

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr OR.6730.43.2023
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: PST 25 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach
Pełnomocnik: Błażej Brasse
Przedmiot wniosku: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 21,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i magazynami energii
Lokalizacja: część działki geod. 37 i 39 w obr. geod. Barłożno, gmina Skórcz

PODSTAWA OPRACOWANIA

1. **Wniosek z dn. 01.08.2023r. wpływ do UG dnia 15.09.2023r. nr kanc. 2835/2023 zawierający:**
 - 1) druk wniosku z opisem inwestycji;
 - 2) informacja z KRS,
 - 3) mapa w skali 1:1000, 1:2000, mapa ewidencyjna 1:5000
 - 4) decyzja środowiskowa Oś.6220.4.13.2023 z dnia 23.06.2023r wydana dla Projekt Solartech Development Sp. z o.o. z Tomaszowa Mazowieckiego dla budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 21MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i magazynami energii, w m. Barłożno na cz. dz. geod. 37 i 39
 - 5) decyzja przenosząca ww dec środowiskowa na innego wnioskodawcę – dec Oś. 6220.4.17.2023 z dnia 08.08.2023r.
 - 6) mapa syt.-wys. w skali 1:1000 z lokalizacją inwestycji,
 - 7) wypis z rejestru gruntów,
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 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.344, ze zm.).
4. **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.
5. **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz-** zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz z dnia 27 listopada 2015 r.
6. 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)
7. 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.
8. Obowiązujące przepisy odrębne.
9. Informacje zawarte na stronach internetowych: <https://skorcze-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/skorcze-gmina>
10. Wydane wcześniej dec wz , w tym dla części dz. 39 obręb Barłożno- OR.6730.48.2023 z dnia..... na rzecz Projekt Solartech Development sp. z o.o. z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim na budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 2,0MW wraz z infrastruktura techniczną

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

1. Opis działki, położenie terenu – teren inwestycji to część dz. geod. 39 i 37 obr. Barłożno, gmina Skórcz; dz. 39 to niezabudowana dz. rolna , usytuowana na zachód od autostrady A1, z dala od zwartej

zabudowy wsi. Działka jest własnością prywatną, ma pow. 2,93ha. Dz. 37 to także niezabudowany grunt rolny na zachód od autostrady A1. Teren planowanego zamierzenia to łącznie 10,65ha, a pow. obu działek łącznie to 13,74ha. Nie jest to obszar objęty ochroną przyrody, nie jest to obszar objęty ochroną zabytków. Na terenie dz. 37 i 39 w obr. Barłożno występują grunty rolne klas RIIIb, RIVa, RV, RVI, ŁV, PsV, W-RIVa, Bi, N

2. Sąsiedztwo: w sąsiedztwie – tereny rolnicze, grunty rolne niezabudowane.

Stan zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu przedstawia dołączona do wniosku mapa d/c informacyjnych w skali 1:1000 oraz 1:2000 i mapa ewidencyjna 1:5000.

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Budowa farmy fotowoltaicznej „Barłożno” o mocy do 21 MW, składającej się z paneli fotowoltaicznych montowanych na konstrukcjach wsporczych, stacji jedno oraz dwu transformatorowych, złącz kablowych, inwerterów oraz kabli niskiego i średniego napięcia oraz magazynów energii do 21 szt. o mocy do 21 MW.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie instalacji odnawialnego źródła energii, instalacji fotowoltaicznej o mocy do 21,0MW wraz z infrastrukturą techniczną oraz magazynami energii. Planowaną farmę fotowoltaiczną tworzyć będą:

- konstrukcje stołów pod moduły fotowoltaiczne, wysokość do 6m
- panele fotowoltaiczne – ilość zależna od mocy panelu użytego na etapie projektu budowlanego, planuje się do 42000sztuk ; montowane pod kątem od 5 do 45 stopni
- inwentery (do 210 szt) wraz z instalacjami kablowymi, linie kablowe nn i SN
- kontenerowe stacje transformatorowe nN/SN do 21 sztuk – moc oraz pow. zabudowy w zależności od mocy magazynu użytego na etapie projektu budowlanego, parametry zależne od warunków technicznych przyłączenia; całkowita moc nie przekroczy 21MVA; pow. zab. stacji do 20m², wymiary długość od 3 do 6,45m , szerokość od 2 do 3m1m, wysokość do 4m, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 45stopni lub dachy płaskie
- kontenerowe magazyny energii wraz ze stacjami dwutransformatorowymi- ilość magazynów zależna od mocy magazynu użytego na etapie projektu budowlanego, całkowita moc nie przekroczy 21MW, przewiduje się do 21 magazynów energii i do 11 stacji dwutransformatorowych na potrzeby magazynów energii -pow. zab. do 20m²
- ogrodzenie terenu, system monitoringowo-alarmowy
- nieutwardzony dojazd do stacji transformatorowych SN o szer. do 5m
- linia kablowa lub napowietrzna wyprowadzająca moc – zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia

Planowane zamierzenie nie wpłynie negatywnie na środowisko naturalne. Wydano dla przedsięwzięcia decyzje środowiskową, w której stwierdzono brak potrzeby wykonania oceny oddziaływania na środowisko.

Dojazd z drogi na dz. geod. 38 obręb Barłożno (nie jest to droga publiczna). Nie są planowane miejsca parkingowe na terenie inwestycji.

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 – do 20kW, 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 od 20m² do 1427,5m²

Pow. biologicznie czynna od 105072m² do 106548m²

Pow. do przekształceń – od 20m² do 106500 m²

Instalacja fotowoltaiczna oddziałuje wyłącznie na teren, na którym jest posadowiona. Zakres terenu inwestycji (i jednocześnie obszar oddziaływania) nakreślono linią koloru czerwonego w załączonej do wniosku koncepcji. Powierzchnia przeznaczona pod inwestycję na terenie działki wynosi będzie równa powierzchni zabudowy i wyniesie maksymalnie **10,65** ha.

Lokalizacja ogniw fotowoltaicznych na wnioskowanym terenie nie jest jeszcze dokładnie ustalona.

Zestawienie wykorzystanej powierzchni:

Powierzchnia zabudowy	
Powierzchnia przewidziana pod cele inwestycyjne	do 106 500 m ²
Moduły fotowoltaiczne	do 42 000 m ²
Słupy stołów	do 52,5 m ²
Stacje transformatorowe (PV)	do 420 m ²
Magazyny energii	do 735 m ²
Stacje dwutransformatorowe	do 220 m ²
Teren zielony	
Teren pozostawiony biologicznie czynnym, w tym pod panelami fotowoltaicznymi	min. 105 072,5 m ² (> 98,65%)

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. 10,65ha.

Analiza dot. rodzaju inwestycji:

zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019 r. poz. 1839, ze zm.)

§ 3.

1. Do przedsięwzięć **mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: /.../

54) **zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy 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 dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a);

- przy czym zgodnie z §1 ust 2

2. Użyte w rozporządzeniu określenia oznaczają:

1) **powierzchnia użytkowa** – sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego;

2) **powierzchnia zabudowy** – **powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia;**

Ponieważ zgodnie z wnioskiem inwestycja może zajmować powierzchnię >1,0ha, **jest zaliczana** do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jest zatem dla niej wymagane wydanie decyzji środowiskowej – decyzja taka została wydana. **Realizacja inwestycji zgodnie z wydaną dec środowiskową- Oś.6220.4.13.2023 z dnia 23.06.2023r.** , przeniesiona następnie dec Wójta Gminy Skórcz **Oś. 6220.4.17.2023 z dnia 08.08.2023r. na rzecz obecnego wnioskodawcy.**

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.

Wg wnioski inwestycja nie będzie realizowana na gruntach rolnych dla których wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę rolnego przeznaczenia .

2/ **Wydane decyzje wz** – wydano dec wz na rzecz innego wnioskodawcy na cz. dz. 39 obręb Barłożno dla innej inwestycji : „budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2,0MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – nr dec **OR.6730.48.2022** z dnia.....

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 z dopuszczeniem siedlisk, na zachód od autostrady A1. Nie jest to obszar obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego, możliwe jest zatem wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wnioskowane zamierzenie położone jest częściowo w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Barłożno

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, 1506, 1597, 1688) art. 14 ust 6a pkt 2 inwestycje analogiczne jak we wniosku powinno się realizować na podstawie planu miejscowego

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.**

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.) .

Przepisy przejściowe ww ustawy stanowią:

Art. 59. 1. Do spraw ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania warunków zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Inwestycja objęta wnioskiem polegać ma na budowie farmy fotowoltaicznej. Z uwagi na fakt, iż w przypadku analizowanej inwestycji nie ma znaczenia - ze względu na jej rodzaj - funkcja i forma zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie, 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 – zał. do decyzji- część graficzna analizy urb.-arch.

W obszarze analizowanym znajdują się przede wszystkim niezabudowane tereny rolne. 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.

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

a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub,

b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego

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

1. Warunek z art. 61 ust. 1 pkt 1 – opis zabudowy i zagospodarowania obszaru analizowanego, spełnienie warunku z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy

2. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 2 – dostęp do drogi publicznej

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 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.

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

Wniosek – Planowana zabudowa przemysłowa, stanowiąca elektrownię fotowoltaiczną **nie jest kontynuacją funkcji** występujących w obszarze analizowanym, można jednak wydać dla niej dec wz, gdyż należy ją traktować jak infrastrukturę techniczną dla której warunek z art. 61 ust. 1pkt 1 (tzw. dobre sąsiedztwo) oraz pkt 2 (dostęp do drogi publicznej) **nie mają zastosowania.**

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 rolnej przeznaczenia na cele nierolnicze (dot. to gruntów klas I-III) .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:

- nie jest to obszar chroniony na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- nie jest to obszar chroniony na podstawie ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody,
- nie jest to obszar 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.): nie 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; **obszar inwestycji wynosi więcej niż 1 ha – dla planowanej inwestycji została wydana dec. Wójta Gminy Skórcz o środowiskowych uwarunkowaniach - inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z ustaleniami decyzji środowiskowej,**
- 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,

- 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,

Ze względu na sąsiedztwo autostrady A1:

Ze względu na bliskie sąsiedztwo autostrady A1 należy uwzględnić przepisy ustawy o drogach publicznych zw. z odległościami obiektów budowlanych od dróg. Zgodnie z art. 43 ustawy należy zachować min. 50m od zewn. krawędzi jezdni autostrady . Teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do autostrady.



Lokalizacja dz. 37 Barłożno oraz sąsiedztwo autostrady A1 z pasem 50m

<https://skorcza.e-mapa.net/>

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.

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik nr 1 - Analiza urbanistyczna do decyzji o warunkach zabudowy skala 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, 27 września 2023r.