

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** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie odnawialnego źródła energii w postaci instalacji fotowoltaicznej o mocy 4,5 MWp, na działkach nr: 226/1, 226/2, 225/1 i 225/2 położonych w obrębie Biesiekierz 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 w skali 1:2000.
- b) **Teren lokalizacji inwestycji** znajduje się na terenie użytków rolnych w zachodniej części miejscowości Biesiekierz, po północnej stronie drogi gminnej (dz. nr 318/2).
Zakres inwestycji:
 - montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej maksymalnej mocy 4,5 MWp;
 - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych o wysokości do 5 m n.p.t.;
 - montaż falowników (inwerterów) przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej.
- c) **Analiza** stanu faktycznego i prawnego:
 - działki nr 226/1, 226/2, 225/1 i 225/2 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 znak UG.Or.Oś.6220.4.18.2020.AK z dnia 09-08-2021 r. wydaną przez Urząd Gminy w Biesiekierzu przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji.

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. Przedmiotowe działki nr 226/1, 226/2, 225/1 i 225/2 w miejscu lokalizacji inwestycji są gruntem rolnym kl. IV, V - z uwagi na liniowy charakter inwestycji użytkowanie rolnicze terenu nie ulegnie zmianie.

5. Przedmiotowe działki nr 226/1, 226/2, 225/1 i 225/2 nie znajdują się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

6. Przedmiotowe działki nr 226/1, 226/2, 225/1 i 225/2 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 226/1, 226/2, 225/1 i 225/2 obręb Biesiekierz 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;
- h) 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), 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

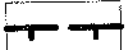

**MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:2000**

obr. Biesiekierz 0039: dz. 226/1, 226/2
mapa do celów opiniodawczych

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

Puiszawca się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału podstawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący podstawę i kartograficzny zasób danych	STAROSTA KOSZALIŃSKA Miejsce wydania
Nazwa materiału zasobu	P.SIOR MOJA WIEL
Identyfikator emitencyjny materiału zasobu	2021.05.25
Data wykonania kopii	Agnieszka Dąbrowska
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>[Signature]</i>

OZNACZENIA :

-  GRANICA ANALIZOWANEGO
OBSZARU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI

WÓJTA GMINY BIESIEKIERZ
woj. zachodniopomorskie

Załącznik do decyzji
Wójta Gminy Biesiekierz
Nr UG.Or.B.6730.2021.KK
z dnia 2.1. PAŚ 2021

z us. Wójta
Specjalista ds. budownictwa
Stefania Paszowicz

