

ANALIZA

Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.).

1. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

- 1) Wnioskodawca: Agro Bio Energy Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Bolesława Śmiałego 15/8, 70-351 Szczecin.
- 2) Przedmiot wniosku: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW lub farm fotowoltaicznych o łącznej mocy nieprzekraczającej 2MW wraz z infrastrukturą techniczną.
- 3) Lokalizacja: działka nr 76, 78 obręb Mołdawin, gmina Radowo Małe.

2. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

- 1) Własność: własność prywatna.
- 2) Stan istniejący: działka nr 76 i 78 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne oznaczone w ewidencji jako RIVa, RIVb i RV o łącznej powierzchni 6,1133 ha. Działka jest niezabudowana. Najbliższa zabudowa mieszkalna o charakterze zabudowy zagrodowej znajduje się w odległości ok 62 m na wschód od planowanego ogrodzenia inwestycji.

3. ANALIZA WARUNKÓW ORAZ ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego –
 - a. **forma zabudowy**- panele fotowoltaiczne zakotwiczone w gruncie wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b. **obowiązującą linię zabudowy** – obowiązującą linię nowej zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną w odległości 6,0 m od granicy z działką drogową – jak na załączniku graficznym nr 1,
 - c. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – do 3,8 ha powierzchni terenu działki nr 76 i 78, obszar położony bezpośrednio pod ogniwami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią czynnie biologicznie za wyjątkiem powierzchni przeznaczonej pod stację transformatorową, która zajmie ok. 0,1% powierzchni terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji,
 - d. **szerokość elewacji frontowej** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
 - e. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki)** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
 - f. **geometria dachu**- ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
 - g. **wysokość planowanych paneli fotowoltaicznych (całość konstrukcji)** - do 3,0m n.p.t. ,
 - h. **ogrodzenie o wysokości**- do 2,2m.
 - i. **stacja transformatorowa** – do 2 szt. powierzchnia zabudowy jednej stacji do 20 m², wysokość do 3,5m n.p.t., dach płaski.
- 2) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1219)- projektowane zmierzenie nie może mieć negatywnego oddziaływania na środowisko, a w szczególności na: wody podziemne, gleby i szatę roślinną,
 - b) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) planowana inwestycja zgodnie

- z w § 3 ust.1 pkt. 54 lit. b zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.
- c) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161, z późn. zm.) – teren objęty inwestycją nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Teren przeznaczony pod stacje transformatorowe o powierzchni 40m² będzie wymagać wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
 - d) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020, poz.55) – nie dotyczy,
 - e) ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2020, poz.310) – nie dotyczy,
 - f) ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r. poz. 1064) - teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.
- 3) Ochrona dziedzictwa i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. poz. 710 ze zm.), – teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej i nie podlega ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy.
- 4) Obsługa w zakresie infrastruktury i technicznej i komunikacji - przedmiotowa inwestycja nie zmienia obsługi w zakresie komunikacji w obrębie drogi gminnej położonej w działce nr 28.
- 5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) pozbawienie dostępu do drogi publicznej – sąsiednie działki nie zostaną pozbawione dostępu do drogi publicznej,
 - b) pozbawienie możliwości korzystania z wody, dostępu do kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności – inwestycja nie spowoduje pozbawienia terenów sąsiednich możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,
 - c) pozbawienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – projektowana inwestycja nie spowoduje ograniczeń w tym zakresie dla terenów sąsiednich,
 - d) uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – zamierzenie nie spowoduje ograniczeń dla terenów sąsiednich.
- 6) Inne
- Ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U z 2021 poz. 610) – zamierzenie zgodnie z art. 2 pkt 13 jest instalacją odnawialnego źródła energii.

*Analizę sporządził:
mgr Rafał Tokarski*