

Załącznik Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy:

***ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 Ustawy z dnia
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz.U. z 2022 r. poz. 503).***

Część tekstowa

Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3MW (3x1MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą

nazwa inwestycji

Gmina Radowo Małe, obręb Borkowo Wielkie, część działki ewidencyjnej o nr 14/5

adres inwestycji

1. Opis zamierzenia inwestycyjnego zawartego we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3MW (3x1MW-każdy obiekt zbudowany będzie z 2222 szt. paneli o mocy 450W każdy. Łączna moc jednego obiektu to 0,9999MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki ewidencyjnej nr 14/5 obręb ewidencyjny Borkowo Wielkie, gmina Radowo Małe.

2. Analiza

według: USTAWY z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 503) - art. 61 ust.1 i 3.

Zgodnie z wykładnią zawartą w Decyzji z dnia 23 marca 2022 r. znak SKO/WJ/420/2581/2021 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie należało w pierwszej kolejności zbadać czy zamierzenie inwestycyjne opisane we wniosku spełnia warunki określone w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym czy jest zwolnione od spełnienia wymogów ustanowionych w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2. Celem zweryfikowania, czy planowana inwestycja obejmuje instalację urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW, zgodnie z definicją pojęcia "mocy zainstalowanej" zawartą w art. 2 pkt 19b ustawy o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021r. poz. 610 z późn. zm.), Wójt Gminy Radowo Małe pismem z dnia 22.04.2022r. znak IB.6730.5.2022.AO. zwrócił się do inwestora o uzupełnienie wniosku w tym zakresie. Z złożonego przez inwestora pisma w dniu 26.05.2022 r. wynika, że planowana inwestycja to 3 obiekty, przy czym każdy obiekt zbudowany będzie z 2222 szt. paneli o mocy 450W każdy, co daje łączną rzeczywistą moc instalacji jednego obiektu do 0,9999MW. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż realizacja inwestycji nie spełnia wymogów określonych w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym, konieczne jest spełnienie wszystkich wymogów ustanowionych w art. 61 ust. 1.

Obszar analizowany obejmuje część działki ewidencyjnej o nr 14/5 obręb Borkowo Wielkie wraz z terenem przyległym. W wyniku przeprowadzonej analizy terenu stwierdza się, że:

- 1) zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie instalacji fotowoltaicznych o mocy do 3MW (3x1MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą znajduje się w sąsiedztwie zabudowanych działek, na których jest zlokalizowana m.in. zabudowa przemysłowo-magazynowo-składowa, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Na terenie działki bezpośrednio graniczącej z terenem inwestycji sąsiedniej nr 150/20, dostępnej z tej samej drogi publicznej (publiczna droga gminna położona w działce nr 125), znajdują się zakłady przemysłu rolno-spożywczego firmy „TS Agro Bio sp. z o. o. w Borkowie Wielkim zabudowane zabudową przemysłowo – magazynowo – składową, co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji przemysłowej;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do drogi gminnej położonej w działce nr 125;
- 3) Ponieważ:
 - a) planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę; do celów konserwacji modułów zapotrzebowanie na wodę za pomocą dostaw wody z zewnątrz,
 - b) planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie odprowadzania ścieków,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu odbywać się będzie w granicach terenu objętego wnioskiem, a czynności związane z myciem paneli odbywać się będą samą wodą bez użycia środków chemicznych,
 - d) zapotrzebowanie na energię elektryczną będzie pokrywane z własnej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródła odnawialnego zgodnie z warunkami ustalonymi przez zarządcę sieci elektroenergetycznej,
- to należy stwierdzić, że teren posiada możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej wystarczającego dla zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) Ponieważ na działce nr 14/5 obręb Borkowo Wielkie znajdują się wyłącznie grunty rolne klasy bonitacyjnej RIVa i nieużytki, to teren ten nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) Ponieważ teren inwestycji nie leży w obszarze:
 - a) ograniczonego użytkowania,
 - b) ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
 - c) występowania złóż kopalin,
 - d) terenów górniczych,
 - e) zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi,
 - f) zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
 - g) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - h) zagrożenia powodziowego,
 - i) ochrony przyrody,- to stwierdza się zgodność zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze:
 - a) 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

3. Analiza

według:

- USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2021 r. poz. 503) - art. 61 ust. 5a, 6 i 7,
- 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 z późn. zm.), z uwzględnieniem przepisów odrębnych:
- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 61 ust 5a w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1

Przez front terenu rozumie się tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. W niniejszym przypadku główne wejście i wjazd na teren objęty wnioskiem położony na działce nr 14/5 odbywa się z drogi gminnej położonej w działce nr 125. W związku z tym, że wspólną granicą obu działek stanowi wąski pas o szerokości około 5,0 m służącego do funkcji obsługi komunikacyjnej (wjazd/wyjazd) działki nr 14/5, to za szerokość frontu przyjęto najbardziej wysuniętą w kierunku drogi część wielokąta o szerokości około 70 m. Zgodnie więc z dyspozycją zawartą w art. 61 ust 5a analizie winno się poddać obszar o szerokości ok. 210 m, z każdej strony wokół terenu objętego wnioskiem, z tym że od strony wschodniej obszar analizowany został nieznacznie powiększony do granic wyraźnie ukształtowanej jednostki urbanistycznej (zwarty teren zabudowy) wsi Borkowo Wielkie do ok. 300 m. Ponieważ wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim w otoczeniu pól uprawnych analizie poddano przede wszystkim tereny zabudowane. Graficzne przedstawienie granic obszaru analizy obejmuje obwiednię wyznaczoną wokół działki nr 14/5 o szerokości 210m (na wschodzie poszerzoną do 300m). Analizie poddano obszary wszystkich działek znajdujących się wewnątrz tak wyznaczonego obszaru, nawet jeśli tylko ich część znajduje się wewnątrz jego granic.

W obszarze poddanym analizie znajdują się następujące działki użytkowane rolniczo o nr ewidencyjnych: 8, 13/1, 13/2, 16/1, 17/1, 17/2, 19, 21, 22/2, 22/3, 23/2, 23/4, 138, 85/1, 85/2, 139,140,146 a także działki (w części) o nr ewidencyjnych: 7, 12, 23/5, 24/1, 24/2, 119, 145/8 oraz działki na których znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową gospodarczą o nr ewidencyjnych: 5/2, 22/1 21, 18, 16/1, 15/1, 14/4, 150/18, 150/20, 150/5, 150/6, 145/5, 145/4, 13/3 i działki (w części) o nr ewidencyjnych: 11, 10, 9, 6, 5/2 oraz działki drogowe o nr ewidencyjnych: 149, 125, 119.

W związku z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizie zostały poddane wszystkie działki zabudowane z wyznaczonego obszaru, w celu określenia 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.

Wykaz działek znajdujących się obszarze analizowanym

działka nr	pow. działki (m²)	pow. istniejącej zabudowy (m²)
5/2	6506	397
6	22575	570
7	12307	niezabudowana
8	4788	niezabudowana
9	12941	244
10	14799	813
11	17303	620
12	18691	niezabudowana

13/1	6758	niezabudowana
13/2	2810	niezabudowana
13/3	5060	522
14/4	3271	180
15/1	8375	75
16/1	6551	218
17/1	6356	niezabudowana
17/2	2480	niezabudowana
18	1264	200
19	777	niezabudowana
20	1653	117
21	11726	730
22/1	5559	707
22/2	7349	niezabudowana
22/3	10594	niezabudowana
23/2	2982	niezabudowana
23/4	7998	niezabudowana
23/5	837	niezabudowana
24/1	9174	467
24/2	8985	niezabudowana
85/1	760	niezabudowana
85/2	2081	niezabudowana
119 ć	1411	działka drogowa
125	3767	działka drogowa
138	312	niezabudowana
139	1955	niezabudowana
140	1486	niezabudowana
145/3	244	15
145/4	2073	280
145/5	1565	295
145/8	11231	niezabudowana
149	1102	działka drogowa
150/5	3222	242
150/6	1864	240
150/16	1711	223
150/18	1450	28
150/20	1190000	5676

Uwaga: powierzchnie podane są w przybliżeniu.

3. 1. Analiza funkcji:

W obszarze objętym analizą jest zlokalizowana m.in. zabudowa przemysłowo-magazynowo-składowa, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

Teren objęty inwestycją (dz. nr 14/5) jest otoczony od strony zachodniej, południowej i wschodniej gruntami działki o nr ewidencyjnym 150/20. Działka 150/20 jest dostępna z tej samej drogi publicznej (publiczna droga gminna położona w działce nr 125), co działka objęta wnioskiem. Działka 150/20 jest w części użytkowana rolniczo, zaś w bezpośrednim sąsiedztwie działki objętej wnioskiem (14/5) - znajduje się zakład przemysłu rolno-spożywczego firmy „TS Agro Bio sp. z o. o. w Borkowie Wielkim. W związku z tym iż, działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana zabudową przemysłowo – magazynowo – składową, to pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji przemysłowej. Wnioskowana inwestycja obejmuje „budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3MW (3x1MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy czym każdy obiekt zbudowany będzie z 2222 szt. paneli o mocy 450W każdy, co daje łączną rzeczywistą moc instalacji jednego obiektu do 0,9999MW. Panele mają być zainstalowane na konstrukcjach/stelażach stalowych posadowionych bezpośrednio w gruncie przystosowanych do ruchu obrotowego z osią centralną umieszczoną w palach posadowionych w gruncie lub konstrukcji wsporczej z ekspozycją paneli pod kątem 15-40 wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Inwestycja opisana we wniosku - zespół paneli fotowoltaicznych wraz z układami połączeń pomiędzy nimi stanowi instalację produkcyjną w skład której wchodzi urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną na energię elektryczną i zalicza się do zabudowy przemysłowej, co znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie, w szczególności poglądy na te zagadnienia zostały wyrażone w Wyroku NSA z dnia 12 stycznia 2018 roku (sygn. akt II OSK 794/16).

3. 2. Obowiązująca linia nowej zabudowy:

W obszarze analizowanym odległość istniejącej zabudowy wiejskiej zlokalizowanej po południowej stronie drogi gminnej położonej w działce nr 125 od linii jej rozgraniczenia jest zróżnicowana i wynosi od ok. 5,5 m do 12,5m. Ze względu na fakt, iż teren działki nr 14/5 z drogą publiczną położoną w działce nr 125 graniczy tylko wąskim pasem terenu (o szerokości ok. 5 m i długości ok. 138m pełniącym funkcję wjazdu i wyjazdu), co czyni na tym terenie jakąkolwiek inwestycję niemożliwą, to planowane zamierzenie inwestycyjne musi być zrealizowane w tzw. „drugiej linii zabudowy”, tak więc obowiązującej linii zabudowy nie wyznacza się.

3. 3. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy:

W obszarze analizowanym zbadano intensywność wykorzystania terenu i ustalono istniejący wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na obszarze analizowanym.

działka nr	pow. działki (m²)	pow. istniejącej zabudowy (m²)	wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki (%)
5/2	6506	397	6,1
6	22575	570	2,5
9	12941	244	1,8

10	14799	813	5,5
11	17303	620	3,6
13/3	5060	522	10,3
14/4	3271	180	5,5
15/1	8375	75	0,8
16/1	6551	218	3,3
18	1264	200	15,8
20	1653	117	7,0
21	11726	730	6,2
22/1	5559	707	12,7
24/1	9174	467	5,0
145/3	244	15	6,1
145/4	2073	280	13,5
145/5	1565	295	18,8
150/5	3222	242	7,5
150/6	1864	240	12,8
150/18	1711	223	13,0
150/20	1450	28	1,9
Średnia	-	-	7,6%

Uwaga: powierzchnie podane są w przybliżeniu.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego, tak więc zgodnie z §5.1 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, dla niniejszego zamierzenia inwestycyjnego można ustalić wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu obejmującego część działki o numerze ewidencyjnym 14/5 obręb Borkowo Wielkie – do 7,6 %.

3. 4. Szerokość elewacji frontowej:

Ponieważ planowane zamierzenie inwestycyjne opiewa budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3MW (3x1MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą gdzie jedynymi obiektami kubaturowymi mają być stacje kontenerowe transformatorowe i rozdzielcze (w ilości 6 szt. o długości do 10 m każda), zlokalizowane w bezpośredniej bliskości linii elektroenergetycznej 15kV, które będą usytuowane w odległości ok. 300-330 m od gminnej drogi publicznej położonej w działce nr 125, to tym samym szerokość elewacji frontowej nie wyznacza się.

3.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

Ponieważ planowane zamierzenie inwestycyjne opiewa budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3MW (3x1MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą gdzie jedynymi obiektami kubaturowymi mają być stacje kontenerowe transformatorowe i rozdzielcze (w ilości 6 szt. o wysokości do 4,0 m

każda), to tym samym wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki nie wyznacza się.

3.6. Geometria dachu:

Ponieważ planowane zamierzenie inwestycyjne opiewa budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3MW (3x1MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą gdzie jedynymi obiektami kubaturowymi mają być stacje kontenerowe transformatorowe i rozdzielcze (w ilości 6 szt.), to tym samym nie wyznacza się:

- kąta nachylenia dachu,
- wysokości głównej kalenicy,
- układu połączeń dachowych,
- kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

4. Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonej analizy łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 USTAWY z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2022 r. poz. 503) a także w oparciu o 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 **stwierdza zgodność wnioskowanej inwestycji** z wymaganiami dotyczącymi nowej zabudowy w zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 USTAWY z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z uwagi na fakt, iż jedynymi obiektami kubaturowymi planowanego zamierzenia inwestycyjnego tj. budowa instalacji fotowoltaicznych o mocy do 3MW będą obiekty infrastruktury towarzyszącej (stacje kontenerowe: transformatorowe i rozdzielcze), to wymagań określonych w § 6, 7 i 8 ww. rozporządzenia – nie ustala się.

5. Część graficzna analizy

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny w skali 1:1000.

*Analizę sporządził
mgr Rafał Tokarski*