

ANALIZA
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: UG-RGO.6730.80.2026.AL.

Rodzaj inwestycji: farma fotowoltaicznej Jeziorzec - rozbudowa.

Lokalizacja inwestycji: na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 159 (obręb 0009 Jeziorzec) położonej w miejscowości Jeziorzec, gm. Rzeczyca.

Granice obszaru przyjętego do analizy:

Odstąpiono od sporządzenia części graficznej wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na charakter inwestycji.

- I. Zgodnie z art. 61, ust.1 pkt 1** – nie stosuje się.
- II. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 2** – nie stosuje się.
- III. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 3** – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: istniejące sieci: elektroenergetyczna.
- IV. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 4** – teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82 z późn. zm.).
Na podstawie wypisu z rejestru gruntów działka nr ewid. 159, obręb 0009 Jeziorzec obejmują grunty orne RV oraz inne tereny zabudowane Bi.
- V. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 5** – ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji są zgodne z przepisami odrębnymi.
- VI. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 6** – zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- VII. W zakresie art. 61, ust. 2** – nie stosuje się.
- VIII. W zakresie art. 61, ust. 3** – stwierdzono, że w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie regulacja prawna art. 61 ust. 3 stwierdzająca, że „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do: 3) instalacji odnawialnego źródła energii.”. Przedmiotowa instalacja stanowi wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Wykładnia ta jest prezentowana w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 listopada 2022 r. II OSK 2130/22 i Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 7 grudnia 2022 r. II SA/Łd 747/22.

IX. W zakresie art. 61, ust. 4 – nie stosuje się.

X. W zakresie art. 61, ust. 5 – wykonanie ewentualnych projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioski z analizy:

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi gminnej (działka nr ewid. 153/1 obręb 0009 Jeziorzec) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
- c) projektuje się rozbudowę farmy fotowoltaicznej o mocy nowo projektowanej do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- d) forma architektoniczna – nie dotyczy. Montaż gotowych elementów typowych dostarczonych przez producenta. Łączna wysokość instalacji fotowoltaicznej - (konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne) nie przekroczy 5,0 m n.p.t.
- e) maksymalna intensywność zabudowy – do 0,90, oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,001 do 0,90,
- f) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – do 0,90,
- g) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy,
- h) wysokość zabudowy – nie dotyczy,
- i) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) – nie dotyczy
- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %,
- k) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy,
- l) nowo projektowana rozbudowa farmy fotowoltaicznej pozyskiwać będzie energię elektryczną ze źródła odnawialnego,
- m) w skład nowo projektowanej rozbudowy farmy fotowoltaicznej wchodzi następujące urządzenia i obiekty budowlane:
 - moc nowo projektowanej rozbudowy farmy fotowoltaicznej – do 1,0 MW,
 - konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne – stelaże nie będą trwale połączone z gruntem, stelaże umożliwiają montaż paneli stanowiących jednostkę wytwórczą,
 - panele fotowoltaiczne w ilości do 2500 szt., o mocy pojedynczego panelu od 400 do 1000 W, kąt nachylenia od 20 do 40 stopni,
 - powierzchnia pojedynczego panelu: do 3,0 m²,
 - inwertery – do 10 szt., moc jednego inwertera do 500 kW,
 - kontenerowa stacja transformatorowa – do 1 szt., wymiary stacji: szerokość elewacji frontowej do 15,0 m, powierzchnia zabudowy do 60,0 m², wysokość do 4,0 m n.p.t., dach płaski,
 - magazyn energii - magazyn energii może funkcjonować jako system kilku elementów połączonych ze sobą – technologia magazynowania energii – do 6 szt. kontenerów, wymiary pojedynczego kontenera: szerokość elewacji frontowej do 15,0 m, powierzchnia zabudowy do 60,0 m², wysokość do 5,0 m n.p.t., dach płaski,

- wysokość ogrodzenia około 180 cm, ogrodzenie z siatki, bez podmurówki, z wolną przestrzenią 10 cm między gruntem a ogrodzeniem.

2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem 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 z późn. zm.). Decyzją o umorzeniu postępowania z dnia 29 sierpnia 2024 r. (UG-RGO.6220.7.2024.EK) Wójta Gminy Rzeczyca, umorzył w całości postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Rozbudowie urządzeń infrastruktury technicznej w postaci montażu wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz inwerterami, złączem pomiarowo-kablowym, stacją transformatorową i magazynem energii na działce o nr ewidencyjnym 159 obręb Jeziorzec, gmina Rzeczyca, województwo łódzkie”.
- b) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,
- c) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000,
- d) teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Zbiornik Koluszki-Tomaszów.

3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej.

4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) woda – nie dotyczy,
- c) energia elektryczna – przyłączenie przedsięwzięcia do sieci elektroenergetycznej i urządzeń na warunkach określonych przez gestora w Warunkach Technicznych Przyłączenia lub poprzez rozbudowę istniejącego przyłącza oraz z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości,
- f) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- g) sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy,
- h) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej (działka nr ewid. 153/1 obręb 0009 Jeziorzec) poprzez istniejący zjazd.

5. Wymagania dotyczące ochrony osób trzecich - planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

- 6. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie nakłada się żadnych dodatkowych wymagań.

Analizę przygotował:
mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista
z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym