy ustala się:

a) granice obszaru analizowanego:

na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla instalacji odnawialnego źródła energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy;

b) linie zabudowy:

zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 15 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 119 i 195;

c) wskaźnik powierzchni zabudowy:

zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący nie więcej niż 185 000 m<sup>2</sup> – przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię wyznaczoną po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli;

d) szerokość elewacji frontowej:

zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się szerokość elewacji frontowej stacji transformatorowej, magazynu energii i budynku techniczno-kontenerowego do 7 m;

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu:

zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji

frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu wynoszącą dla stacji transformatorowej, magazynu energii i budynku techniczno-kontenerowego do 4 m;

- f) geometria dachu stacji transformatorowej, magazynu energii i budynku techniczno-kontenerowego (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki): zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia ustala się realizację dachu płaskiego, o nachyleniu połaci dachowej do 12°, z główną kalenicą usytuowaną na wysokości do 4 m, ulokowaną dowolnie względem frontu działki;

5. Kontynuacja funkcji:

na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla instalacji odnawialnego źródła energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy;

6. Teren objęty wnioskiem, posiada dostęp do drogi publicznej:

dla nowej zabudowy ustala się obsługę komunikacyjną zjazdem z drogi, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 119 lub 195; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;

7. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

8. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

*Analizę sporządził inż. Jakub Szarzyński.*

*Uprawnienia na podst. art. 5 pkt 4, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*