

Analiza opisowa
wykonana do decyzji o warunkach zabudowy
nr RZ.6730.127.2024 z 30 września 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 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z ustaleniem warunków zabudowy terenu o powierzchni 195 000 m² stanowiącego części działki oznaczonej nr ewid. 118/3, położonego w obrębie geodezyjnym Mirosławice, gmina Trzebiatów, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 22,5 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 22,5 MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wchodzącej w skład planowanej farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 100 MW.

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. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 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. 51;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy:
zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący nie więcej niż 190 000 m² – 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 połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):
zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia ustala się realizację dachu płaskiego, o nachyleniu połączenia 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. 51; 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.