

**ANALIZA Z WYNIKAMI dot. WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
ORAZ JEGO ZABUDOWY STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU NA  
KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

Na podstawie:

- art. 53 ust. 3 i art. 61 ust 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 2021 poz. 741 z zm.);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r, Nr 164 poz. 1588);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 L, Nr 164 poz. 1589)

**I. Określenie przedmiotu analizy:**

**1. Podstawa analizy**

Wnioskodawca: PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53,  
00-113 Warszawa.

Przedmiot wniosku: Budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Lokalizacja: działka nr 51 obręb Sienno Dolne, gmina Radowo Małe”.

**2. Obszar analizy**

Zgodnie z art. 61 ust. 3, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w związku z par. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się obszaru analizy w celu ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ jest ona instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U z 2021 r. poz. 610 z zm.) i tym samym nie wymaga ustalenia parametrów w odniesieniu do zabudowy sąsiedniej w ramach ich kontynuacji.

**II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
  - rodzaj zabudowy - nie dotyczy;
  - funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu- nie dotyczy;
  - linia zabudowy- nie dotyczy;
  - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu- nie dotyczy
  - szerokość elewacji frontowej- nie dotyczy
  - wysokość krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki) – nie dotyczy
  - geometria dachu- nie dotyczy;
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej - nie dotyczy.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:
  - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
  - odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

- zaopatrzenie w gaz- nie dotyczy;
- zaopatrzenie w energię ciepłą- nie dotyczy;
- zapotrzebowanie na energię elektryczną- warunkach wydanych przez zarządcę sieci.

#### **4. Przeznaczenie gruntów**

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 - teren planowanej inwestycji działka nr 51 stanowi grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb i RV o powierzchni 10,62 ha, które to grunty zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

#### **5. Zgodność z przepisami odrębnymi**

Przepisy odrębne nie wprowadzają zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Teren inwestycji nie leży w obszarze:

- ograniczonego użytkowania,
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- występowania złóż kopalin,
- terenów górniczych,
- zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- ochrony przyrody,
- zagrożenia powodziowego.
- 

### **III. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji**

**1. Własność:** własność prywatna.

**2.**

**2. Stan istniejący:** działka nr 51 stanowią grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb i RV wolna od zabudowań położona w kierunku północno zachodnim od miejscowości Sienno Dolne. W najbliższym otoczeniu znajdują się pola uprawne. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w kierunku południowym w odległości około 160 m od terenu objętego wnioskiem. Planowane zamierzenie inwestycyjne zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U z 2021 r. poz. 610 z zm.) i tym, samym nie podlega warunkom o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pkt. II. 1 i 2 niniejszej analizy).

*Analizę sporządził  
mgr Rafał Tokarski*