

**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 2022 poz. 503 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 r. Nr 164 poz. 1589)

I. Określenie przedmiotu analizy:

1. Podstawa analizy

Wnioskodawca: LP ENERGY Sp. z o.o. ul. Dzikiej Róży 8, 70-886 Szczecin.

Przedmiot wniosku: Budowa farmy fotowoltaicznej „SIEDLICE” o mocy do 23MW wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą.

Lokalizacja: działka o nr ewidencyjnym 10/14 obręb 0024 Siedlice, 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 2022 r. poz. 1378 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. 1-6 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 – inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę, do celów konserwacji modułów zapotrzebowanie na wodę za pomocą dostaw wody z zewnątrz nie dotyczy;
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w gaz- nie dotyczy;
- zaopatrzenie w energię ciepłą- nie dotyczy;
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – z własnej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych oraz na 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 działki o nr 10/14 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne o klasie bonitacyjnej RIIIB (3,0014ha) i RIVa (22,2741) o łącznej powierzchni 25,2755ha.

Inwestor we wniosku wskazał dokładne granice terenu dla realizacji planowanej inwestycji zawierającej się wyłącznie na gruncie oznaczonym w ewidencji symbolem RIVa na działce nr 10/14, obręb Siedlice. Ustalenie warunków zabudowy dla tej części działki, nie przeszkód, aby grunt chroniony (RIIB) nadal użytkować rolniczo. Część działki klasy RIIIB wraz z gruntami sąsiednimi będzie stanowił obszar o funkcji rolniczej. Dopuszczenie realizacji planowanej inwestycji nie zmieni przeznaczenia gruntu objętego ochroną. Na obszarze wskazanym przez inwestora nie występują klasy gruntów prawnie chronionych. W przypadku realizacji inwestycji, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, przekształcany teren obejmuje tylko grunty klas RIVa, gdzie przeprowadzone zostaną wszystkie prace ziemne oraz posadowione zostaną wymagane urządzenia i elementy infrastruktury technicznej. W związku z czym nie będzie miało to wpływu na rolnicze wykorzystywanie użytku klasy RIIIB objętego ochroną.

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, o powierzchni 1,44ha
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- występowania złóż kopalin,
- terenów górniczych,
- zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- ochrony przyrody,
- zagrożenia powodziowego.

Na terenie objętym wnioskiem działka nr 10/14 zlokalizowana jest strefa W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego i podlega ochronie prawnej w myśl przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz.840).

6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r.
- przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy - nie znajduje się,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu - nie znajduje się,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu - nie znajduje się.

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

1. Własność: własność prywatna.

2. Stan istniejący: działka o nr ewidencyjnym 10/14 stanowi grunt orny wolne od zabudowań. Działka położona jest na popółnocny zachód od miejscowości Siedlice. W najbliższym otoczeniu znajdują się pola uprawne. Najbliższe zgrupowanie zabudowy mieszkaniowej znajduje się w odległości ok. 200 m na wschód od terenu objętego wnioskiem oraz w odległości ok. 330m na zachód 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 2022 r. poz. 1378 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*