

Załącznik nr 2

do decyzji o warunkach zabudowy

Nr OR.6730.26.2024

z dnia.....

Analiza urbanistyczno-architektoniczna oraz formalno-prawna w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

zgodnie z art. 4 ust.2 pkt 2, art. 53 ust.3 i art.61, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977, ze zm.).

Wnioskodawca: Elektrownie MPA 6 sp. z o.o. , Rydzyna 12, 64-130 Augustowo
Pełnomocnik Profeco Analizy Środowiskowe Marta Kaczmarek
Przedmiot wniosku: budowa elektrowni fotowoltaicznej EPV Ryzowie o mocy do 5,0 MW włącznie (w tym etapowo) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
Lokalizacja: część działki geod. 287 w obr. geod. RYZOWIE, gmina Skórcz

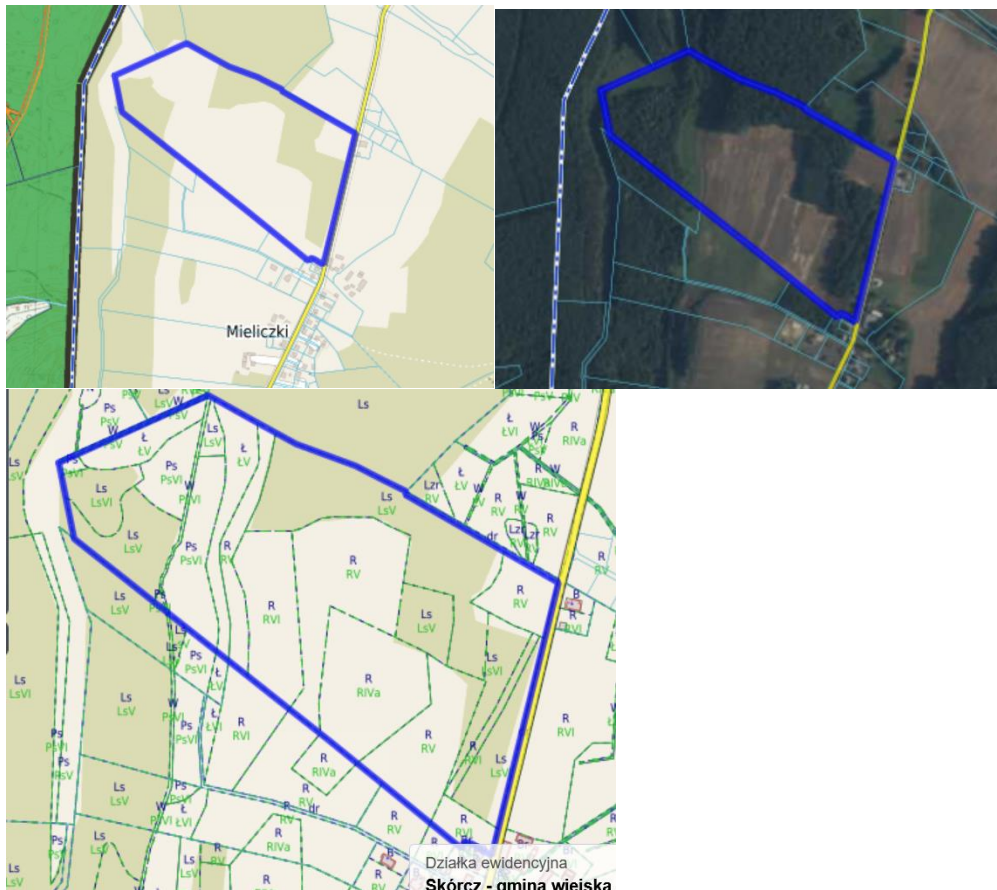
PODSTAWA OPRACOWANIA

1. **Wniosek z dn. 29 lutego 2024r. wpływ do urzędu dn. 01 marca 2024r., zawierający:**
 - 1) druk wniosku z opisem inwestycji; koncepcja graficzna – zagospodarowanie terenu na mapie 1:1000
 - 2) informacja z KRS dot. wnioskodawcy, pełnomocnictwo dla Marty Kaczmarek
 - 3) mapa w skali 1:1000,
 - 4) wypis z rejestru gruntów,
 - 5) informacja z UG w Skórczu dot. obsługi w zakresie infrastruktury wod-kan oraz komunikacji
 - 6) dec środowiskowa wydana przez Wójta Gminy Skórcz nr OŚ. 6220. 4.31.2022 z dn. 10.01.2024r.
2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 977, ze zm.).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw -DZ.U. z 2023r. poz. 1688 – weszła w życie z dniem 24.09.2023r.
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.344, ze zm.).
5. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz** zatwierdzony Uchwałą Nr VII/60/93 Rady Gminy Skórcz z dnia 25 luty 1993 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego nr 11/93 poz.62 z dnia 18.05.1993 r.
6. **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz**-zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz z dnia 27 listopada 2015 r.
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji i warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. nr 164 poz.1589)
8. Rozporządzenie 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. Nr 164, poz.1588), ze zmianą z 2021r.
9. Obowiązujące przepisy odrębne, w tym:
 - USTAWA z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, ze zm.)
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r poz. 1839, ze zm.)
10. Wydane dec wz i celu publicznego w sąsiedztwie
11. Obowiązujące przepisy dla obszaru chronionego przyrodniczo:
 - Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim - publikacja Dz.U rz. Woj. Pom. z 16.08.2016r. poz. 2942
 - Zarządzenie RDOŚ w Gdańsku i RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015r. poz. 1161) , ze zmianą - Zarządzenie RDOŚ w Gdańsku i RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 27 czerwca 2022r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 – Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022r. poz.2612

12. Informacje zawarte na stronach internetowych: <https://skorcze-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/skorcze-gmina>

A. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEVIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1. **Opis działki, położenie terenu** – teren inwestycji to część dz. geod. 287 w m. Mieliczki w obr. RYZOWIE, gmina Skórcz; to niezabudowana dz. rolna i leśna, własność prywatna (inwestor-wnioskodawca nie jest właścicielem terenu, jest nim Pan Jerzy Cherek). Teren działki położony jest poza obszarami chronionymi ze względu na przyrodę. Dz. 284 ma pow. 12,45ha. Teren nie jest uzbrojony (brak sieci wod-kan), dostępny poprzez dojazd drogą na dz. 282. Występują w granicach działki użytki rolne klas III, IV, V, N oraz las .



Lokalizacja dz. 287 obr. Ryzowie gm. Skórcz

<https://skorcze-mapa.net/>

2. **Sąsiedztwo:** w sąsiedztwie – tereny rolnicze, lasy, grunty rolne niezabudowane, zabudowa wsi Mieliczki

Stan zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu przedstawia dołączona do wniosku mapa d/c informacyjnych w skali 1:1000

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie instalacji odnawialnego źródła energii, elektrowni fotowoltaicznej EPV Ryzowie, o mocy do 5,00MW (w tym etapowo) wraz z infrastrukturą techniczną. Wg wniosku inwestycja dot. części dz. 287 o **pow. do 50000m²**, usytuowanej poza użytkami klasy III i **poza lasem**.

Planowaną farmę fotowoltaiczną tworzyć będą:

linie kablowe nN, linie przesyłowe SN, linie telekomunikacyjne, monitoring wizyjny, systemy ochrony technicznej obiektu (np. ogrodzenie), string-boxy, falowniki AC/DC, skrzynki rozdzielcze, konstrukcje wsporcze, moduły fotowoltaiczne, magazyny energii, stacje kontenerowe transformatorowe, plac manewrowy i dojazdy -drogi wewn., miejsca postojowe dla obsługi.

Dojazd z drogi na dz. geod. 282 (jest to droga publiczna, gminna nr 243021G).

Inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło, nie powoduje powstania ścieków sanitarnych. Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowane na terenie inwestycji.

Zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącze SN na podstawie warunków technicznych przyłączenia wydanych przez zarządcę sieci, uzyskanie warunków przyłączenia będzie możliwe po uzyskaniu dec

wz. Gospodarka odpadami – elektrownia fotowoltaiczna nie produkuje odpadów szkodliwych, ewentualne uszkodzone panele będą demontowane i oddane do recyklingu przez wyspecjalizowaną do tego firmę.

Parametry wg wniosku:

Pow. zabudowy do 50000m² tj.>2,0ha

7.6. Parametry dotyczące terenu inwestycji:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
7.6.1. Powierzchnia zabudowy [m ²]	<input type="checkbox"/>	-	1 000	50 000
7.6.2. Powierzchnia biologicznie czynna [m ²]	<input type="checkbox"/>	50 000	500	50 000
7.6.3. Powierzchnia podlegająca przekształceniu [m ²]	<input type="checkbox"/>	-	1 000	50 000

Moduły fotowoltaiczne o łącznej mocy do 5MW włącznie o mocy jednostkowej od 300Wp do 2000Wp w ilości do 16666 sztuk, wysokość konstrukcji wsporczych do 5m, falowniki- do 100sztuk, kontenerowe stacje transformatorowe – do 5 szt o pow. zab. do 50m² każda, wymiary zewn. 2-10m x 2-10m, wys. do 5m , przy każdej ze stacji do 2 msc do parkowania samochodów dla obsługi

Magazyny energii- sztuk 5, o łącznej pojemności do 50MWh, o pow. zab. do 50m², wymiary zewn. 2-10m x 2-10m, wys. 2-5m.

Jako pow. zabudowy w rozumieniu przepisów Rozp. Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r poz. 1839, ze zm.) przyjęto pow. do przekształceń tj. pow. >2,0ha

Planowana elektrownia fotowoltaiczna wnioskowana jest poza gruntami leśnymi.



koncepcja zagospodarowania wg wniosku - teren objęty wnioskiem – granice terenu oraz planowane rozmieszczenie elementów zagospodarowania

Analiza dot. rodzaju inwestycji:

Zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z 10.08.2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - dalej r.z.r.p.z.o.ś., które **weszło w życie 13 września 2023 r.**, zabudowa systemami fotowoltaicznymi została wykreślona z § 3 ust. 1 pkt 54 r.p.z.o.ś. i **nie jest już zaliczana do zabudowy przemysłowej.**

Natomiast r.z.r.p.z.o.ś. do § 3 ust. 1 r.p.z.o.ś. został dodany pkt **54a** mówiący, że zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż (a) **0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody**, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy lub (b) **2 ha na obszarach innych** niż wymienione w lit. a, z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych.

Wnioskowana inwestycja ze względu na wielkość pow. terenu zabudowanego systemami fotowoltaicznymi wg wniosku **>2,0ha** i położenie w granicach obszaru objętego formami ochrony przyrody **jest zaliczana** do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, zatem **jest dla niej wymagana dec środowiskowa – wydano dec środowiskową OŚ.6220.4.31.2022 z 10 stycznia 2024r..**

W związku z ustawą z dnia 19 lipca 2019r o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw – Dz.U. z 14.08.2019r poz. 1524 wprowadzono zmianę w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jednoznacznie wskazuje charakter inwestycji w kontekście art. 61

ust 3 ustawy- należy ją traktować jak infrastrukturę techniczną (nie ma potrzeby badać dla niej warunku tzw. dobrego sąsiedztwa i dostępu do drogi publicznej)

Art. 4. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009) wprowadza się następujące zmiany:

2) w art. 61 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii."

Ze względu na specyfikę takich inwestycji nie może być bowiem mowy o dostosowaniu cech zabudowy powstającej do cech zabudowy istniejącej. W świetle obowiązującego prawa urządzenia infrastruktury technicznej, to przewody lub urządzenia techniczne stosowane do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej. Natomiast instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 u.o.ż.e. stanowi instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii (...) - a także połączony z tym zespołem magazyn energii (...).

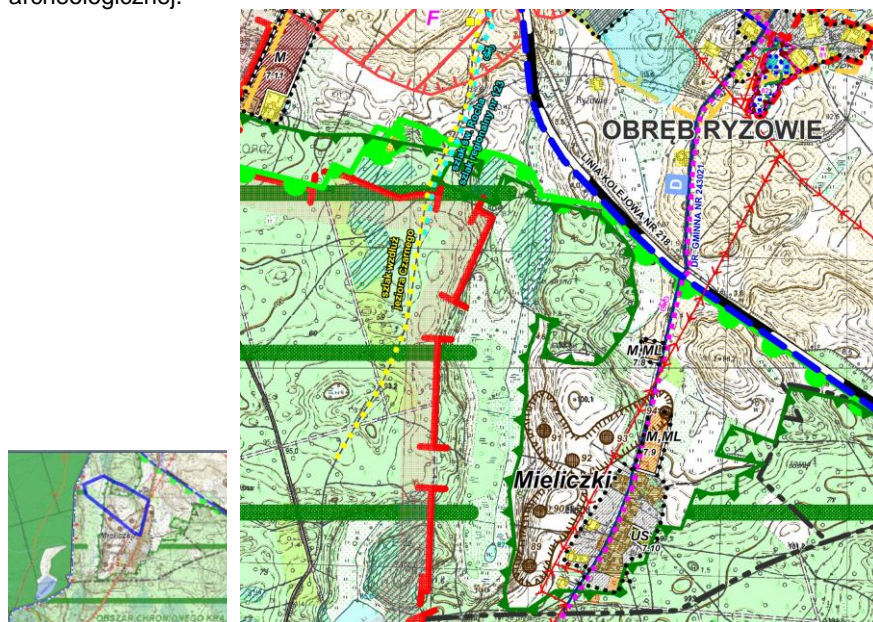
Analiza stanu prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

1/ Własność, dane wg ewidencji gruntów – w aktach sprawy; wg inf. z rejestru gruntów – własność prywatna (Jerzy CHerek) . Wg wnioski inwestycja nie będzie realizowana na gruntach rolnych dla których wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę rolnej przeznaczenia, nie występują użytki rolne klas I-III, nie będzie obejmowała gruntów leśnych (na dz. 287 występują użytki LsV na pow. 4,14ha i LsVI na pow. 1,80ha) . W granicach wnioskowanego terenu **występują natomiast użytki klas RIVA, RIVB, RV, RVI**.

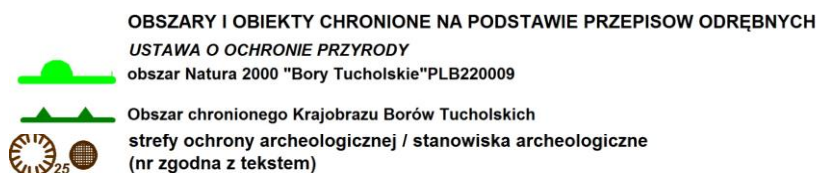
2/ Wydane decyzje wz – nie wydano dec wz dla dz. 287 obr. Ryzowie / wydano dec wz
W bliskim sąsiedztwie wydano dec wz dla elektrowni fotowoltaicznej na dz. 284 obr. Ryzowie.

3/ Ustalenia dotychczasowego mpzp ogólnego gminy Skórcz - plan nie obowiązuje od 01.01.2004 r.

4/ Ustalenia, zapisy uchwalonego Studium (2015) – wg Studium gminy Skórcz działka znajduje się na terenie rolniczym, nie przewidzianym dla zabudowy. Nie jest to obszar obowiązkowego sporządzania planu miejscowego, możliwe jest zatem wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Przez teren biegnie napowietrzna linia elektroenergetyczna. Jest to teren położony w granicach obszaru Natura2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, w bliskim sąsiedztwie OCHK Borów Tucholskich, przy drodze publicznej gminnej. W granicach terenu – strefy ochrony archeologicznej.



Wyrys ze Studium z wyciągiem z legendy



ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE ART. 61 UST.1. pkt. 1-6 ustawy. Granice obszaru analizowanego

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) art. 14 ust 6a pkt 2 inwestycje analogiczne jak we wniosku powinno się realizować na podstawie planu miejscowego

[Art. 14 ust. 6a dodany przez [art. 1 pkt 14 lit. c](#) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U.2023.1688) zmieniającej nin. ustawę z dniem 24 września 2023 r.]

6a. Zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca:

1) obiektów handlu wielkopowierzchniowego,

2) niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:

a) na użytkach rolnych klasy I–III i gruntach leśnych,

b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,

c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW

– następuje na podstawie planu miejscowego.

Przepisy przejściowe ww ustawy stanowią:

Nowe regulacje zostały wprowadzone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. Urz. z 24.08.2023r. poz. 1688, **wejście w życie z dniem 24.09.2023r.**) .

Jak wskazuje **art. 58** ustawy z 7.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw **do dnia utraty mocy studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, **może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.**

Analiza, o której mowa w par. 3 Rozp. 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 dnia 19 września 2003 r. Nr 164 poz. 1588) ze zmianą zgodnie z Rozp. Min. Rozwoju i Technologii z 17.12.2021r. - Dz. Urz. z 23.12.2021r. poz. 2399

Uwzględniono przepisy przejściowe ustawy z dn. 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz.U. z 2023r. poz. 1688 – obowiązuje od 24.09.2023r.

Art. 61. 5a.

*W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości **nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów**, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.*

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 61. 3. Przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do:

/.../ 2) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) instalacji odnawialnego źródła energii;

Inwestycja objęta wnioskiem polegać ma na budowie farmy/elektrowni fotowoltaicznej. Ponieważ nie ma zastosowania warunek tzw. dobrego sąsiedztwa z art. 61 ust 1 pkt 1 **przyjęto minimalny wymagany zasięg obszaru analizowanego, tj. ok. 50 m wokół wnioskowanych granic terenu inwestycji.**

Granice te wyznaczono na mapie d/c informacyjnych w skali 1:1000/1:2000 – zał. do decyzji-część graficzna analizy urb.-arch.

1. Warunek z art. 61 ust. 1 pkt 1 – opis zabudowy i zagospodarowania obszaru analizowanego, nie ma zastosowania

W obszarze analizowanym znajdują się niezabudowane tereny rolne oraz droga gminna i wydzielone dz. Brak jest w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, jednak fakt ten nie może przesądzać o odmowie wydania decyzji wz dla infrastruktury technicznej jaką są inwestycje związane z budową instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, gdyż **warunek z art. 61 ust 1 pkt 1 nie ma zastosowania.**

13) instalacja odnawialnego źródła energii - instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

- a) urzędzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub,*
- b) obiektów budowlanych i urzędzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego*

- a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego;

2. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 2 – dostęp do drogi publicznej – nie ma zastosowania na podst art. 61 ust. 3 ustawy

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*3. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urzędzeń infrastruktury technicznej, **a także instalacji odnawialnego źródła energii** w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.*

Teren ma dostęp bezpośrednio do drogi publicznej gminnej na dz. 282- droga nr 243021G

Zgodnie z art.61, ust. 3, warunek z art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 nie podlegają analizie.

3. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 3 – uzbrojenie inżynieryjne terenu

Inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę , gaz czy ciepło, jak również nie powoduje odprowadzania ścieków. Planowana inwestycja będzie włączona do krajowej sieci elektroenergetycznej w celu przesyłu wytworzonej energii elektrycznej; miejsce przyłączenia farmy zostanie określone w warunkach przyłączenia , wydanych po uzyskaniu dec wz.

Warunek z art. 61 ust 1 pkt 3 jest spełniony.

4. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania zgody rolnej i leśnej

Wg wniosku inwestycja nie będzie realizowana na gruntach rolnych które wymagałyby zgody na zmianę rolnego przeznaczenia na cele nierolnicze (dot. to gruntów klas I-III) lub nieleśne (dot. Ls) .Nie występują w granicach wnioskowanego terenu lasy. .

Inwestycja nie wymaga zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek z art. 61 ust 1 pkt 4 jest spełniony.

5. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 5 – zgodność z przepisami odrębnymi

Analizowany obszar nie jest objęty ochroną lub ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania ze względu na przepisy odrębne, w szczególności:

- **jest to obszar chroniony na podstawie ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody- wymagane uzg. projektu dec z RDOS w Gdańsku**
- nie jest to obszar dla którego wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę rolnego przeznaczenia chroniony na podstawie ustawy z 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- planowana zabudowa nie koliduje z przepisami ustawy z 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2556, ze zm.): **teren jest objęty formami prawnej ochrony przyrody**, nie znajduje się w granicach ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania, nie jest położony w ustanowionej strefie przemysłowej, nie jest to obszar cichy w aglomeracji, nie jest położona w granicach ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani w strefie-obszarze ochronnym zbiornika wód podziemnych;
- **jest wymagana dec środowiskowa gdyż pow. do przekształceń >2,0ha – decyzja została wydana, określa warunki realizacji inwestycji**
- nie jest to obszar o którym mowa w art. 169 pkt 2, ust. 2 ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo Wodne - nie jest położony w „obszarze szczególnego zagrożenia powodzią”,
- nie jest to obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, nie jest to teren położony w granicach terenów bądź obszarów górniczych, nie mają zastosowania przepisy ustawy prawo geologiczne i górnicze
- nie jest to obszar położony w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej,
- **w granicach terenu objętego wnioskiem znajdują się (wg informacji zawartych w Studium gminy) stanowiska archeologiczne wraz ze strefa ochrony konserwatorskiej- archeologicznej – wymagane uzgodnienie projektu decyzji z wojewódzkim konserwatorem zabytków** - Roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami .

- wnioskowana inwestycja powinna być zgodna z warunkami technicznymi jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub może uzyskać odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych wg warunków określonych w Ustawie Prawo Budowlane,

Warunek z art. 61 ust 1 pkt 5 jest spełniony.

6. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 6 – spełniony

inwestycja **nie jest położona** w obszarze zakazu zabudowy związanego z gazociągiem lub rurociągiem stanowiącym strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej, ani w strefie kontrolowanej lub strefie bezpieczeństwa wyznaczonych po obu stronach gazociągu lub rurociągu

WNIOSKI

1. Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, stwierdza się, iż dla wnioskowanego zamierzenia **są spełnione** wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy z dn.27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pkt 1 i 2 nie mają zastosowania, zatem wydanie decyzji o warunkach zabudowy **jest możliwe**.

2. Ze względu na rodzaj i charakter zamierzenia nie ma uzasadnienia dla określania takich parametrów i gabarytów inwestycji jak: obowiązująca linia zabudowy wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, geometria dachu w sposób określony w rozporządzeniu o Rozp. Min. Infr. z dn. 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zag. terenu w przypadku braku miejscowego planu zag. przestrz. – Dz. U., nr 164 poz. 1588, ze zmianą z 2021r.

Parametry inwestycji określono zgodnie z wnioskiem.

3. Zamierzenie inwestycyjne wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, winno być zgodne z przepisami odrębnymi, szczególnymi, normami branżowymi.

4. Projekt decyzji wz wymaga uzgodnień – z organem ds. ochrony gruntów rolnych, organem ds. melioracji, RDOŚ w Gdańsku, RDOŚ w Gdańsku, właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (strefy ochrony archeologicznej).

Można odstąpić od uzgodnień z zarządcą drogi gminnej gdyż jest nim organ wydający dec.

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik nr 1 - Analiza urbanistyczna do decyzji o warunkach zabudowy skala 1:1000/ 1:2000

Opracowała:

Maria Kielb-Stańczuk
mgr inż. arch.
upr. do proj. w plan. przestrz. nr 1334/93


mgr inż. arch. **Maria Kielb-Stańczuk**
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93

Starogard Gdański, 21 marca 2024r.