

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. 1,5,6,7 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze 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 R.Power Development Sp. z o.o.** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni słonecznej o mocy do 34 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą Cieszyn, na części działki nr 62/3 położonej w obrębie Cieszyn 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 1:5000 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 1:5000.
- b) **Teren lokalizacji inwestycji** znajduje się na terenie użytków rolnych w obrębie Cieszyn. Zakres inwestycji:
 - powierzchnia całkowita inwestycji na terenie ogrodzonym – do 167 800 m²;
 - 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 do 17 szt.;
 - możliwość budowy stacji GPO;
 - możliwość realizacji kontenera technicznego;
 - możliwość realizacji zintegrowanego systemu magazynowania energii;
 - 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 62/3 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.6220.2.14.2022.AK z dnia 28-07-2022 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. Przedmiotowa działka nr 62/3 w miejscu lokalizacji inwestycji jest gruntem rolnym kl. PsIV i PsV - z uwagi na charakter inwestycji użytkowanie rolnicze terenu nie ulegnie zmianie.**
- 5. Przedmiotowa działka nr 62/3 w miejscu lokalizacji inwestycji jest zlokalizowana częściowo na obszarze stanowiska archeologicznego zewidencjonowanego jako Cieszyn 436, AZP 15-20/21. Inwestora obowiązuje:**
- opiniowanie zakresu robót ziemnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie;
 - w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia Urzędu Ochrony Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym;
 - rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 6. Przedmiotowa działka nr 62/3 w miejscu lokalizacji inwestycji nie znajduje się na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.**
Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.
- 7. 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) nieruchomość stanowiąca część działki nr 62/3 obręb Cieszyn 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), 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

