

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 2024 r. poz. 1130 z zm.).

1. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

- 1) Wnioskodawca: Gmina Radowo Małe z siedzibą w Urzędzie Gminy Radowo Małe 21, 72-314 Radowo Małe;
- 2) Przedmiot wniosku: „Budowa obiektów sportowo-rekreacyjnych użyteczności publicznej”
- 3) Lokalizacja: działka nr 248/1 obręb 0003 Mołdawin, gmina Radowo Małe.

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

- 1) Własność: Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa,
- 2) Stan istniejący: działka nr 248/1 grunty rolne niezabudowane.

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

- 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :
 - a) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległość 8,0m od granicy z działką drogową nr 289/1 - jak na załączniku graficznym nr 1. Należy zachować odległości od działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- 40%,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania- 3 miejsca postojowe w tym 1 stanowisko postojowe dla osób niepełnosprawnych,
 - d) zakres inwestycji obejmuje:
 - e) urządzenie terenu rekreacyjnego i placu zabaw (huśtawka, karuzela, piaskownica, rakieto-linarium),
 - f) boisko do piłki nożnej,
 - g) boisko do siatkówki,
 - h) ogrodzenie i oświetlenie placu,
 - i) ciągi piesze i place utwardzone.
- 2) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi przyrody i krajobrazu:
 - a) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647) - projektowane zmierzanie nie może mieć negatywnego oddziaływania na środowisko, a w szczególności na: wody podziemne, gleby i szatę roślinną,
 - b) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) - inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) – teren objęty inwestycją nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - d) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z zm.) – nie dotyczy,

- e) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025r. poz. 960 z zm.) – nie dotyczy,
 - f) ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290) - 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 2024 r. poz. 1292 z zm.) – teren inwestycji objętej wnioskiem nie jest położony strefie ochrony konserwatorskiej i nie podlega ochronie prawnej w myśl przepisów.
- 4) Obsługa w zakresie infrastruktury i technicznej i komunikacji - przedmiotowa inwestycja nie zmienia obsługi w zakresie istniejącego układu komunikacyjnego.
- 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
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z zm.) – zamierzenie inwestycyjne objęte wnioskiem zgodnie z art. 6 pkt 6 w.w ustawy „*budowa obiektów sportowych..*”, jest inwestycją celu publicznego.

Analizę sporządził:
mgr Rafał Tokarski