

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU
PLANOWANEJ INWESTYCJI
ORAZ JEJ 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 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 180 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą Biesiekierz II, na części działek nr: 144, 145/1, 134, 135, 136/2, 130/2, 130/4, 129/2, 130/6, 130/3, 147/2, 130/5, 240/10 położonych w obrębie Biesiekierz, oraz na części działek nr: 6/9, 4/2 i 7/3 położonych w obrębie Cieszyn gmina Biesiekierz;**

Teren lokalizacji infrastruktury łączącej: działki nr: 440, 327, 322, 325, 313/1, 314/6, 314/5, obręb Biesiekierz; działki nr 8 i 5 obręb Cieszyn oraz działki nr: 261, 260, 269, 310, 265, 306, 305/1, 304, 274, 275, 41/1, 51/1, 271, 316 i 315 obręb Parnowo gmina Biesiekierz.

b) **obszar analizy** określony na podstawie rozporządzenia 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) oraz zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) 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** (elektrowni słonecznej) znajduje się na terenie użytków rolnych w obrębie Biesiekierz i w obrębie Cieszyn.

Zakres inwestycji instalacji odnawialnego źródła energii:

- montaż paneli fotowoltaicznych do 240 000 sztuk;
- montaż naziemnych konstrukcji wsporczych modułów;
- montaż kontenerowych stacji transformatorowych do 60 sztuk;
- budowa kontenera technicznego o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości do 5 m;
- budowa stacji SN/WN o powierzchni do 150 m² i wysokości do 5 m;
- 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:**

- działki nr: 313/1, 314/6 obręb Biesiekierz, dz. nr 5 obręb Cieszyn i dz. nr 269, 306, 315, 310, 261 obręb Parnowo stanowią pasy drogowe dróg powiatowych;
- działki nr: 327, 440, 325, 314/5, 322 obręb Biesiekierz, dz. nr 8 obręb Cieszyn oraz działki nr: 304, 274, 260, 275, 265, 271 obręb Parnowo stanowią pasy drogowe dróg gminnych;
- działka nr 316 obręb Parnowo stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie PGW Wody Polskie;

- działka nr 305/1 obręb Parnowo stanowi działkę gminną;
- działki nr: 144, 145/1, 134, 135, 136/2, 130/2, 130/4, 129/2, 130/6, 130/3, 147/2, 130/5, 240/10 obręb Biesiekierz, dz. nr 6/9, 4/2 i 7/3 obręb Cieszyn i działki nr 51/1 i 41/1 obręb Parnowo 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.6220.17.18.2022.AK z dnia 11-08-2022 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 313/1, 314/6, 327, 440, 325, 314/5, 322 obręb Biesiekierz, dz. nr 5, 8 obręb Cieszyn i dz. nr 269, 306, 315, 310, 261, 304, 274, 260, 275, 265, 271 obręb Parnowo są wyłączone z użytkowania rolnego, natomiast działki nr: 144, 145/1, 134, 135, 136/2, 130/2, 130/4, 129/2, 130/6, 130/3, 147/2, 130/5, 240/10 obręb Biesiekierz, dz. nr 6/9, 4/2 i 7/3 obręb Cieszyn i działki nr 305/1, 51/1 i 41/1 obręb Parnowo są gruntem rolnym kl. IV i V - z uwagi na charakter inwestycji użytkowanie rolnicze terenu nie ulegnie zmianie.

5. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest częściowo na terenie stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych jako: Biesiekierz stan. 39 AZP 15-19/2, Biesiekierz stan. 49 AZP 15-19/10, Biesiekierz stan. 50 AZP 15-19/11, Biesiekierz stan. 51 AZP 15-19/12, Biesiekierz stan. 53 AZP 15-19/14, Biesiekierz stan. 54 AZP 15-19/15, Biesiekierz stan. 56 AZP 15-19/17, Biesiekierz stan. 67 AZP 15-19/28, Biesiekierz stan. 74 AZP 15-19/35, Biesiekierz stan. 79 AZP 15-19/40, Biesiekierz stan. 80 AZP 15-19/41, Parnowo stan. 69 AZP 15-19/118, Parnowo stan. 86 AZP 15-19/135, Parnowo stan. 59 AZP 15-19/108, Parnowo stan. 57 AZP 15-19/106, Parnowo stan. 58 AZP 15-19/107, Parnowo stan. 70 AZP 15-19/119, Parnowo stan. 9 AZP 15-19/61, Parnowo stan. 55 AZP 15-19/104, Parnowo stan. 56 AZP 15-19/105, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na terenach zabytkowych, gdzie mają być prowadzone prace ziemne, muszą być przeprowadzone badania archeologiczne.

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.

Ponadto inwestycja zlokalizowana jest częściowo na terenie układów ruralistycznych miejscowości Cieszyn i Parnowo, ujętych w wykazie zabytków nieruchomych wyznaczonych przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w art. 7 ustawy o zmianie ustawy z dnia 18 marca 2010 r.

o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Zgodnie z art. 39 ust. 3 Ustawy z dnia 07-07-1994r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2021r. poz. 2351 ze zm.) prowadzenie robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę przy zabytkach wyznaczonych przez ZWKZ do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wymaga uzgodnienia z ZWKZ w trybie art. 106 KPA (Dz.U. z 2022r. poz. 2000 ze zm.).

- 6. Przedmiotowe działki** nr 144, 145/1, 134, 135, 136/2, 130/2, 130/4, 129/2, 130/6, 130/3, 147/2, 130/5, 240/10, 440, 327, 322, 325, 313/1, 314/6, 314/5 obręb Biesiekierz, części działek nr: 6/9, 4/2, 7/3, 8 i 5 obręb Cieszyn oraz działki nr: 261, 260, 269, 310, 265, 306, 305/1, 304, 274, 275, 41/1, 51/1, 271, 316 i 315 obręb Parnowo w miejscu lokalizacji inwestycji 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.

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) nieruchomości stanowiąca część działek nr 144, 145/1, 134, 135, 136/2, 130/2, 130/4, 129/2, 130/6, 130/3, 147/2, 130/5, 240/10, 440, 327, 322, 325, 313/1, 314/6, 314/5 obręb Biesiekierz, części działek nr: 6/9, 4/2, 7/3, 8 i 5 obręb Cieszyn oraz działki nr: 261, 260, 269, 310, 265, 306, 305/1, 304, 274, 275, 41/1, 51/1, 271, 316 i 315 obręb Parnowo 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 uzbrowienie 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 ze zm.), 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



OZNACZENIA :

- GRANICA ANALIZOWANEGO OBSZARU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

WÓJT GMINY BIELSKO ZDRÓJ
ul. Sobieskiego 10
Zakładka do druku
Województwo Śląskie
ul. G. Piłsudskiego 10, 41-500 BIELSKO ZDRÓJ
tel. 71 373 20 00

SEKSTANTY
18.513.2011

SEKSTANTY
18.513.2011

Województwo Śląskie	Województwo Śląskie
Gmina Bielsko Zdrój	Gmina Bielsko Zdrój
Urząd Gminy Bielsko Zdrój	Urząd Gminy Bielsko Zdrój
ul. Sobieskiego 10	ul. Sobieskiego 10
41-500 Bielsko Zdrój	41-500 Bielsko Zdrój
tel. 71 373 20 00	tel. 71 373 20 00
fax 71 373 20 01	fax 71 373 20 01
www.bielsko-zdroj.pl	www.bielsko-zdroj.pl

01



WÓJCIĘCZY INWESTYCJE
 woj. lubelskiego
 Zarząd Powiatu Białobrzegi
 ul. Główna 100 24-100 Białobrzegi
 1 8 514 000

OZNACZENIA:

- GRANICA ANALIZOWANEGO OBSZARU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCYJNY

Opisany na tym planie teren jest 1/5 części nieruchomości, położonej w miejscowości Białobrzegi, gmina Białobrzegi, powiat Białobrzegi, woj. lubelski, o numerach ewidencyjnych: 241/1, 241/2, 241/3, 241/4, 241/5, 241/6, 241/7, 241/8, 241/9, 241/10, 241/11, 241/12, 241/13, 241/14, 241/15, 241/16, 241/17, 241/18, 241/19, 241/20, 241/21, 241/22, 241/23, 241/24, 241/25, 241/26, 241/27, 241/28, 241/29, 241/30, 241/31, 241/32, 241/33, 241/34, 241/35, 241/36, 241/37, 241/38, 241/39, 241/40, 241/41, 241/42, 241/43, 241/44, 241/45, 241/46, 241/47, 241/48, 241/49, 241/50, 241/51, 241/52, 241/53, 241/54, 241/55, 241/56, 241/57, 241/58, 241/59, 241/60, 241/61, 241/62, 241/63, 241/64, 241/65, 241/66, 241/67, 241/68, 241/69, 241/70, 241/71, 241/72, 241/73, 241/74, 241/75, 241/76, 241/77, 241/78, 241/79, 241/80, 241/81, 241/82, 241/83, 241/84, 241/85, 241/86, 241/87, 241/88, 241/89, 241/90, 241/91, 241/92, 241/93, 241/94, 241/95, 241/96, 241/97, 241/98, 241/99, 241/100.

14