

ZAŁĄCZNIK NR 1 - część tekstowa
do decyzji Nr 46/2024 Wójta Krzęcina
o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 18 października 2024 r.
znak sprawy: ZPOŚ.DK.6730.46.4.2024.AK

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA
OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W
ART. 61 UST. 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM**

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji na części działki o nr ewid. 520/10 obręb Granowo, gmina Krzęcin, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- 1) Stan prawny i faktyczny przedstawia się następująco:
 - a) wnioskodawca: BayWa r.e. Polska Sp. z o.o. z siedz. Plac Przymierza 6/U8, 03-944 Warszawa,
 - b) lokalizacja: część działki o nr ewid. 520/10 obręb Granowo, gmina Krzęcin,
 - c) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa instalacji odnawialnego źródła energii (instalacji fotowoltaicznej) z magazynem energii elektrycznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 62 MW,
 - d) stan prawny działki wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w liniach rozgraniczających teren inwestycji): – RV, RVI, LIV, N,
 - e) inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarze niepodlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i nieobjętym uchwałą o przystąpieniu do jego sporządzenia,
 - f) teren przeznaczony pod inwestycję nie znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2. Analiza w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp) w związku 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:

- 1) art. 61 ust. 3 ustawy o ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wyraźnie stwierdza, że
„3. Przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do ... instalacji odnawialnego źródła energii”

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 62 MW

wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Całkowita powierzchnia działki wynosi 52,8 ha, powierzchnia objęta inwestycją wynosi około 30 ha.

W ramach przedsięwzięcia zaplanowano budowę:

- moduły fotowoltaiczne każdy umieszczony na konstrukcji wsporczej,
- inwertery,
- kontenerowe stacje transformatorowe Nn/sN lub kontenerowe stacje transformatorowo inwerterowe nN/sN,
- skrzynki rozdzielcze w której znajdują się zabezpieczenia, wyłączniki,
- podstacje zbiorcze SN,
- linie elektroenergetyczne i światłowodowe,
- opcjonalnie systemy nadążne – tzw. Trackery,
- przyłącza elektroenergetyczne,
- instalacje monitorująco sterująco zabezpieczające system,
- opcjonalnie magazyny energii,
- kontenery na części zamienne,
- ogrodzenie inwestycji,
- instalacje odgromowe,
- instalacje CCTV (monitoring wizyjny),
- inna niezbędna infrastruktura w tym miejsca postojowe.

3. Analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji linii zabudowy:

- 1) zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami; jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego; dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1,
- 2) lokalizacja paneli, stacji, magazynów energii i innych obiektów kubaturowych winna być sytuowana w odległości co najmniej 15 m od krawędzi dróg gminnych, i 20 m od drogi powiatowej, oraz w odległości minimum 100 m od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludności.

4. analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- 1) zgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego; dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.,
- 2) zgodnie z wnioskiem nie przewiduje się lokalizacji obiektów kubaturowych oprócz stacji transformatorowej, magazynów energii i kontenerów na części zamienne, w związku z powyższym odstępuje się od ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją,
- 3) maksymalna powierzchnia każdej stacji transformatorowej, magazynu energii do 30 m kw.,

kontenera na części zamienne do 60 m kw,

5. analiza szerokości elewacji frontowej:

- 1) zgodnie z §6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, z tolerancją do 20 %,
- 2) zgodnie z wnioskiem nie przewiduje się lokalizacji obiektów kubaturowych oprócz stacji transformatorowej, magazynów energii i kontenerów na części zamienne umieszczonego w kontenerach w związku z powyższym odstępuje się od ustalenia szerokości elewacji frontowej,
- 3) szerokość elewacji frontowej każdej stacji transformatorowej, magazynu i kontenera na części zamienne do 4 m.

6. analiza wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- 1) zgodnie z §7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
- 2) zgodnie z wnioskiem nie przewiduje się lokalizacji obiektów kubaturowych oprócz stacji transformatorowych, magazynów energii i kontenerów na części zamienne w związku z powyższym odstępuje się od ustalenia wysokości elewacji frontowej,
- 3) wysokość elewacji frontowej każdej stacji transformatorowej, magazynu i kontenera na części zamienne do 4 m.

7. analiza kąta nachylenia dachu, wysokości głównej kalenicy, układu połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:

- 1) zgodnie z § 8. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym,
- 2) zgodnie z wnioskiem nie przewiduje się lokalizacji obiektów kubaturowych oprócz stacji transformatorowych, magazynów energii i kontenerów na części zamienne w związku z powyższym odstępuje się od ustalenia geometrii dachu i wysokości,
- 3) wysokość każdej stacji transformatorowej, magazynu i kontenera na części zamienne do 4 m, geometria dachu – dowolna,

8. analiza warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych,
- 2) ze względu na przewidywane użytkowanie obiektu, w granicach terenu inwestycji należy zapewnić min 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego,

- 3) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – zgodnie z wydaną decyzją o uwarunkowaniach środowiskowych znak: nr 12/2022 z dnia 3 lipca 2024 roku, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) odpady powstałe podczas realizacji inwestycji należy utylizować zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie z wydaną decyzją o uwarunkowaniach środowiskowych nr 12/2022 z dnia 3 lipca 2024 roku, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

9. analiza w zakresie spełnienia warunku art. 61 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) o brzmieniu: uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- 1) przewidywane zapotrzebowanie na media – wg wniosku:
- 2) zapotrzebowanie na wodę: brak zapotrzebowania,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – z własnego źródła,
- 4) zapotrzebowanie na energię cieplną – brak zapotrzebowania,
- 5) odprowadzenie lub oczyszczanie ścieków – nie dotyczy – brak ścieków na etapie eksploatacji,
- 6) gromadzenie i utylizacja odpadów – należy utylizować zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie z wydaną decyzją o uwarunkowaniach środowiskowych nr 12/2022 z dnia 3 lipca 2024 roku oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. analiza warunków obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych,
- 2) dostęp do drogi publicznej: nie dotyczy,
- 3) ewentualne zezwolenie na lokalizację zjazdu oraz umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, należy uzyskać u zarządców dróg przed zatwierdzeniem projektu budowlanego.

11. analiza w zakresie spełnienia przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 82 ze zm.):

- 1) zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji określonymi na załączniku graficznym do niniejszej decyzji inwestycja będzie lokalizowana na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolami: RV, RVI, ŁIV, N,
- 2) zgodnie z powyższym teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

12. analiza w zakresie spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130):

- 1) dostęp do drogi publicznej nie jest wymagany,
- 2) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na

- cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 3) żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją,
- 3) 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 ze 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.

13. warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren inwestycji znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu F Choszczno – Bierzwnik i należy bezwzględnie przestrzegać zasad w nim obowiązujących,
- 2) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) **wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr 12/2022 z dnia 3 lipca 2024 roku – i należy bezwzględnie przestrzegać zasad w niej obowiązujących,**
- 3) obiekt wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi;
- 4) przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.

14. warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) inwestycja znajduje się w strefach W III częściowej ochrony stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych pod nr 116,117,118,120,121,122,128,129,130,131,132.
- 2) zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) Inwestora obowiązuje:
 - a) opiniowanie zakresu i warunków prowadzenia robót ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie,
 - b) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych,
 - c) na realizację prac archeologicznych konieczne jest uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 3) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Krzęcina oraz wojewódzkiego konserwatora zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez

wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

15. warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

- 1) inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- 2) inwestycja nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- 3) inwestycja nie może spowodować uciążliwości przez hałas, wibracje, promieniowanie, zakłócenia elektryczne,
- 4) inwestycja nie może spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby jeżeli zostaną określone warunki regulujące odprowadzanie ścieków bytowych oraz składowania i unieszkodliwiania odpadów.

16. warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska:

Na terenie objętym inwestycją:

- 1) złoża geologiczne i tereny górnicze – nie występują,
- 2) tereny ujęć wody lub ich strefy – nie występują,
- 3) tereny udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych – nie występują,
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują,
- 5) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują,
- 6) obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe – nie występują.

III. Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdza się zgodność planowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem i przepisami odrębnymi.

Wójt Gminy Krzęcin