

W Y N I K I A N A L I Z Y
związanej z postępowaniem w sprawie wydania
decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz przepisów rozporządzenia 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. Nr 164. poz. 1558 z późn. zm.),

przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany i w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu i przeprowadzono na nim analizę w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

związaną z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy na wniosek Pana **Łukasza Plicha** – Członka Zarządu, działającego w imieniu spółki **DS PV4 Sp. z o.o.**, przewidujący budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, do ośmiu magazynów energii oraz do trzech stacji transformatorowych, zlokalizowanej na części terenu działki nr ewid 2 położonej w miejscowości Grodzisk.

I. Stan prawny terenu.

1. Działka nr ewid. 2.
2. Położenie: miejscowość Grodzisk, gmina Zbuczyn.
3. Własność: osoba fizyczna.
4. Opis użytków:
 - 1) na terenie objętym wnioskiem: grunty orne RIVb i RV, łąki trwałe LIV i LV;
 - 2) poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji: łąki trwałe LV oraz lasy LsIV;
5. Teren położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

II. Stan faktyczny terenu.

1. Działka nr ewid. 2 niezabudowana.
2. Na ww. działce brak jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

III. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

1. Planowana inwestycja nie może być zaliczona do inwestycji celu publicznego.
2. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowaną inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr WI.6220.15.2022 z dnia 08.05.2023 r., zgodnie z którą wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło uciążliwości dla środowiska
3. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze objętym formą ochrony przyrody ustanowionym w trybie ustawy o ochronie przyrody oraz inną ochroną przyrody na podstawie przepisów ww ustawy.
4. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
5. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.
6. Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
7. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowiskowej lub ochrony uzdrowiskowej.

8. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków. W związku z tym nie ma potrzeby określania szczegółowych warunków przedmiotowej ochrony.
9. Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych.
10. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.
11. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.
12. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
13. Teren objęty inwestycją znajduje się na obszarze zmeliorowanym.
14. Na działce nr ewid. 566, leżącej przy zachodniej granicy działki objętej wnioskiem, znajduje się rzeka Zbuczynka.

IV. Wyniki analizy obszaru

Wokół terenu objętego wnioskiem wyznaczono obszar analizowany i w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu i przeprowadzono na nim analizę w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Rodzaj zabudowy istniejącej:
 - 1) na terenie objętym wnioskiem – brak;
 - 2) na terenach sąsiednich – brak;
2. Rodzaj zabudowy planowanej: produkcyjna – odnawialne źródła energii, objekty infrastruktury technicznej.
3. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, do ośmiu magazynów energii oraz do trzech stacji transformatorowych.
4. Ze względu na istniejące uwarunkowania, sąsiedztwo drogi, istniejącą i planowaną zabudowę na podstawie § 4 ust. 4 rozporządzenia przywołanego we wstępie, zachować dla nowych obiektów nieprzekraczalną 6 m przednią linię zabudowy od granicy działki z istniejącym pasem drogowym drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 548, 549, obręb ewid. Grodzisk), nieprzekraczalną 6 m przednią linię zabudowy od granicy działki z istniejącym pasem drogowym drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 554, obręb ewid. Grodzisk), minimalną 8 m odległość od granicy działki nr ewid. 566 na której zlokalizowana jest rzeka „Zbuczynka” oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych, w tym od granicy lasu na działce objętej wnioskiem.
5. Wielkość powierzchni zabudowy istniejącej i planowanej w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie przekraczający 70 %. Ponadto należy wyznaczyć wielkość udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie mniej niż 30 %.
6. Należy określić wymagania dotyczące inwestycji:
 - 1) farmę fotowoltaiczną składającą się z zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z instalacją elektryczną zewnętrzną wyposażać w niezbędne urządzenia, instalacje i armaturę, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania i podłączenia do sieci elektroenergetycznej, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych.
 - 2) dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, nie określa się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz parametrów: szerokość elewacji frontowej, wysokość krawędzi okapu elewacji frontowej, wysokość do kalenicy i geometria dachu.
 - 3) magazyny energii i stacje transformatorowe wyposażać w niezbędne urządzenia,

instalacje i armaturę, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania i podłączenia do sieci elektroenergetycznej, spełniające wymogi określone w przepisach techniczno – budowlanych.

7. Należy określić poniższe ustalenia dotyczące każdej stacji transformatorowej o powierzchni maksymalnej do 60 m²:
 - 1) obiekt wolnostojący, parterowy;
 - 2) szerokość elewacji frontowej od 2 m do 6 m;
 - 3) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki od 2 do 3 m;
 - 4) wysokość głównej kalenicy lub wysokość obiektu od 2 do 3 m;
 - 5) dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy, ustawiony główną kalenicą w kierunku zbliżonym (z tolerancją +/- 30 st.) do równoległego lub prostopadłego do bocznej granicy działki, kąt nachylenia połaci do 40 st.
8. Ustalenia dotyczące każdego magazynu energii o powierzchni maksymalnej do 70 m²:
 - 1) obiekt wolnostojący, parterowy;
 - 2) szerokość elewacji frontowej od 2 m do 10 m;
 - 3) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki od 2 do 4 m;
 - 4) wysokość głównej kalenicy lub wysokość obiektu od 2 do 4 m;
 - 5) dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy, ustawiony główną kalenicą w kierunku zbliżonym (z tolerancją +/- 30 st.) do równoległego lub prostopadłego do bocznej granicy działki, kąt nachylenia połaci do 40 st.
9. Należy określić wymagania dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
 - 1) należy zachować wszystkie warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WI.6220.15.2022 z dnia 08.05.2023 r.;
 - 2) nadmiar mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach dysponowania nieruchomością lub przekazać do zagospodarowania lub odzysku w sposób przewidziany w przepisach o odpadach, ewentualnie zagospodarować w sposób ustalony z Wójtem Gminy;
 - 3) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do czasowego selektywnego wstępnego magazynowania odpadów komunalnych;
 - 4) dokumentacja projektowa wymaga w miarę potrzeb uzyskania niezbędnych uzgodnień;
 - 5) w dolinie rzeki Zbuczynka stosować wyłącznie zieleń naturalną dla siedlisk wilgotnych;
 - 6) ewentualne ogrodzenie terenu realizować jako ażurowe, z zakazem stosowania przęsła prefabrykowanych betonowych, z zastrzeżeniem przepisów Prawa Wodnego w stosunku do rzeki Zbuczynki.
10. Teren posiada pośredni dostęp do publicznej drogi powiatowej Nr 3656W (dz. nr ewid. 132, obręb ewid. Zbuczyn oraz dz. nr ewid. 557, obręb ewid. Grodzisk) poprzez działkę stanowiącą gminną drogę wewnętrzną (dz. nr ewid. 548, 549, 550 obręb ewid. Grodzisk).
11. Istniejące i planowane uzbrojenie terenu można uznać za wystarczające dla inwestycji.
12. Należy określić m.in. poniższe wymagania dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - a. podłączenie do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa energetycznego.
 - b. inwestycja na etapie eksploatacji nie przewiduje poboru energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków.
 - c. zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne przepisami odrębnymi – poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne na własny nieutwardzony teren inwestycji.
 - d. ewentualna budowa zjazdu oraz umieszczenie w pasie drogowym obiektów i urządzeń niezwiązanych z drogą po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi.

13. W odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na gruntach ornych RIVb, RV i łąkach trwałych LIV i LV, a nie obejmującej gruntów klas I-III i gruntów leśnych (grunty leśne LsIV znajdują się na działce objętej wnioskiem lecz poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji) nie stosuje się wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
14. Jeżeli przedmiotowa inwestycja będzie zlokalizowana na gruntach chronionych, tj. glebach organicznych, wówczas nastąpi konieczność wyłączenia gruntu rolnego z produkcji rolniczej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Analiza mapy glebowo-rolniczej wykazuje, iż na przedmiotowej działce znajdują się gleby pochodzenia organicznego. W związku z czym zgodnie z art. 11, ust 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz 82 t.j.) użytki rolne wytworzone z gleby pochodzenia organicznego wymagają wyłączenia z produkcji rolniczej na cele nie związane z produkcją rolniczą.

Opracował: mgr. inż. architekt Andrzej Filipiuk

(Mniejsza analiza stanowi załącznik
do decyzji o przebudowie Gminy Zbuczyn
o ul. Jana Pawła II w Zbuczynie
Nr. 104/2024; U. 0382/31/2024
z dnia 08-02-2024

mgr inż. architekt Andrzej Filipiuk

Uprawnienia do sporządzania projektów
aktów planistycznych zgodnie z art. 5 ust. 4
Ustawy z dnia 18 marca 2003 r.

o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WÓJTA
GMINY ZBUCZYN
ul. Jana Pawła II 1
08-106 Zbuczyn

Z up. **WÓJTA**
Jarosław Jasiński
Naczelnik
Wydziału Infrastruktury

