

GPG.6730.11.2025

**DECYZJA NR 35/2025
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), art. 59 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 1688) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), a także rozporządzenia 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) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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., poz. 1589);

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 17 stycznia 2025 r. (data wpływu do urzędu: 20 stycznia 2025 r.), złożonego przez Pana Krzysztofa Krukowskiego prowadzącego działalność Earth Energy Krzysztof Krukowski, Żakowice 1A, 99-314 Krzyżanów, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej (PV Raniewo 2) o łącznej mocy do 100 MW włącznie (w tym także etapowo) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na częściach działek nr 43/1, 111/6, położonych w obrębie ewidencyjnym Raniewo, gmina Prabuty;

po uzgodnieniu z:

1. **Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną w Kwidzynie** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - postanowienie SE.ZNS.70.9022.5.142.2025 z dnia 04.03.2025 r
2. **Marszałkiem Województwa Pomorskiego** – w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.);
3. **Starostą Powiatu Kwidzyńskiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.);
4. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Tczewie** – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie GT.ZPU.521.662.2025.OZ z dnia 11.03.2025r.;
5. **Zarządcą Dróg Powiatowych** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.);

**ustalam
dla Pana Krzysztofa Krukowskiego,
Earth Energy Krzysztof Krukowski,
Żakowice 1A, 99-314 Krzyżanów,
warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni fotowoltaicznej (PV Raniewo 2) o łącznej mocy do 100 MW włącznie (w tym także etapowo) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na częściach działek nr 43/1, 111/6, położonych w obrębie ewidencyjnym Raniewo, gmina Prabuty, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.**

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 100 MW włącznie wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 100 MW włącznie, składającej się w szczególności z:
 - paneli fotowoltaicznych – do 333 300 sztuk, o mocy pojedynczego panelu od 300 do 2000 Wp,
 - konstrukcji wsporczych do montażu paneli fotowoltaicznych, o maksymalnej wysokości wraz z panelami do 5 m,
 - falowników - do 400 sztuk,
 - string-boxów,
 - kontenerowych stacji transformatorowych – do 100 sztuk, o maksymalnej powierzchni każdej z nich do 50 m² i maksymalnej wysokości do 5 m,
 - kontenerowych magazynów energii – do 100 sztuk, o maksymalnej powierzchni każdego z nich do 50 m² i maksymalnej wysokości do 5 m,
 - ogrodzeń,
 - zjazdu,
 - dróg,
 - placów manewrowych,
 - instalacji monitorującej ilość wyprodukowanej energii oraz parametry pracy elektrowni fotowoltaicznej,
 - infrastruktury elektroenergetycznej wewnętrznej inwestycji tzn. doziemnych linii kablowych nn/SN,
 - systemu monitoringu,
 - instalacji uziemiającej,
 - instalacji kabli internetowych i światłowodowych służących do sterowania farmą,
 - instalacji oświetleniowych i odgromowych,
 - innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej,
- całkowita powierzchnia terenu podlegającego przekształceniom – do 70,0 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym,
- nieprzekraczalne linie zabudowy (dotyczą wszystkich urządzeń i obiektów związanych z budową instalacji fotowoltaicznej) - w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanego terenu z drogą powiatową nr 3218G (działki nr 63, 110, 113), zgodnie z załącznikiem graficznym,
- udział powierzchni zabudowy – nie określa się,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się,
- ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną eliminować za zgodą i na warunkach właściwych gestorów sieci,
- na wnioskowanym terenie występują urządzenia melioracji wodnych – sieci drenarskie i studnie na działce nr 111/6,
- w przypadku kolizji elementów planowanej instalacji z urządzeniami melioracyjnymi lub drenarskimi należy zrealizować stosowne prace inżynierskie mające zapewnić ciągłość urządzeń melioracji wodnych,
- w przypadku konieczności przekroczenia rowu melioracyjnego instalacją kablową czynność wykonać przy użyciu przecisku lub przewiertu sterowanego,
- na wnioskowanym terenie mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia melioracji wodnych, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywanych robót ziemnych, należy przywrócić do stanu pierwotnego,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.),
- przedmiotową inwestycję należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi i normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia;

- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – dla planowanej inwestycji została wydana przez Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 29.10.2024 r., znak sprawy GPG.6220.9.2023 wraz z postanowieniem z dnia 14. 11. 2024 r., znak sprawy: GPG.6220.9.2023, określająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia, dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej (PV Raniewo 2) o łącznej mocy do 100 MW włącznie (w tym także etapowo), wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą” planowanego do realizacji na działkach nr 43/1, 111/6 – obr. geod. Raniewo,
 - wnioskowany teren zlokalizowany jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 Iława, w związku z tym decyzję uzgadnia się z Marszałkiem Województwa Pomorskiego,
 - obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6. ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.),
 - planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1272 z późn. zm.),
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- przyłącze do sieci elektrycznej – na warunkach właściwego dysponenta sieci,
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy planowanej inwestycji,
 - odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy planowanej inwestycji,
 - odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo po rozpatrywanym terenie,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zabrane i wywiezione przez wykonawcę w celu zagospodarowania i unieszkodliwienia,
 - obsługa komunikacyjna – ze względu na art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie określa się;
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie

emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicach działek, na których będzie realizowana niniejsza inwestycja,

- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 z późn. zm.),
- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska;

e) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy ze względu na położenie poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 17 stycznia 2025 r. (data wpływu do urzędu: 20 stycznia 2025 r.) Pan Krzysztof Krukowski, prowadzący działalność Earth Energy Krzysztof Krukowski, Żakowice 1A, 99-314 Krzyżanów, wystąpił z wnioskiem do Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej (PV Raniewo 2) o łącznej mocy do 100 MW (z możliwością realizacji w etapach) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na częściach działek nr 43/1, 111/6, położonych w obrębie ewidencyjnym Raniewo, gmina Prabuty.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Sporządzenie decyzji powierza się osobie posiadającej kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowała mgr Małgorzata Romanowska, pod nadzorem mgr Łukasza Piskurewicza, posiadającego kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) uzyskane na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 551).

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy spełnić wymogi zawarte w Ustawie Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.).

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał

pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, ul. Podwałe Przedmiejskie 30, 80-824 Gdańsk, które należy wniesić za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1) załączniki tekstowe do decyzji:

- analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Krzysztof Krukowski, Earth Energy Krzysztof Krukowski, Żakowice 1A, 99-314 Krzyżanów – inwestor,
2. Pozostałe strony postępowania poprzez obwieszczenie GPG.6730.11.2025 z dnia 29.04.2025r.
3. UMiG a/a.

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty
Zastępca Burmistrza

Sylwia Tatara

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Prabuty uchwalonego uchwałą Nr XXVI/167/2020 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 28 września 2020 roku, zmienionego uchwałą Nr LXX/458/2023 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 27 września 2023 r., Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formą ochrony przyrody, na terenie objętym formą ochrony zabytków.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z tym, że wnioskowany teren zlokalizowany jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 Iława, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Marszałkiem Województwa Pomorskiego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z tym, iż teren wnioskowanej inwestycji jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

2. Stan faktyczny i prawny:

Teren inwestycji obejmuje części działek nr 43/1 i 111/6 o łącznej powierzchni 70,00 ha i stanowi grunty orne klasy IVa i IVb, pastwiska trwałe klasy IV i V oraz drogi.

Całkowita powierzchnia działki o numerze ewidencyjnym 43/1 wynosi 17,44 ha i obejmuje grunty orne klasy IIIB (pow. 0,94 ha), grunty orne klasy IVa (pow. 12,67 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 2,33 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 0,23 ha), łąki trwałe klasy V (pow. 0,95 ha), nieużytki N (pow. 0,11 ha), drogi (pow. 0,12 ha) oraz rowy W (0,09 ha).

Całkowita powierzchnia działki o numerze ewidencyjnym 111/6 wynosi 104,6820 ha oraz obejmuje grunty orne klasy IVa (pow. 42,0600 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,7800 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,1600 ha), łąki trwałe klasy III (pow. 2,5200 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 25,7000 ha), łąki trwałe klasy V

(pow. 2,7500 ha), pastwiska trwałe klasy III (pow. 4,1700 ha), pastwiska trwałe klasy IV (pow. 18,7520 ha), pastwiska trwałe klasy V (pow. 5,5900 ha), drogi (pow. 0,2400 ha) oraz rowy (pow. 1,9600).

Przedmiotowe działki należą do

Rozpatrywany teren zlokalizowany jest w obrębie ewidencyjnym Raniewo, w gminie Prabuty.

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 59 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie ww. ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym,
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów art. 61 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.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 3-6 są spełnione:

- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego – **jest spełniony*** – przyłącze do sieci elektroenergetycznej należy wykonać zgodnie z warunkami właściwego gestora sieci; projektowane przedsięwzięcie nie wymaga podłączenia do pozostałych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) *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 – **jest spełniony*** – wnioskowany teren stanowi grunty orne klasy IVa i IVb, pastwiska trwałe klasy IV i V oraz drogi;
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **jest spełniony*** – teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formą ochrony przyrody, na terenie objętym formą ochrony zabytków; wnioskowany teren zlokalizowany jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 Iława, w związku z czym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Marszałkiem Województwa Pomorskiego;
- 6) *zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:*
 - a) *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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
 - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,*
 - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – teren inwestycji nie znajduje się w ww. obszarze.*

3. Wnioski do projektu decyzji:

- 1) budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 100 MW włącznie (z możliwością realizacji w etapach), składającej się w szczególności z:
 - paneli fotowoltaicznych – do 333 300 sztuk, o mocy pojedynczego panelu od 300 do 2000 Wp,
 - konstrukcji wsporczych do montażu paneli fotowoltaicznych, o maksymalnej wysokości wraz z panelami do 5 m,
 - falowników - do 400 sztuk,

- string-boxów,
 - kontenerowych stacji transformatorowych – do 100 sztuk, o maksymalnej powierzchni każdej z nich do 50 m² i maksymalnej wysokości do 5 m,
 - kontenerowych magazynów energii – do 100 sztuk, o maksymalnej powierzchni każdego z nich do 50 m² i maksymalnej wysokości do 5 m,
 - ogrodzeń,
 - zjazdu,
 - dróg,
 - placów manewrowych,
 - instalacji monitorującej ilość wyprodukowanej energii oraz parametry pracy elektrowni fotowoltaicznej,
 - infrastruktury elektroenergetycznej wewnętrznej inwestycji tzn. doziemnych linii kablowych nn/SN,
 - systemu monitoringu,
 - instalacji uziemiającej,
 - instalacji kabli internetowych i światłowodowych służących do sterowania farmą,
 - instalacji oświetleniowych i odgromowych,
 - innych niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej,
- 2) całkowita powierzchnia terenu podlegającego przekształceniom – do 70,00 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy (dotyczy wszystkich urządzeń i obiektów związanych z budową instalacji fotowoltaicznej) - w odległości 20,0 m od granicy wnioskowanego terenu z drogą powiatową nr 3218G (działki nr 63, 110, 113), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 4) udział powierzchni zabudowy – nie określa się;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
 - 6) ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną eliminować za zgodą i na warunkach właściwych gestorów sieci,
 - 7) w przypadku kolizji elementów planowanej instalacji z urządzeniami melioracyjnymi lub drenarskimi należy zrealizować stosowne prace inżynierskie mające zapewnić ciągłość urządzeń melioracji wodnych,
 - 8) w przypadku konieczności przekroczenia rowu melioracyjnego instalacja kablową czynność wykonać przy użyciu przecisku lub przewiertu sterowanego,
 - 9) obsługa komunikacyjna – ze względu na art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie określa się.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotowała mgr Małgorzata Romanowska pod nadzorem mgr Łukasza Piskurewicza, posiadającego kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) uzyskane na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 551).

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty
Zastępca Burmistrza

Sylvia Tatara