

Załącznik Nr 1

do decyzji o warunkach zabudowy

znak: **GKN.6730.20.2022** z dnia **31.05.2022 r.**

CZĘŚĆ TEKSTOWA
WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Nazwa inwestycji

Budowa elektrowni fotowoltaicznej wolnostojącej o mocy zainstalowanej do 420 kW; Budowa wiaty dla car portów o mocy zainstalowanej do 20 kW na części działki nr ewid. gr. 1048/23 (m. Jarosław Obręb 5) przy ul. Czarneckiego 16.

2. Wnioskodawca

Państwowa Wyższa Szkoła Techniczno-Ekonomiczna im. ks. Bronisława Markiewicza w Jarosławiu, ul. Czarneckiego 16, 37-500 Jarosław

3. Analiza warunków określonych w art. 61 ust. 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ad 1) Analiza funkcji zabudowy oraz cech zabudowy i zasad zagospodarowania terenu opracowana dla działek sąsiednich występujących w obszarze analizowanym

- **Rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu**
 - obiekty infrastruktury technicznej,
- **Funkcja zabudowy**
 - elektrownia fotowoltaiczna wolnostojąca o mocy zainstalowanej do 420 kW,
 - wiaty dla car portów o mocy zainstalowanej do 20 kW,
- **Linia zabudowy**
 - dla wiaty dla car portów wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej ul. Pruchnickiej,
- **Szerokość elewacji frontowej**
 - nie wyznacza się,

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki**
 - nie wyznacza się,
- **Geometria dachu**
 - nie wyznacza się,
- **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu**
 - wyznacza się,

Ad 2) Warunek dotyczący dostępu do drogi publicznej

- istniejący dostęp do drogi publicznej nie ulega zmianie,

Ad 3) Warunek dotyczący uzbrojenia terenu

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

Ad 4) Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż z mocy artykułu „ 10 a” ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161) – przepisów rozdziału 2 cyt. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki nr ewid. gr. 1048/23 (m. Jarosław Obręb 5) sklasyfikowane są jako Tr – tereny różne;

Ad 5) Zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi

- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz.1396),
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310),
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz.282),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. O ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
- decyzja Ministra Środowiska Nr DGiKGe-4771-11/32/08/09/MS z dnia 6 stycznia 2009 r. o utworzeniu terenu górniczego „Jarosław-3”;

Analiza zagospodarowania terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy w zakresie wskazanych wyżej przepisów odrębnych wykazała, że realizacja przedmiotowej inwestycji na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy nie narusza przepisów ustawowych, a w szczególności:

- inwestycja nie narusza przepisów ustawy o drogach publicznych - Burmistrz Miasta Jarosławia pismem z dnia 26.04.2022 r. znak: GKN.6730.20.2022 wystąpił do Podkarpackiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Rzeszowie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy. Z uwagi na niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- działka nie leży na terenie narażonym na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemi,

- inwestycja będąca przedmiotem wniosku nie jest kwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.283) i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
- działka objęta inwestycją nie jest położona w obszarze „Natura 2000” w związku z tym nie wprowadza się zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu dotyczących warunków ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wynikające z ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy Prawo ochrony środowiska - bowiem samo zamierzenie inwestycyjne oraz teren objęty decyzją nie podlega ww. przepisom szczególnym;
- na podstawie map zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej i przekazanych jednostkom samorządu terytorialnego oraz na podstawie opublikowanych w dniu 22 października 2020 r. nowych mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego, teren nie jest położony na obszarach o którym mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
- teren nie leży w obszarze chronionego krajobrazu,
- teren nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego „Jarosław-3”,
- teren nie jest położony w miejscowości uzdrowskiej,
- teren objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy podlega ochronie konserwatorskiej ponieważ w bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajduje się trzy budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- karta GEZ obiekt 529 – budynek koszarowy z zespołu Koszar Artylerii, ob. budynek Państwowej Wyższej Szkoły Techniczno-Ekonomicznej,
- karta GEZ obiekt 531 – budynek koszarowy z zespołu Koszar Artylerii, ob. budynek Państwowej Wyższej Szkoły Techniczno-Ekonomicznej,
- karta GEZ obiekt 532 – budynek koszarowy z zespołu Koszar Artylerii, ob. budynek Państwowej Wyższej Szkoły Techniczno-Ekonomicznej;
- Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 10.05.2022 r. znak: AZP-II.5151.67.2022.PT uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy z dnia 26.04.2022 r. znak: GKN.6730.20.2022,
- teren objęty wnioskiem przylega do linii kolejowej o znaczeniu państwowym (linia kolejowa o znaczeniu państwowym numer 91 Kraków Główny – Medyka – granica państwa, wyszczególnionej w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym - Dz.U. z 2019 r. poz. 552 z późn. zm.) wobec czego projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego postanowieniem z dnia 10 maja 2022 r. znak: DOP-WPGP.484.480.2022.2.EW uzgodnił projekt decyzji wskazując na konieczność uwzględnienia wymogów w zakresie wynikającym z przepisów:
 - ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1247),

Ad 6) Strefy kontrolowane i strefy bezpieczeństwa w zakresie sieci przesyłowych

Zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Art. 61 ust. 1

- zostały łącznie spełnione warunki zawarte w pkt 1 -5,

Art. 61 ust. 2

- nie ma zastosowania do przedmiotowej inwestycji,

Art. 61 ust. 3

- nie ma zastosowania do przedmiotowej inwestycji,

Art. 61 ust. 4

- nie ma zastosowania do przedmiotowej inwestycji,

Art. 61 ust. 5

- warunek dotyczący uzbrojenia terenu został spełniony ponieważ projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego i zostało zagwarantowane inwestorowi przez właściwe jednostki organizacyjne.

4. Wnioski

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że zostały spełnione łącznie wszystkie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 - 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 203), zatem jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

z up. BURMISTRZA
mgr Grażyna Stępiec

DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
Mieniem Komunalnym i Ochrony Środowiska