

## **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. 1,3,5,6,7 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.

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

- a) **Podstawa analizy: wniosek TAVIRA sp. z o.o.** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 26 MW wraz z bateriami do magazynowania energii o mocy 2 MW/8MWh i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr 15/2 położonej 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 południowej części obrębu Biesiekierz.  
Zakres inwestycji:
  - montaż paneli fotowoltaicznych o maksymalnej mocy do 26 MW;
  - montaż baterii do magazynowania energii o mocy do 2 MW/8 MW;
  - montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów;
  - 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 15/2 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.6220.11.10.2021.AK z dnia 28-10-2021 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 15/2** jest częściowo nieużytkiem, a częściowo jest gruntem rolnym kl. IV, V i VI - z uwagi na liniowy charakter inwestycji użytkowanie rolnicze terenu nie ulegnie zmianie.

**5. Przedmiotowa działka nr 15/2** nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

**6. Przedmiotowa działka nr 15/2** znajduje się na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach obszaru Natura 2000 pn. „Dolina Radwi, Chocieli i Chotli” (PLH 320032) oraz w granicach krajowego korytarza ekologicznego o kodzie GKPn-21B pn. „Pobrzeże Zachodniopomorskie” – zgodnie z decyzją środowiskową inwestycja przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji nie będzie w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym w zakresie ochrony przyrody. Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.

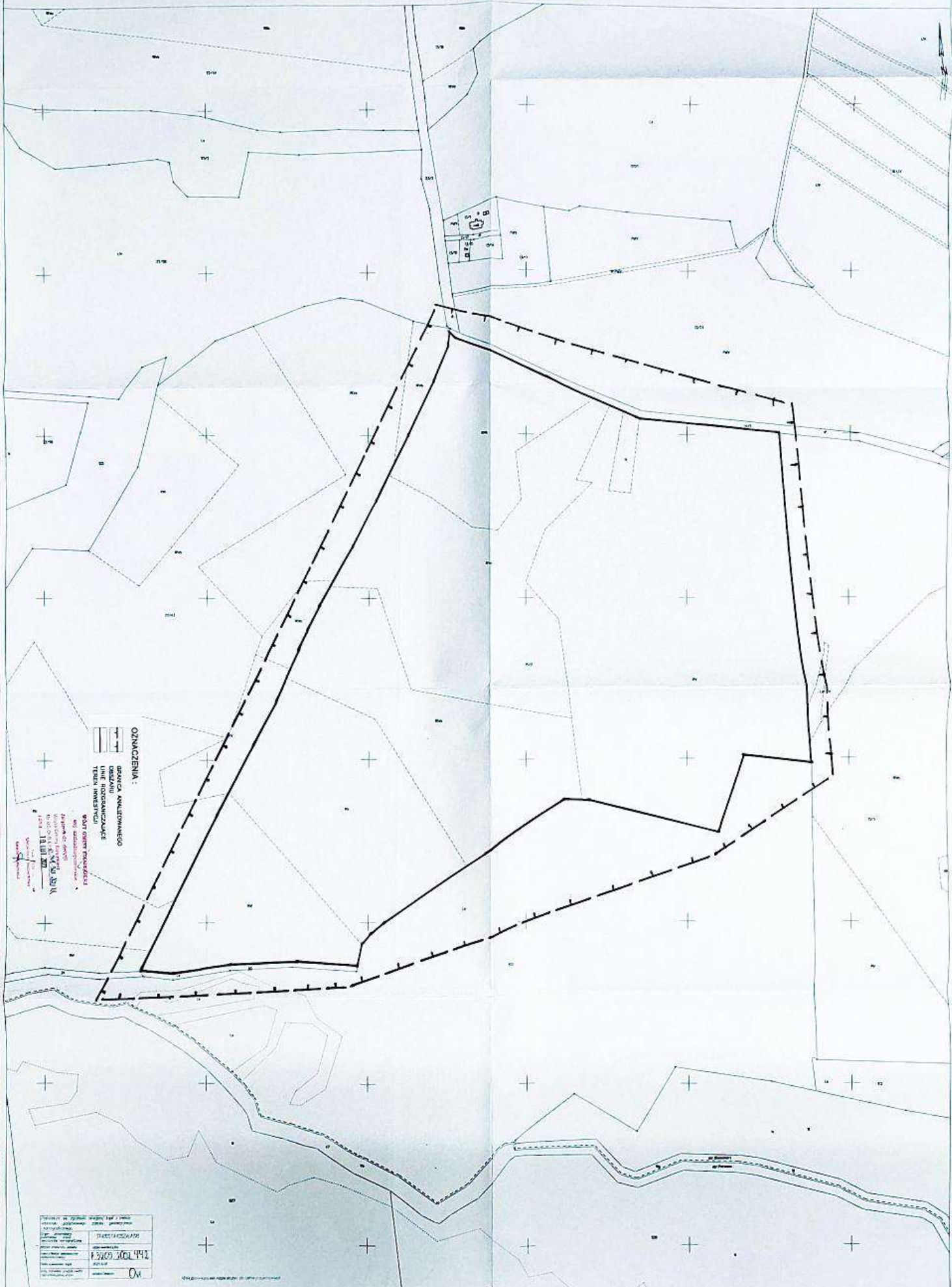
### **7. Wnioski z analizy**

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 15/2 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  
obr. Brzeleski 0039: dz. 15/2  
SKALA 1:2000



OZNACZENIA:  
 granica analizowanego  
 działu  
 linie rozgraniczające  
 teren inwestycji

Wzrost 04.04.2012.2011  
 Wzrost 04.04.2012.2011  
 Wzrost 04.04.2012.2011

Wzrost 04.04.2012.2011	Wzrost 04.04.2012.2011
Wzrost 04.04.2012.2011	Wzrost 04.04.2012.2011
Wzrost 04.04.2012.2011	Wzrost 04.04.2012.2011
Wzrost 04.04.2012.2011	Wzrost 04.04.2012.2011
Wzrost 04.04.2012.2011	Wzrost 04.04.2012.2011
Wzrost 04.04.2012.2011	Wzrost 04.04.2012.2011
Wzrost 04.04.2012.2011	Wzrost 04.04.2012.2011
Wzrost 04.04.2012.2011	Wzrost 04.04.2012.2011
Wzrost 04.04.2012.2011	Wzrost 04.04.2012.2011
Wzrost 04.04.2012.2011	Wzrost 04.04.2012.2011