

## **ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU PLANOWANEJ INWESTYCJI ORAZ JEGO ROZBUDOWY, STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO**

Analizy dokonano zgodnie z art. 53 ust. 3, art. 54, art. 61 ust. 1,5,6,7 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), po przeprowadzeniu wizji lokalnej w terenie.

### **1. Określenie przedmiotu analizy**

- a) **Podstawa analizy: wniosek Firmy Usługowo-Handlowej Zbigniew Piliński** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 20 MW, na działkach nr: 45/1, 46, 7/3, 9/1, 10 i 8/1 z wyłączeniem gruntów kl. III, położonych w obrębie Stare Bielice gmina Biesiekierz;**
- b) **Obszar analizy** określony na podstawie § 3 ust. 2 rozporządzenia MI z dnia 26-08-2003 r. przedstawiono na załączonej mapie w skali 1:2000 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy.

### **2. Analiza stanu faktycznego i prawnego analizowanego obszaru**

Elementy określające charakter zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) **Granice obszaru** analizowanego ustalono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.
- b) **Teren lokalizacji inwestycji** znajduje się na terenie użytków rolnych w północnej części miejscowości Stare Bielice, północnej stronie drogi ekspresowej S-6.  
Zakres inwestycji:
  - montaż paneli fotowoltaicznej o łącznej maksymalnej mocy nominalnej do 20 MW;
  - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych lub tzw. trackerów (systemu nadążania);
  - montaż falowników (inwerterów) o mocy maksymalnej do 1 MW każdy, przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej;
  - montaż do 20 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o mocy jednostkowej do 1 MW;
  - montaż stacji transformatorowej GPO wyposażonej w jeden transformator o mocy do 20 MVA lub dwa transformatory o mocy do 10 MVA każdy, na powierzchni zabudowy do około 0,5 ha;
  - wykonanie podziemnych linii kablowych SN i linii światłowodowych;
  - wykonanie wewnętrznych dróg, placów montażowych i ogrodzenia;
  - montaż urządzeń i aparatury zabezpieczającej i monitorującej pracę instalacji;
  - wykonanie pozostałych elementów infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania instalacji.
- c) **Analiza stanu faktycznego i prawnego:**
  - działka nr 8/1 stanowi pas drogowy drogi gminnej;
  - działki nr 45/1, 46, 7/3, 9/1, 10 stanowią własność prywatną.
- d) **Istotne uwarunkowania przestrzenne** wynikające z charakteru zabudowy na działkach sąsiednich oraz na całym obszarze analizowanym:
  - ze względu na specyficzny charakter inwestycji - zgodnie z art. 61 ust. 3 znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla instalacji odnawialnego źródła

- energii nie jest wymagane spełnienie tzw. zasady „dobrego sąsiedztwa” (art. 61 ust. 1 pkt. 1) oraz nie jest wymagany dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt. 2).
- e) **Wnioskowana inwestycja** nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 2/2021 znak UG.Or.Oś.6220.3.9.2021.AK z dnia 07-05-2021 r. wydaną przez Wójta Gminy Biesiekierz.

**3. Uzbrojenie terenu i dostępność komunikacyjna:**

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- odprowadzenie wód deszczowych – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z warunkami dostawcy energii;
- zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- zjazd z drogi publicznej – nie dotyczy.

**4. Przedmiotowa działka** nr 8/1 jest wyłączona z użytkowania rolnego (pas drogowy), natomiast działki nr 45/1, 46, 7/3, 9/1, 10 objęte inwestycją są gruntem rolnym kl. IV, V - z uwagi na liniowy charakter inwestycji użytkowanie rolnicze terenu nie ulegnie zmianie.

**5. Przedmiotowe działki** nr 45/1, 46, 7/3, 9/1, 10 i 8/1 nie znajdują się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

**6. Przedmiotowe działki** nr 45/1, 46, 7/3, 9/1, 10 i 8/1 nie znajdują się na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.

**6. Wnioski z analizy**

W świetle art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ:

- a) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu przeznaczonego na inwestycję;
- b) nieruchomości stanowiąca działki nr 45/1, 46, 7/3, 9/1, 10 i 8/1 obręb Stare Bielice ze względu na istniejące zagospodarowanie, położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, wyposażenie w urządzenia infrastruktury – spełnia wymogi dla realizacji inwestycji;
- c) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- d) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- e) obszar na którym znajdują się przedmiotowe działki, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- f) nie ma sprzeczności z przepisami odrębnymi;
- g) na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym;
- a) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283), rozporządzeniem RM z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Sporządziła: mgr inż. arch. Danuta Ziobrowska  
Zachodniopomorska Izba Architektów Nr ZP – 0289

**LEGENDA**  
LIMITE DA ZONA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO  
LIMITE DA ZONA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL  
LIMITE DA ZONA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL

**ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO**  
Área de Proteção do Patrimônio Histórico  
Área de Proteção do Patrimônio Cultural  
Área de Proteção do Patrimônio Ambiental

