

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

Analizy dokonano powtórnie zgodnie z art. 53 ust. 3, art. 54, art. 61 ust. 1,3,5,6,7 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 oraz po zmianie wniosku przez Wnioskodawcę w kwestii zakresu inwestycji.

1. Określenie przedmiotu analizy

- a) **podstawa analizy: wniosek GK4-K Sp. z o.o.** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działki nr 2/9 z wyłączeniem gruntów kl. RIIIb, położonej w obrębie Kotłowo 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 północno-zachodniej części miejscowości Kotłowo, po północnej stronie drogi wojewódzkiej (dz. nr 19/1). Część północna działki objęta jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz zatwierdzonym uchwałą nr XI/91/07 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 30 października 2007 r. – teren inwestycji znajduje się poza terenem objętym planem.
Zakres inwestycji:
 - montaż paneli fotowoltaicznych o maksymalnej mocy do 8 MW;
 - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów fotowoltaicznych lub tzw. trackerów (systemu nadążania);
 - montaż inwerterów przekształcających energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej;
 - montaż kontenerowych stacji transformatorowych;
 - wykonanie podziemnych linii kablowych;
 - 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 2/9 stanowi 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.6220.9.7.2021.AK z dnia 11-10-2021 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. Przedmiotowa działka nr 2/9 w miejscu lokalizacji inwestycji jest gruntem rolnym kl. IV, V, VI - z uwagi na liniowy charakter inwestycji użytkowanie rolnicze terenu nie ulegnie zmianie.

5. Przedmiotowa działka nr 2/9 w miejscu lokalizacji inwestycji nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską ani 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, 3 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 część działki nr 2/9 obręb Kotłowo 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 część 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

