

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 14 MW, na działce nr 54/16 położonej 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, po północnej stronie drogi węzła drogowego dróg ekspresowych S-6 i S-11.

Zakres inwestycji:

- montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej maksymalnej mocy nominalnej do 14 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 14 szt. kontenerowych stacji transformatorowych o mocy jednostkowej do 1 MW;
- montaż stacji transformatorowej GPO wyposażonej w jeden transformator o mocy do 15 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:

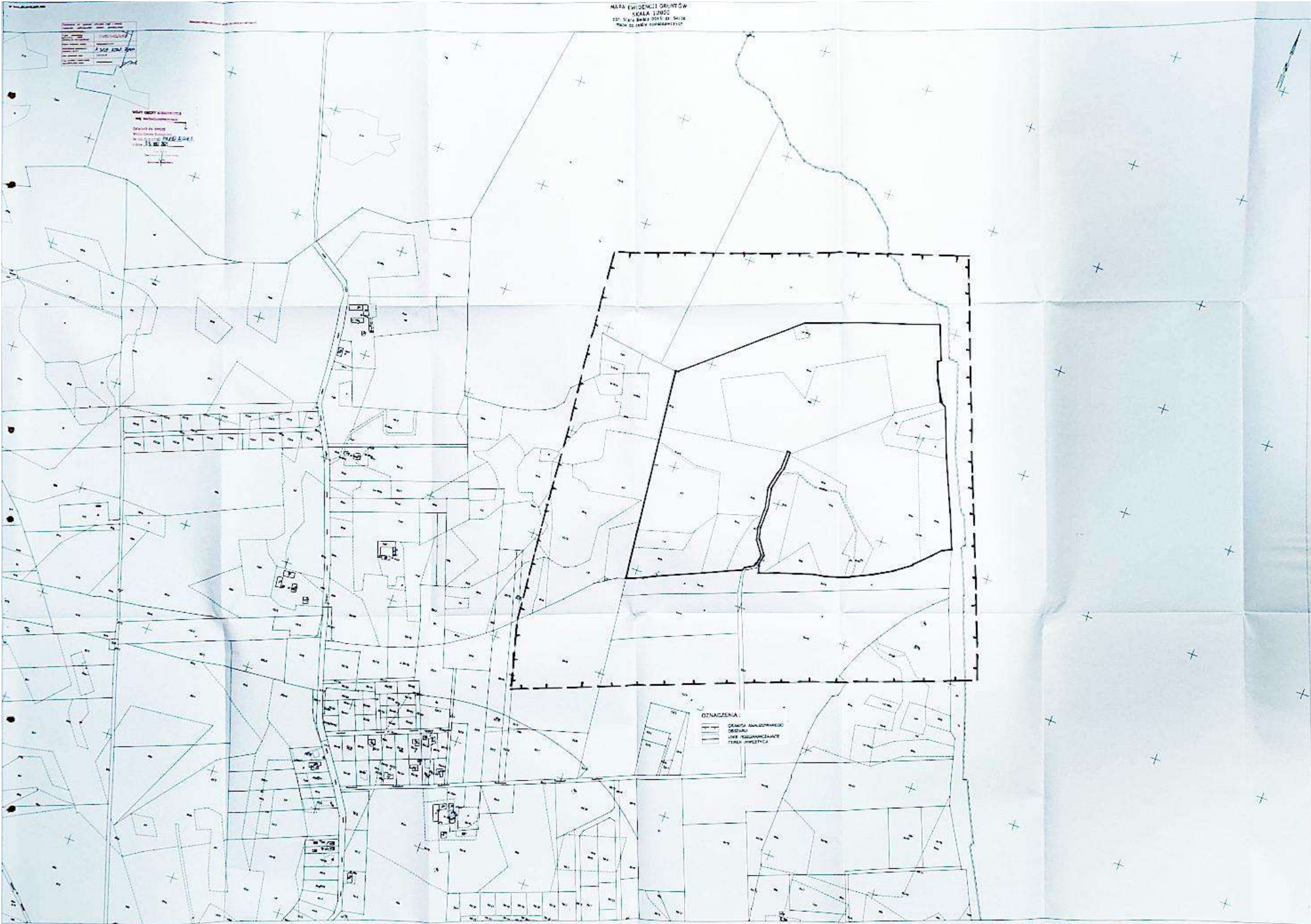
Działka nr 54/16 stanowi własność prywatną; część działki objęta jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz, powołanego uchwałą nr XLIII/331/10 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w gminie Biesiekierz, pod nazwą „Gazociąg wysokiego ciśnienia”

- 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);
- przedmiotowa działka nr 54/16 sąsiaduje z pasem drogowym dróg krajowych nr S6 i S11 w obszarze węzła drogowego „Bielice”, które wybudowane zostały jako drogi ekspresowe oznaczone symbolem S; zgodnie z Postanowieniem Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad znak O.Sz.Z-3.4351. 135.2021.rm z dnia 28-06-2021 r. odcinki dróg krajowych nr S6 i nr S11 znajdują się poza terenem zabudowy, a więc przy lokalizacji budynków, budowli oraz obiektów małej architektury należy zachować odległość minimum 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej (dz. nr 54/14 i 54/17) – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 40 m od krawędzi jezdni.
- 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 3/2021 znak UG.Or.Oś.6220.2.8.2021.AK z dnia 17-05-2021 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 54/16 jest gruntem rolnym kl. IV, V - nie podlega ochronie w rozumieniu art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a jego wyłączenie z produkcji rolniczej może nastąpić bez uzyskania zezwolenia.
- 5. Przedmiotowa działka** nr 54/16 nie znajdują się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.
- 6. Przedmiotowa działka** nr 54/16 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 działkę nr 54/16 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 znajduje się przedmiotowa działka, 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).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

WYKAZ OBIĘTNOŚCI
 WYKAZ OBIĘTNOŚCI
 WYKAZ OBIĘTNOŚCI



OPISANIE:
 OBIĘTNOŚĆ BUDYNKÓW
 OBIĘTNOŚĆ TERENÓW
 OBIĘTNOŚĆ WODNYCH