

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 oraz w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130)

**dotyczy projektu decyzji nr Gk.6730.24.2024.JC
część działki ewidencyjnej nr 39, położonej w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi
Kramarzewo, gm. Radziłów**

Cel analizy:

Celem analizy jest ustalenie w decyzji o warunkach zabudowy wymagań z zakresu warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z planowaną budową farmy fotowoltaicznej w ramach zabudowy produkcyjnej z zakresu produkcji energii elektrycznej (teren elektrowni słonecznej) wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Podstawa opracowania:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130),
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w *sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116)
- Wniosek o ustalenie warunków zabudowy z dnia 13.09.2024 r., uzupełniony w dniu 10.10.2024 r. pismem z dnia 09.10.2024 r.

Wnioskodawca:

- Spółka PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.

Rodzaj zabudowy:

- Zabudowa produkcyjna z zakresu produkcji energii elektrycznej (elektrownia słoneczna)

Przedmiot inwestycji:

- „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki numer 39 w obrębie Kramarzewo, Gmina Radziłów – Kramarzewo A”

Teren inwestycji:

- Część działki ewidencyjnej nr 39, położonej w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Kramarzewo, gm. Radziłów.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie warunków art. 53 ust. 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji:

- na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- teren objęty wnioskiem zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów, który utracił moc prawną na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o *zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 z późn. zm.), o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), nie był przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

- stan prawny terenu inwestycji (wg. wypisu z rejestru gruntów):
 - działka ewidencyjna nr 39, obręb ewidencyjny gruntów wsi Kramarzewo, powierzchnia: 17,6376 ha, w części objętej wnioskiem 4,9000 ha, w tym:
 - o rodzaj użytków: RIVa 1,7986 ha, RIVb 4,7032 ha, RV 3,6304 ha, RVI 0,2788 ha, LsIV 0,9629 ha, LsV 4,2054 ha, LsVI 2,0583 ha, w części objętej wnioskiem: RIVa 0,7304 ha, RIVb 1,3809 ha, RV 2,5966, RVI 0,1921 ha,
- istniejący stan zagospodarowania terenu inwestycji – teren gruntów rolnych niezabudowanych, dotychczas wykorzystywany do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym, przez centralną część terenu inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV,
- istniejący stan zagospodarowania działek sąsiednich, bezpośrednio przylegających do terenu inwestycji:
 - pozostała część działki ewidencyjnej nr 39 nieobjęta wnioskiem o WZ – teren gruntów rolnych niezabudowanych wykorzystywanych do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym oraz gruntów leśnych niestanowiących zwartego kompleksu leśnego lecz pojedyncze enklawy leśne w obrębie dominującej, rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - działka ewidencyjna nr 38 – w przeważającym zakresie przestrzennym teren gruntów rolnych niezabudowanych wykorzystywanych do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym, w części północno-zachodniej teren gruntów leśnych stanowiących fragment większego kompleksu leśnego,
 - działka ewidencyjna nr 41 – teren gruntów rolnych niezabudowanych wykorzystywanych do prowadzenia produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym,
 - działka ewidencyjna nr 81/4 – pas drogowy drogi publicznej kategorii gminnej

Warunki zagospodarowania przedmiotowego terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską – nie występują,
- obszary i obiekty dóbr kultury współczesnej – nie występują,
- tereny objęte prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku *o ochronie przyrody* – nie występują,
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują,
- tereny zagrożone powodzią – nie występują,
- tereny górnicze – nie występują,
- grunty rolne i leśne – teren inwestycji wg danych z rejestru gruntów obejmuje następujące grunty rolne: RIVa, RIVb, RV i RVI, które nie wymagają uzyskania zgody właściwego organu na dokonanie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, teren inwestycji wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej dla terenu związanego z zabudową produkcyjną z zakresu produkcji energii elektrycznej zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82)

Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688)

- ust. 1 pkt 1 – co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej.

Planowana inwestycja zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii i w myśl art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się do niej przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszej ustawy.

Z uwagi na rodzaj planowanej inwestycji odstąpiono od przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – do planowanej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy w związku z art. 61 ust. 3.

- ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
 - dostęp do wody – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga stałego zaopatrzenia w wodę,
 - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy, inwestycja nie generuje ścieków,
 - utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy, inwestycja nie jest związana z prowadzoną hodowlą zwierząt w gospodarstwie rolnym,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren planowanej inwestycji, w sposób nie wpływający na stan wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - dostęp do energii elektrycznej – z wykorzystaniem energii elektrycznej pochodzącej z produkcji własnej, z możliwością wykorzystania agregatu prądowłóczego jako alternatywnego źródła energii elektrycznej,
 - dostęp do gazu – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w gaz,
 - źródło ciepła – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w źródło ciepła,
 - gospodarowanie odpadami stałymi – odpady stałe powstałe podczas prowadzenia przeglądów i konserwacji poszczególnych urządzeń farmy fotowoltaicznej usuwać bezpośrednio po ich wytworzeniu, bez konieczności ich magazynowania na terenie przedsięwzięcia, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Radziłów,
 - zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga podłączenia do sieci telekomunikacyjnej,
- ust. 1 pkt 4 – teren inwestycji wg danych z rejestru gruntów obejmuje następujące grunty rolne: RIVa, RIVb, RV i RVI, które nie wymagają uzyskania zgody właściwego organu na dokonanie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, teren inwestycji wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej dla terenu związanego z zabudową produkcyjną z zakresu produkcji energii elektrycznej zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82)
- ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- ust. 1 pkt 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. o *przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 555 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,

Analizę sporządził:

mgr inż. Dariusz Jakacki
(Uprawniony w zakresie planowania
przestrzennego art. 5 pkt 4 u.p.z.p.)

Wójt Gminy Radziłów

Krzysztof Milewski

