

## **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 2022 r. poz. 503), 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 R. Power Development sp. z o.o.** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni słonecznej Gniazdowo o mocy do 18 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działek nr 7/2, 6/7 i 6/4 położonych w obrębie Gniazdowo 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 obrębie Gniazdowo.  
Zakres inwestycji:
  - montaż paneli fotowoltaicznych;
  - 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 max 9 szt.;
  - budowa stacji GPO;
  - montaż kontenera technicznego;
  - wykonanie podziemnych linii kablowych;
  - wykonanie wewnętrznych dróg, placów montażowych i ogrodzenia powierzchni całkowitej inwestycji do 10,0450 ha;
  - montaż urządzeń i aparatury zabezpieczającej i monitorującej pracę instalacji;
  - możliwość realizacji zintegrowanego systemu magazynowania energii;
  - wykonanie pozostałych elementów infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania instalacji.
- c) **Analiza stanu faktycznego i prawnego:**
  - działki nr 7/2, 6/7 i 6/4 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.6220.3.11.2022.AK z dnia

14-06-2022 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 7/2, 6/7 i 6/4 w miejscu lokalizacji inwestycji są gruntem rolnym kl. RIV - z uwagi na liniowy charakter inwestycji użytkowanie rolnicze terenu nie ulegnie zmianie.**

**5. Przedmiotowe działki nr 7/2, 6/7 i 6/4 w miejscu lokalizacji inwestycji nie znajdują 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 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 działek nr 7/2, 6/7 i 6/4 obręb Gniazdowo 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 2022 r. poz. 1029 tj.), rozporządzeniem RM z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

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

